I. **Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.

II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0058/10/23.**

III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, correo electrónico y el domicilio particular de persona física en página 1

IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. 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. **Firma de titular:**

Ing. Yolanda Medina Gámez.

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 Y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_04_2025_SIPOT_4T_2024_ART69 ,en la sesión celebrada 17 de enero del 2025

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_04_2025_SIPOT_4TO_2024_ART69.pdf

Recibí original
Juan Miguel Cantul Martin
27/08/2024

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0997/2024

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 22 DE AGOSTO DE 2024

PROFEPA
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA PROFEPA EN Q. ROO
28 AGO 2024
12:51
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES

C. LUIS LEONARDO ZÚÑIGA ROMERO
APODERADO GENERAL DE
INMOBILIA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V., Y
ALDEA REAL ESTATE, S.A. DE C.V.
EN REPRESENTACIÓN DE
BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO F/ 3881.
[redacted]
TEL: [redacted]
CE: rr[redacted]

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

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

Que entre otras funciones, en el artículo **35**, fracción X, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. LUIS LEONARDO ZÚÑIGA ROMERO** en su carácter de apoderado general de **INMOBILIA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V.** y **ALDEA REAL ESTATE, S.A. DE C.V.,** en representación de **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO F/ 3881**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (en lo sucesivo **MIA-P**), del proyecto denominado **"101 PARK FASE II Y FASE III"**, con pretendida ubicación en la Región 014, Supermanzana 002 Manzana 001, dentro del Condominio maestro "Tulum 101", en el Lote A-5 (antes A-5, A-6 y A-7), en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, 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 (en lo sucesivo **REIA**) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación 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 sucesivo **LFPA**), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A**.-*Recepción. Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa*, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Tulum**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 33 primer párrafo del **Reglamento Interior de la SEMARNAT,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 34 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT,** que señala que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular que será nombrado por el Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría; en su fracción **XIX**, establece que los Titulares de las Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación. En el mismo sentido, el artículo **35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de las Oficinas de Representación para otorgar autorizaciones de manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular 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 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la oficinas de representación de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que de ellas dependan; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023** de fecha **17 de abril de 2023**.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto **"101 PARK FASE II Y FASE III"**, con pretendida ubicación en la Región 014, Supermanzana 002 Manzana 001, dentro del Condominio maestro "Tulum 101", en el Lote A-5 (antes A-5, A-6 y A-7), en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo (en lo sucesivo el **proyecto**), promovido por el **C. LUIS LEONARDO ZÚÑIGA ROMERO** en su carácter de apoderado general de **INMOBILIA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V. y ALDEA REAL ESTATE, S.A. DE C.V.,** en representación de **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO F/ 3881** (en lo sucesivo la **promovente**).

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0997/2024

R E S U L T A N D O :

I Que el 17 de octubre de 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 01 de septiembre de 2023, a través del cual la **promovente** presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2023TD073.**

II Que el 19 de octubre de 2023, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0045/23**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **12 al 18 de octubre de 2023 (incluyen extemporáneos)**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2023TD073**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental **(PEIA)** del **proyecto**.

III Que el 20 de octubre de 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 19 de octubre del mismo año, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico *"NOVEDADES"*, de fecha 19 de octubre de 2023, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.

IV Que el 31 de octubre de 2023, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

V Que el 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1834/2023**, a través del cual, con fundamento en el artículo 33 de la LGEEPA y 25 del REIA, notificó a la **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo** (**SEMA**) el ingreso del proyecto, para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** (**LFPA**) de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VI Que el 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1835/2023**, a través del cual y con fundamento en el artículo 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal de Tulum** el ingreso del proyecto para que manifestara lo que a su derecho convenga en en el ámbito de su competencia, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VII Que el 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1836/2023**, a través del cual y con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, notificó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo** (**PROFEPA**) el ingreso del proyecto para que indique si existen antecedentes administrativos o intervenciones para las obras y actividades del

proyecto, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VIII Que el 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1837/2023**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico** (en lo sucesivo **DGGFSOE**), su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del proyecto con el Acuerdo por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, así como del **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Cancún - Tulum, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el día 16 de noviembre de 2001, otorgándole un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

IX Que el 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1838/2023**, a través del cual y con fundamento en el artículo 24 del REIA, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre** (**DGVS**), la opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el predio presenta 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**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, 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 31 de octubre de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1839/2023**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano** de la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas** (**CONANP**), su opinión respecto al proyecto, 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**.

XI Que el 09 de enero de 2024, se recibió vía correo electrónico a esta Oficina de Representación, el oficio **F00.9.DRPYyCM/UTCMR/1002/2023** de fecha 19 de diciembre de 2024, mediante la cual la **Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano** de la **CONANP** emitió su opinión respecto al proyecto.

XII Que el 15 de enero de 2024, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0140/2024**, mediante el cual se solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**. Oficio notificado el 29 de febrero de 2024.

XIII Que el 02 de febrero de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **PFPA/29.1/8C.17.5/0147/2024** de fecha 28 de enero de 2024; a través del cual la **PROFEPA** verificó si existen antecedentes administrativos o intervenciones en relación al **proyecto**.

XIV Que el 14 de marzo de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **PFPA/29.1/8C.17.5/0369/2024** de fecha 08 de marzo de 2024; a través del cual la **PROFEPA** verificó si existen antecedentes administrativos o intervenciones en relación al **proyecto**.

XV Que el 14 de marzo de 2024 vía electrónica y el 21 de marzo de 2024 en físico, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **SPARN/DGGFSOE/418/0797/2024** de fecha 11 de marzo de 2024; a través del cual la **DGGFSOE** emitió su opinión técnica en materia de ordenamiento ecológico en relación al **proyecto**.

XVI Que el 17 de mayo de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha a su presentación, a través del cual la **promovente** remitió la Información Adicional solicitada a través del oficio **04/SGA/0140/2024** .

XVII Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte del **Gobierno del Estado de Quintana Roo** por conducto de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente, el **Gobierno Municipal de Tulum**, Quintana Roo, así como tampoco de la **Dirección General de Vida Silvestre.**

C O N S I D E R A N D O:

1. GENERALES.

I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracciones II, IX y X, artículo 28 primer párrafo fracción VII, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso O); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federa**l; 33, 34 y 81 del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **DECRETO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum.** publicado en el Periódico Oficial el 16 de Noviembre de 2001; **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030**[1] Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011; 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

[1] nota: el 12 de mayo de 2011, el pleno de la suprema corte de justicia de la nación, en el considerando sexto y el resolutivo segundo de la sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaró la invalidez del acuerdo aprobado en la décima cuarta sesión extraordinaria de cabildo, de cinco de abril de dos mil ocho, que deja sin efecto legal alguno el diverso acuerdo aprobado en la Quincuagécima (sic) quinta sesión ordinaria de cabildo, de cinco de junio de dos mil siete, por el que se aprueba el programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum 2006-2030; así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo y el programa de desarrollo urbano intitulado "actualización del programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum 2006-2030"; sólo por cuanto hace a la incorporación en dicho programa del parque nacional Tulum y la zona de monumentos arqueológicos Tulum-Tancah. declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011 de acuerdo a las constancias que obran en la secretaría general de acuerdos de la suprema corte de justicia de la nación. dicha sentencia puede ser consultada en la dirección electrónica HTTP://WWW2.SCJN.GOB.MX/EXPEDIENTES/

inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, *Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo***, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de marzo de 2020.

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 conservar su funcionalidad ambiental, 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 fracciones II, IX y X, 28 primer párrafo y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA.

II. Que como fue señalado en el **RESULTANDO III** del presente oficio, la promovente publicó el día 25 de octubre de 2023 el extracto del **proyecto** en el periódico "NOVEDADES" conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

III. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del proyecto, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del **PEIA**, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 de **REIA**. No obstante, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no recibió solicitudes de consulta pública, quejas o denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

IV. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**

que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la **MIA-P**, esta Autoridad Evaluadora **solicitó** información adicional conforme al articulo 22 de la **REIA** que señala que "... la Secretaría podrá solicitar al promovente, por única vez y dentro de los cuarenta días siguientes a la integración del expediente, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la misma ...".

Al respecto la **promovente** ingresó la información adicional dónde presento una **MIA-P** con modificaciones en todos los capítulos, es de señalar que en el escrito de ingreso del tramite y en la **MIA-P** original se menciona que el **proyecto** consiste en (subrayado por esta Unidad Administrativa):

El proyecto se desarrollará en un predio conformado por 3 lotes que, a su vez forman parte de los lotes interiores del condominio "Tulum 101" localizado en Tulum, Quintana Roo; a los lotes que conforman el predio del proyecto se les asignó la nomenclatura de A-5 con 5,857.06 m² de superficie, A-6 con 6,134.06 m² de superficie y A-7 con 8,081.31 m² de superficie, los cuales en su conjunto suman una superficie total de 20,072.43 m². De manera que el proyecto se dividió en tres fases tomando en consideración cada uno de los lotes.

Cabe mencionar que la primera fase localizada dentro del lote central A-6 ya fue autorizada en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría a través del Oficio No. 04/SGA/1656/2021 con fecha del 17 de diciembre del 2021 para el desarrollo de 55 departamentos y sus amenidades asociadas como estacionamientos, áreas ajardinadas, áreas de conservación y vialidades interiores en los tres lotes y para lo cual fue requerido el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para un área de 9,125.43 m².

En ese sentido, la presente Manifestación de Impacto Ambiental se elabora con la finalidad de obtener autorización para desarrollar las Fases II y III del proyecto que se desarrollarán en los lotes A-7 y A-5 respectivamente.

Anticipando que debido a los ajustes del proyecto y las versiones finales elaboradas para la Fase II y la Fase III del proyecto algunas de las superficies proyectadas en la Manifestación de Impacto Ambiental de la Fase I se modificaron, por lo que se considera necesario mencionar las superficies autorizadas para posteriormente describir las modificaciones que surgieron, que principalmente son cambios menores que consisten en la redistribución de amenidades para mejor aprovechamiento del terreno, así como para mejorar la operación futura.

En la información adicional la **promovente** modifica la división de los 3 lotes A-7, A-6 y A-5 y en la **MIA-P** de la información adicional unificá las 3 superficies y las menciona como lote A-5. A continuación se presenta una síntesis de la descripción del **proyecto** conforme se describe en el capitulo II de la **MIA-P** presentada en la Información Adicional:

El proyecto 101 Park consiste en un complejo residencial en donde se desarrollarán en total 181 unidades residenciales en dos fases o etapas, las cuales contemplan distintas densidades habitacionales y donde cada una tendrá áreas comunes que podrán ser de uso general o particular, de manera que se tendrán áreas de descanso, administración, recreación, así como áreas verdes y áreas para estacionamiento.

El proyecto se desarrollará en un predio que forma parte del condominio "Tulum 101" localizado en Tulum, Quintana Roo; en el lote A-5 con una superficie total de 20,072.43 m².

Cabe mencionar que la primera fase localizada dentro del lote central anteriormente denominado A-6 ya fue autorizada en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría a través del Oficio No. 04/SGA/1656/2021 con fecha del 17 de diciembre del 2021 para el desarrollo de 55 departamentos y sus amenidades asociadas como estacionamientos, áreas ajardinadas, áreas de conservación y vialidades interiores en los tres lotes y para lo cual fue requerido el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para un área de 9,125.43 m².

A continuación, se presenta la tabla de superficies autorizadas por esta esta autoridad mediante oficio de autorización No. 04/SGA/1656/2021.

Tabla 1. Superficies autorizadas del proyecto 101 Park.

Áreas verdes ajardinadas	1508.43	7.51
Edificios departamentos	1888.78	9.41
Circulación interior	514.60	2.56
Terrazas	193.94	0.97
Juegos infantiles	88.14	0.44
Albercas	401.86	2
Área de camastros	97.58	0.49
Sanitarios	9.75	0.05
Lobby	121.68	0.61
Vialidad interior	2116.7	10.55
Estacionamiento	1980.95	9.87
Servicios	124.44	0.62
Glorieta	24.63	0.12
Mirador	19	0.09
Estacionamiento de bicis	34.95	0.17
Antes Área sin uso (ahora área para Fase II)	7327.13	36.5
Área de conservación (vegetación nativa)	3619.87	18.03
TOTAL	20072.43	100

Dado a las nuevas necesidades comerciales y de logística del proyecto, las áreas manifestadas en la fase I del proyecto sufrieron adecuaciones en las superficies donde se desarrollarían, lo cual se tradujo en aumento y disminución de las superficies contempladas para cada componente de la fase I. Expuesto lo anterior, se observa en la tabla consecuente, conceptos marcados en verde, los que corresponden a las áreas del proyecto que sufrieron una disminución en las superficies destinadas para su desarrollo y por otro lado, se observan conceptos marcados en rojo, los cuales corresponden a áreas del proyecto las cuales requieren de más superficie para su desarrollo, dado los ajustes del nuevo master plan.

Tabla 2. Aclaraciones en las superficies autorizadas para la fase 1.

Áreas verdes ajardinadas	1508.43	1371.87	136.56
Edificios departamentos	1888.78	1883.67	5.11
Circulación interior	514.6	511.63	2.97
Terrazas	193.94	183.08	10.86
Juegos infantiles	88.14	88.14	0
Albercas	401.86	349.84	52.02
Área de camastros	97.58	97.58	0
Sanitarios	9.75	11.81	
Lobby	121.68	109.97	11.71
Vialidad interior	2116.7	2436.61	
Estacionamiento	1980.95	2185.06	
Servicios	124.44	132.01	
Glorieta	24.63	24.63	0
Mirador	19	19	0
Estacionamiento de bicis	34.95	27.3	7.65
Subtotal	9125.43	9432.21	
Antes área sin uso (Ahora Fase II)	7327.13	7072.18	254.95
Área de conservación	3619.87	3568.03	51.84

Por lo cual tenemos que la diferencia total de superficies que se requiere para el desarrollo de los componentes marcados en rojo corresponden a 533.65 m², y tenemos que la sumatoria de las superficies que ya no fueron requeridos para el desarrollo de los conceptos marcados en verde es de 226.88 m2; evidentemente existe un remanente de superficie requerida para el desarrollo de los componentes marcados en rojo, y para poder tener la superficie requerida para desarrollar estos componentes, se consideró tomar en cuenta el diferencial de 254.95 m2 correspondiente lo restante que ya no fue requerido para el desarrollo de la fase II, de lo que en su momento se declaró como áreas sin uso para la Fase I y que ahora se contempla para el desarrollo de la Fase II expuesto en el apartado anterior, y a 51.84 m² que se requirieron de las áreas contempladas como de conservación manifestadas en la fase I. Si sumamos los 226.88 m² (superficie que no será empleada para los conceptos marcados en verde), los 254.95 m² (diferencial de la superficie que ya no es requerida para la fase 2) y

los 51.84 m2 (de lo requerido de las áreas de conservación), tenemos un total de 533.65 m², lo cual "compensaría la superficie requerida para desarrollar los conceptos marcados en rojo.

En ese sentido, la presente Manifestación de Impacto Ambiental se elabora con la finalidad de obtener autorización para desarrollar la Fase II en las de lo que en su momento se declaro como áreas sin uso para la Fase I y que ahora se contempla para el desarrollo de la Fase II del proyecto que se llevarán a cabo en el lote A-5.

La fase II proyecto 101 Park se realizarán dentro del desarrollo Tulum 101, en el lote A-5 municipio de Tulum, en el estado de Quintana Roo. A continuación, se presentan las coordenadas geográficas del lote.

Tabla 5. Coordenadas se encuentran en proyección UTM.

Vértice	X	Y
1	452783.76	2233298.81
2	452842.38	2233327.76
3	452901.56	2233357.00
4	452944.21	2233273.01
5	452913.76	2233256.39
6	452895.03	2233244.97
7	452856.05	2233217.92
8	452850.09	2233213.35
9	452829.00	2233196.19
10	452803.29	2233172.90
11	452713.32	2233264.01
Superficie: 20,072.43 m²		

II.1.6 Descripción de obras dentro del Lote A-5 (Fase II del proyecto):

En la Fase II del proyecto 101 Park se pretenden desarrollar 126 unidades habitacionales, en las antes declaradas como áreas sin uso descritas en la Fase I con una superficie de 7,072.18 m² que representan el 35.23% de la superficie total del lote A-5. Cabe recalcar que en la Fase I del proyecto se manifestaron 55 unidades habitacionales en la zona central del predio, las cuales se sumarán con las 126 unidades de la Fase II dando como resultado un total de 181 departamentos en total.

Cabe mencionar que el total de las áreas de conservación para la Fase II serán las mismas que las descritas en la Fase I ya que el proyecto, al ser dividido en dos fases, se complementa entre sí, por lo que la superficie de áreas de conservación es de 3,568.03 m² los cuales representan el 17.82 % del total de superficie del predio del lote A-5. Estas son las áreas del terreno que no serán intervenidas con ningún tipo de construcción y se respetará toda la vegetación existente.

Tabla 6. Desglose de superficies del presente proyecto para el lote A-5 (Fase II).

Áreas	m²	%	%
Edificios	4,896.58	24.39%	0.490
Terrazas	493.07	2.46%	0.049
Circulación interior	916.89	4.57%	0.092
Albercas	499.00	2.49%	0.050
Servicios	158.82	0.79%	0.016
Anfiteatro	30.24	0.15%	0.003
Corona	21.84	0.11%	0.002
Lobby	55.73	0.28%	0.006
Total	7,072.18	35.23%	0.707

Así mismo, el proyecto estará dotado de servicios básicos como alumbrado, drenaje sanitario, agua potable y drenaje pluvial, además de amenidades. En la siguiente tabla se muestra la distribución de áreas contempladas para la Fase II:

El proyecto en su Fase II contemplará 126 unidades departamentales, no obstante, los edificios departamentales se dividirán en dos secciones: las torres de edificios de la zona Oeste del predio con 73 departamentos y las de la zona Este con 53 departamentos. A continuación, se presenta la Figura 5 con su ubicación y las tablas con el desglose de los edificios por niveles.

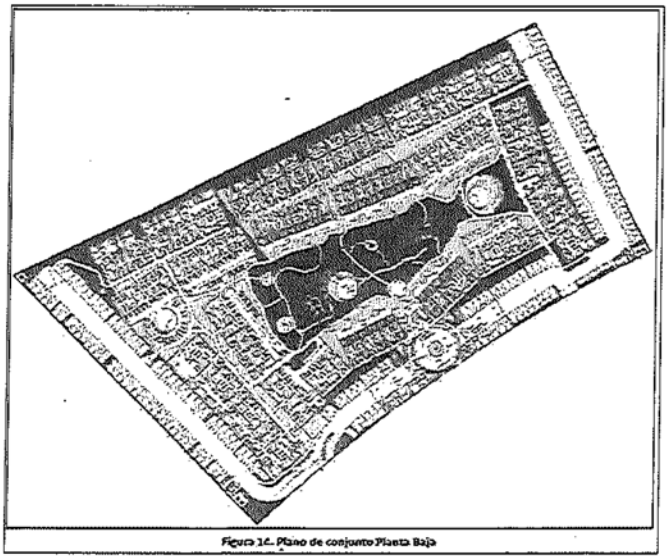


Figura 16. Plano de conjunto Planta Baja

SOTANO

El sótano se encuentra emplazado en el nivel -1.50 m y corresponde a las cuatro cisternas de agua potable y a la planta de tratamiento de aguas duras. Las primeras cuentan con dimensiones de

17.73 m2, 32.53 m², 10.02 m2 y 21.71 m², dando un total de 81.99 m². La planta de tratamiento de aguas residuales cuenta con una superficie de 22.90 m².

PLANTA BAJA

El total de huella a nivel de conjunto en planta baja para la Fase II es de 7,072.18 m² (total

Edificios de departamentos:

Estos tienen un desplante total para la planta baja de 4,896.58 m2 de superficie para la Fase II, en el cual se alojarán 39 unidades departamentales en total entre 1 y 2 recámaras. Siendo que para los edificios de la zona Oeste contará 22 departamentos y los de la zona Este con 17 departamentos (Ver Tablas 7 y 8).

Tabla 7. Superficies de construcción por nivel lote A-5, sección Oeste (Fase II).

N0 (PB)	22	2,837.29
N1	19	2,044.65
N2	17	2,043.17
N3	15	2,042.22
TOTAL	73	8,967.33

Tabla 8. Superficies de construcción por nivel lote A-5, zona Este (Fase II).

N0 (PB)	17	2,059.29
N1	13	1,440.12
N2	13	1,437.26
N3	10	1,440.03
TOTAL	53	6,376.71

Lobby: Es un espacio en que se recibirán a las personas y fungirá como el acceso a las unidades departamentales, con un área de descanso y las escaleras principales, para la Fase II tiene una superficie de 55.73 m2 equivalente al 0.28% del total del predio del lote.

Circulación interior: Estos son los pasillos de circulación en el interior y que comunican a todo el conjunto residencial, desde la entrada y el lobby hasta los edificios que se encuentran en la parte posterior y las amenidades, estos tienen una extensión de 916.89.15 m² para la Fase II, que equivale al 4.57% del total del predio.

Terrazas: Estas son las áreas libres comunes y no están techadas, se localizan principalmente en el área de la piscina con un área de 493.07 m² para la Fase II equivalente al 2.46% del predio.

Alberca: Esta se conforma por 7 albercas; las cuales se encuentran en los edificios (Swim up) y una en áreas comunes. las albercas de la Fase II tienen una superficie de 499 m² equivalente al 2.49% del total del predio.

Anfiteatro y corona: Estas son dos amenidades que se caracterizan por ser espacios abiertos; la corona tiene una palapa y en este espacio se pueden realizar actividades como yoga o meditación, mientras que el anfiteatro se tiene contemplado como un espacio de ocio y esparcimiento. La superficie del anfiteatro es de 30.24 m² y el de la corona es de 21.84 m².

Servicios: En estas áreas se encontrarán los cuartos de máquinas e instalaciones hidráulicas, drenaje pluvial, drenaje sanitario e instalaciones eléctricas para el abastecimiento del complejo residencial.

PRIMER NIVEL. Con acceso por medio de una escalera y elevador, esta planta cuenta con un área de 3,484.77 m² en el que se encuentran distribuidas 32 unidades departamentales de 1 y 2 recámaras en total. Siendo que para los edificios de la zona Oeste son 19 departamentos y los de la zona Este son 13 departamentos (Ver Tablas 7 y 8).

SEGUNDO NIVEL. Para las torres de edificios de la zona Oeste se encuentran 17 unidades habitacionales, distribuidas en 13 unidades habitacionales tipo penthouse horizontal, 2 de penthouse de 2 niveles y 2 unidades de 1 recamara, estas se encuentran conectadas por elevador y escaleras, este nivel abarca una superficie de 2,043.17 m². Así mismo, para las torres de edificios de la zona Este se encuentran 13 unidades habitacionales distribuidas igualmente que las de la zona Oeste con una superficie de 1,437.26 m².

En total para el segundo nivel se tienen un total de 30 departamentos con una superficie total de 3,480.43 m².

TERCER NIVEL

Para los edificios de la Zona Oeste, este nivel cuenta con 13 unidades tipo penthouse horizontal y 2 unidades de 2 niveles, con 1 Habitación en el primer nivel y el segundo nivel de los penthouse se conforman de 2 pisos, así como sus conexiones por medio de elevador y escaleras, este nivel cuenta con una superficie de 2,042.22 m². Así mismo, para la torre de edificios de la Zona Este se tienen 10 unidades habitacionales distribuidas igualmente como las de los edificios de la cona Oeste con una superficie de 1,440.03 m².

En total para el tercer nivel se tiene un total de 25 departamentos con una superficie total de 3,482.25 m².

NIVEL CUBIERTAS.

El proyecto contempla azoteas o cubiertas en las que se encontrarán zonas no habitables, es decir, solo serán elementos de fachada.

Con relación a la altura del proyecto este cuenta con una altura máxima de 12.00 m desde su planta baja hasta su tercer nivel (Ver Anexo 2).

A continuación, se presenta el plano de corte en la que se aprecia la altura de los edificios, en el que se pueden apreciar las alturas de los edificios y de los elementos de fachadas o pretiles; entendiendo que los pretiles son elementos arquitectónicos formados por la elevación de los muros exteriores que sobresalen por encima de la cubierta de las azoteas de un edificio, estos elementos sirven como medidas de seguridad al momento de llevar a cabo obras de mantenimiento y también como elementos decorativos de fachada, por lo que no se consideran como parte de los niveles o alturas habitables en un edificio.

Los pretiles de los edificios tienen una altura adicional de 1.0 metro y de 1.50 metros, por lo que se cumple con el Artículo 87 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, Quintana Roo. El cual menciona que "La altura máxima que podrá autorizarse para edificios será aquella que establezcan los Programas Regionales, Planes y Programas Directores, Parciales o Sectoriales de Desarrollo Urbano, correspondientes y aplicables, la cual no podrá ser superior a 12 metros en sus niveles habitables o hasta 13.50 mts, tomando en cuenta cubos de escalera, tinacos o elementos de fachada".

Tabla 9. Desglose de no permeables y permeables del proyecto lote A-5 (Fase II).

Superficies Nuevo Máster Plan (Integración Fase I y II) 101 Park			
Áreas	m²	%	ha
Anfiteatro	30.24	0.15%	0.003
Circulación interior	916.39	4.57%	0.092
Lobby	55.73	0.28%	0.006
Terrazas	493.07	2.46%	0.049
SUBTOTAL ÁREAS PERMEABLES	1,495.43	7.46%	0.150
Edificios	4,896.58	24.39%	0.490
Albercas	499.00	2.49%	0.050
Corona	21.84	0.11%	0.002
Servicios	158.82	0.79%	0.016
SUBTOTAL ÁREAS NO PERMEABLES	5,576.24	27.80%	0.558

Para las áreas permeables se consideraron aquellas que se encuentran en espacios abiertos, siendo la circulación interior, lobby, terrazas y anfiteatro las que se consideraron para el proyecto. En ese sentido, se describirán los materiales que conforman dichos espacios:

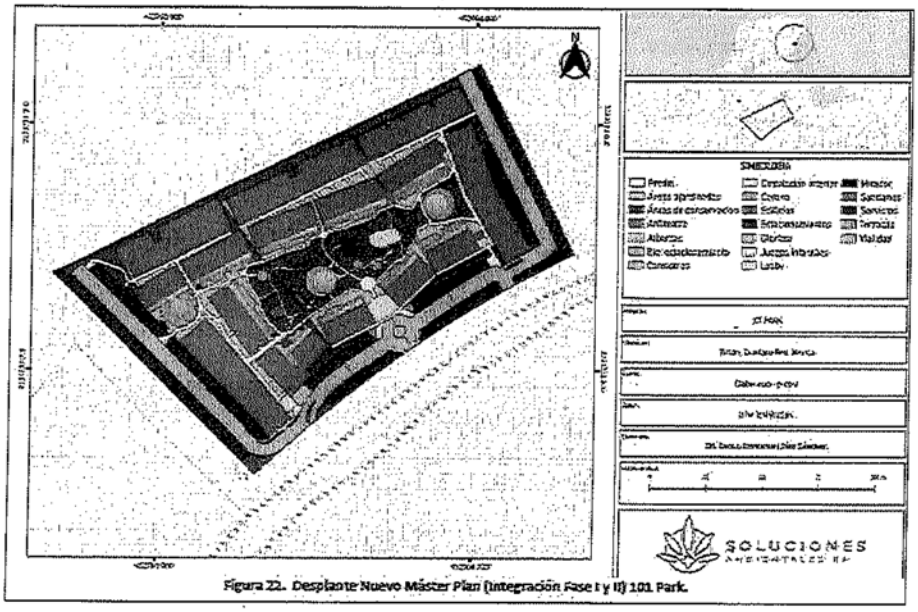


Figura 22. Desplante Nuevo Máster Plan (Integración Fase I y II) 101 Park.

De igual forma se agrega la información correspondiente al COS y el CUS para la Fase II de proyecto quedando de la siguiente forma:

Tabla 10. Desglose de porcentajes de áreas de COS y CUS lote A-5 (Fase II).

COS	5077.24	0.25	0.6	12043.46	CUMPLE
CUS	14689.75	0.73	1.4	28101.40	CUMPLE

Con base en lo descrito anteriormente, se planteó que el proyecto de 101 Park se desarrollaría en dos fases y que la integración de las áreas de la Fase I (descrita en la modificación para esta misma) con la Fase II (antes áreas sin uso de la Fase I), la cual se describe en el presente documento, da como resultado las superficies finales del Nuevo Masterplan de 101 Park.

Tabla 12. Superficies Nuevo Master Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

Áreas de conservación	3,568.03	17.78%	0.358
Áreas ajardinadas	1,371.87	6.83%	0.136
Edificios	6,780.25	33.78%	0.678
Albercas	848.84	4.19%	0.084
Terrazas	676.15	3.37%	0.068
Juegos infantiles	88.14	0.44%	0.009
Área de camastros	97.58	0.49%	0.010
Circulación interior	1,428.52	7.09%	0.142
Sanitarios	11.81	0.06%	0.001
Servicios	290.83	1.63%	0.033
Bici estacionamiento	27.30	0.14%	0.003
Mirador	19.00	0.09%	0.002
Lobby	165.70	0.83%	0.017
Glorieta	24.63	0.12%	0.002
Anfiteatro	30.24	0.15%	0.003
Corona	21.84	0.11%	0.002
Estacionamientos	2,185.06	10.76%	0.216
Vialidad interior	2,436.61	12.15%	0.244

Áreas ajardinadas: Estas áreas comunes se contarán como áreas permeables y en ellas se podrán realizar intervenciones paisajísticas con especies introducidas y nativas. Estas áreas cuentan con una superficie final de 1,371.87 m² equivalente al 6.83% del total del predio

Áreas de conservación: Estas áreas no serán intervenidas con ningún tipo de construcción y se respetará toda la vegetación existente del lugar. Estas áreas cuentan con una superficie final de 3,586.03 m² equivalente al 17.78% del total del predio.

Edificios departamentos: Esta área tendrá un total de 181 unidades habitacionales con diferentes superficies repartidos en 15 edificios de 3 niveles y azoteas cada uno con alturas de 12 metros, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 87 del Reglamento de Construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

Tabla 13. Distribución de edificios departamentos por nivel Nuevo Máster Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

PB		6,780.25	6,780.25	58
N1		5,004.86	5,004.86	51
N2	planta 1	1,520.09	6,594.67	47
	Planta 2	1,594.15		
N3		3,482.25	3,482.25	25

Tabla 14. Áreas permeables y no permeables Nuevo Máster Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

Áreas de conservación	3,568.03	17.82%	0.358
Áreas ajardinadas	1,371.87	6.78%	0.136
Anfiteatro	30.24	0.15%	0.003
Juegos infantiles	88.14	0.44%	0.009
Camastros	97.58	0.49%	0.010
Circulación interior	1,428.52	7.09%	0.142
Bici estacionamiento	27.30	0.14%	0.003
Estacionamientos	2,185.06	10.76%	0.216
Lobby	165.70	0.83%	0.017
Terrazas	676.15	3.37%	0.068
Glorieta	24.63	0.12%	0.002
Vialidad interior	2,436.61	12.15%	0.244
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Edificios	6,780.25	33.78%	0.678
Albercas	848.84	4.19%	0.084
Servicios	290.83	1.63%	0.033
Corona	21.84	0.001	0.002
Mirador	19.00	0.09%	0.002
Sanitarios	11.81	0.06%	0.001
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Para el cálculo de COS se consideraron las áreas techadas o con construcciones, por lo que se tomaron en cuenta los edificios, áreas de servicios, corona, mirador y sanitarios. Y para el CUS se tomó como valor para su cálculo la superficie de los edificios, ya que, será la única superficie que tendrá tres niveles.

A continuación, se presenta el cálculo de COS y CUS finales del Nuevo Máster plan.

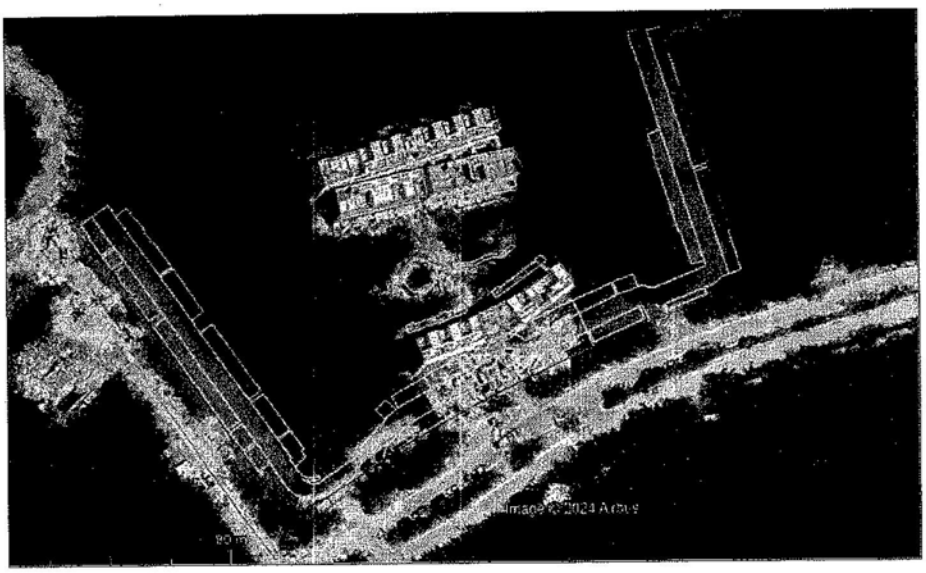
Tabla 15. Cálculo de COS y CUS Nuevo Máster Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

NUEVO MASTER PLAN 101 PARK					
ÁREAS	SUPERFICIE DEL PROYECTO	PROYECTO	NORMA PMD	NORMA PMD (m²)	
COS	7123.74	0.35	0.6	12043.46	CUMPLE
CUS	20340.76	1.01	1.4	28101.40	CUMPLE

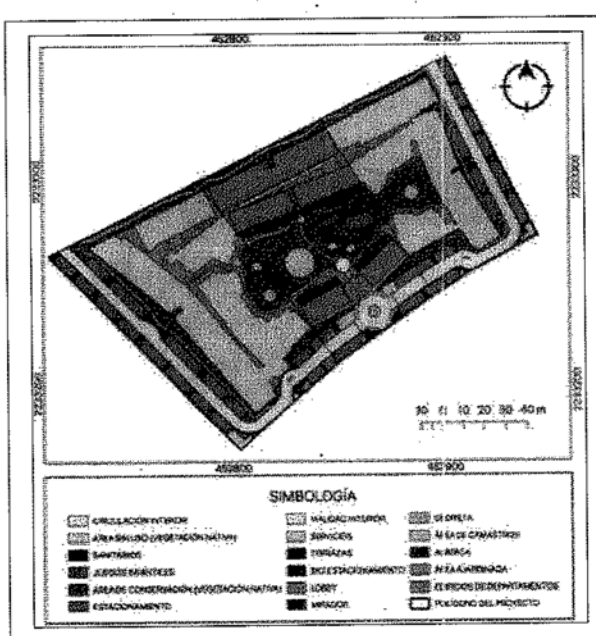
La **promovente** presentó anexo en formato digital las modificaciones que realizó al proyecto autorizado denominado "101 Park", a través del oficio núm **04/SGA/1656/2021** de fecha 13 de septiembre de 2021 es de señalar que en la información adicional, se le solicitó la autorización para dichas modificaciones ejecutadas, conforme al artículo 28 del **REIA**, así como a lo que determina el **Termino Sexto** del oficio resolutivo antes citado.

La **promovente** no presentó dicha autorización de las modificaciones al proyecto, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** violentó el sentido preventivo del articulo 28 de la **LGEEPA** e incumple el Término Sexto del oficio de autorización en material de impacto ambiental. A continuación las imágenes digitales anexas a la **MIA-P**.

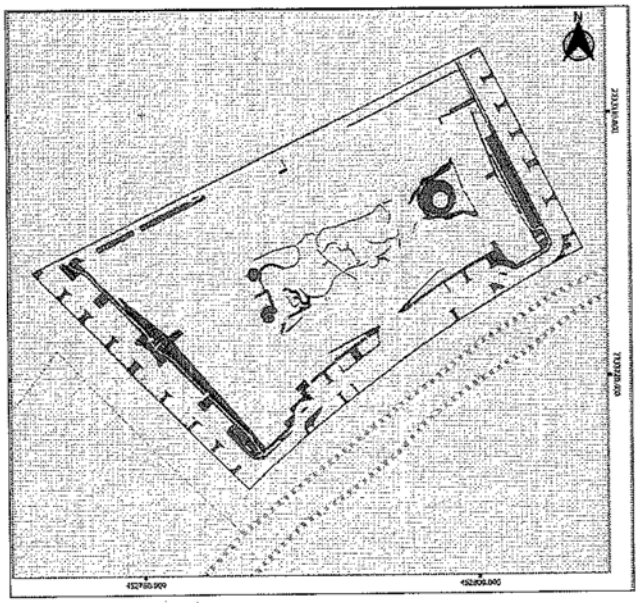
La **promovente** presentó las modificaciones al proyecto en formato KMZ, en las imágenes se advierte que parte de estas modificaciones ya se ejecutaron, ya realizó el desmonte de los estacionamientos y de las vialidades modificadas sin autorización, eliminando la vegetación en los limites este, sur y oeste del predio, donde originalmente se dejaban áreas de conservación con vegetación nativa. De la misma forma ya se ejecutaron las modificaciones a las albercas y a la zona centro del **proyecto**.



El plano del **proyecto** autorizado fue el siguiente:



Plano del proyecto autorizado a través del oficio núm **04/SGA/1656/2021**



Plano anexo a la Información adicional de la **MIA-P** titulado "superficies que no cuentan con autorización"

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

V. Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA,** impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental (en lo sucesivo SA); por lo tanto se tiene que la **promovente** manifestó en la **MIA-P** que ingresó en la información adicional, lo siguiente:

Para la delimitación del sistema ambiental se diseña a partir de la microcuenca Tulum, de la UGA Ah-4, su Área de influencia (1000m), la vegetación a afectar (Selva mediana subperennifolia, edafología (Litosol), y regionalizaciones bióticas (Regiones Marinas Prioritarias, Regiones Terrestres Prioritarias, Regiones Hidrológicas Prioritarias y Áreas Naturales Protegidas Federales, Estatales, Municipales, Ejidales y Privadas).

Así mismo, el área de estudio en el cual se acotará la información de los elementos abióticos y bióticos del área a afectar por el motivo de cambio de uso de suelo forestal será la Cuenca RH32A Quintana Roo con una extensión de 14,860,241,000.00 m2. Esta fue delimitada usando herramientas cómo el Programa Qgis Versión 3.14.16 (2020) y conjunto de datos vectoriales del área de influencia del proyecto, las Regiones hidrológicas, Cuencas Hidrológicas del CONAGUA (2007), Carta de uso de suelo y vegetación Serie VI.INEGI, (2017), shapes de unidades de suelos, hidrografía y climas del INEGI, Curvas de nivel de la CONABIO (1998), etc. Así mismo, se consultó bibliografía referente a la cuenca antes mencionada o bien de la Región hidrológica XII Península de Yucatán. Todo lo anterior se hizo con la finalidad de tener elementos que sirvan para comparar el nivel en el cual el cambio de uso de suelo forestal por el proyecto "101 Park Fase II " afectará la cuenca en el cual se encuentra inmersa el área de estudio.

Para ello se definió un Sistema Ambiental el cual abarca una superficie de 314.16 Ha, con un radio de 1000 metros.

Medio abiótico

Clima. Aw2 (x'). clima húmedo, subhúmedo con lluvias en verano; alcanzando una precipitación promedio anual de 1,136.8 mm y una temperatura media anual es de 26 °C.

Precipitación promedio mensual y anual (mm).

De esta forma, en la región se manifiesta una precipitación promedio anual que alcanza los 1,136.8 mm. Asimismo, se registra a marzo como el mes más seco con 31.2 mm; mientras que octubre es el mes más lluvioso con 178.1 mm.

Tipos de suelo. Los Leptosoles son el predominante en el municipio de Tulum; es de indicarse que el tipo de suelo presente dentro del área del sistema ambiental del proyecto es básicamente Leptosol lítico (LPk) + Leptosol réndzico (LPq), este tipo de suelos es equivalente al Litosol-Rendzinas. Siendo las Rendzinas el tipo de suelo dominante en la cuenca del proyecto. Sin embargo, de acuerdo con IUSS Working Group WRB (2015), las Rendzinas son una derivación de los Leptosoles, pero con la característica distintiva de que se ubican sobre rocas calizas.

Topografía. La elevación en el área del sistema ambiental es prácticamente plana, va de los 2 msnm a los 14 msnm, en donde en las elevaciones menores a 8 msnm son internas del polígono y las mayores son en las orillas de éste hacia el sur.

Hidrografía superficial. La región RH32 está conformada por roca caliza de alta permeabilidad, condición que no permite la existencia de corrientes de aguas superficiales y los cuerpos de agua que se aprecian en la superficie corresponden a cenotes, aguadas o akalchés, y lagunas. Existen también cuerpos de agua intermitente y perenne.

Uno de los cuerpos de agua superficiales más representativos en la cuenca Quintana Roo se refieren, principalmente, a afloramientos de agua subterránea alumbrados por procesos naturales de disolución de la roca caliza por efecto del agua de lluvia que se infiltra al subsuelo y erosiona, química y físicamente, la roca formando grutas y cavernas, algunas de las cuales presentan desplomes en su techo formando los denominados cenotes.

Hidrología subterránea. La circulación natural del agua en el subsuelo es controlada por la estructura geológica, por la distribución espacial de la recarga y por la posición del nivel base de descarga. Partiendo de la porción noroeste, que es donde se origina el flujo, el agua circula hacia el sureste y hacia el este buscando su salida hacia el mar Caribe.

Vegetación. Caracterización florística del sitio del proyecto.

Con base en el tipo de vegetación antes descrito, se menciona que el área del sistema ambiental está conformada por vegetación secundaria arbórea derivada de la selva mediana subperennifolia en su mayor extensión.

En el sistema ambiental se registraron 83 especies de vegetación pertenecientes a 41 familias, presentes en los tres estratos, herbáceo (41 especies), arbustivo (27 especies) y arbóreo (49 especies). Solo tres especies se encuentran en la NOM059-SEMARNAT-2010, Coccothrinax readii, Thrinax radiata y Zamia loddigesii bajo la categoría de Amenazadas y tres especies endémicas.

Del inventario forestal de la vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia en el predio del proyecto 101 PARK Fase II, en el muestreo realizado en el área del predio para la fase II del proyecto, se registraron en total 56 especies, para el estrato arbóreo se registraron 39, en el estrato arbustivo se registraron 38 especies y para el estrato hérbáceo 27 especies.

No.	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTATUS	HERBÁCEO	ARBUSTIVO	ARBÓREO
1	Fabaceae	Albizia tomentosa (Micheli) Standl.	Palo de Sangre				X
2	Fabaceae	Bauhinia divaricata L.	Ts' ulub took'		X		
3	Fabaceae	Bauhinia jenningsii Paul G. Wilson	Pata de vaca		X		
4	Malpighiaceae	Bunchosia swartziana Griseb.	Sip che'			X	X
5	Burseraceae	Bursera simaruba (L.) Sarg.	Chaka		X	X	X
6	Malpighiaceae	Byrsonima bucidifolia Standl.	Sak paj			X	X
7	Fabaceae	Caesalpinia gaumeri Greenm.	Kitimche		X		X
8	Fabaceae	Caesalpinia mollis (Kunth) Spreng.	Chakté viga			X	
9	Fabaceae	*Caesalpinia yucatanensis (Britton & Rose) Greenm.*	Taa k'in che'			X	X
10	Apocynaceae	Cascabela gaumeri (Hemsl.) Lippold	Aak'its	Endémica	X	X	
11	Salicaceae	Casearia thamnia (L.) T. Samar. & M. H. Alford	Zapote amarillo				X
12	Salicaceae	Casearia yucatanensis (Standl.) T. Samar. & M. H. Alford	Jazmincillo	Endémica		X	
13	Euphorbiaceae	Cnidoscolus aconitifolius (Mill.) I.M. Johnst.	Chin chin chaay		X		
14	Polygonaceae	Coccoloba barbadensis Jacq.	Boob ch'ilich'		X	X	X
15	Polygonaceae	Coccoloba cozumelensis Hemsl.	Boob			X	
16	Polygonaceae	Coccoloba diversifolia Jacq.	Ch'ilich' boob			X	X
17	Polygonaceae	Coccoloba spicata Lundell	Boob		X	X	X
18	Arecaceae	Coccothrinax readii H. J. Quero. R.	Palma Nakax	A	7	2	
19	Euphorbiaceae	Croton icche Lundell	Iik che'	Endémica	X	X	
20	Ebenaceae	Diospyros salicifolia Humb. & Bonpl. ex Willd.	U chul che			X	X
21	Ebenaceae	Diospyros tetrasperma Sw.	K'ab che'		X	X	X
22	Putranjivaceae	Drypetes lateriflora (Swartz) Krug. et Urb.	Ekulub			X	X
23	Celastraceae	Elaeodendron xylocarpum (Vent.) DC.	Chechem blanco		X	X	X
24	Myrtaceae	Eugenia biflora (L.) DC.	Pichi che´			X	X
25	Myrtaceae	Eugenia foetida Pers.	Sak loob		X		X
26	Sapindaceae	Exothea diphylla (Standl.) Lundell.	Guayo	Endémica		X	

27	Fabaceae	Gliricidia maculata (Kunth)	Sak ya'ab				X
28	Fabaceae	Gliricidia sepium (Jacq.) Kunth ex Walp	(en blanco)		X	X	X
29	Euphorbiaceae	Gymnanthes lucida Sw.	Ts'iitil		X	X	X
30	Polygonaceae	Gymnopodium floribundum Rolfe	Ts'iits'iiche'		X	X	X
31	Malvaceae	Hampea trilobata Standl.	Majaua		X		
32	Euphorbiaceae	Jatropha gaumeri Greenm.	Pomol che'				X
33	Rhamnaceae	Krugiodendron ferreum (Vahl) Urb.	Ch'iin took'			X	X
34	Fabaceae	Lonchocarpus castilloi Standl.	Machiche		X	X	X
35	Fabaceae	Lysiloma latisiliquum (L.) Benth.	Tsalam				X
36	Malpighiaceae	Malpighia glabra L.	Wayate´				X
37	Sapotaceae	Manilkara zapota (Linnaeus) van Royen.	Zapote		X	X	X
38	Anacardiaceae	Metopium brownei (Jacq.) Urb.	Cheechem		X	X	X
39	Myrtaceae	Myrcianthes fragans (Sw.) McVaugh	Guayabillo				X
40	Lauraceae	Nectandra coriacea (Sw.) Griseb.	Laurelillo			X	X
41	Nyctaginaceae	Neea psychotrioides Donn. Sm.	Ta'tsi'			X	
42	Polygonaceae	Neomillspaughia emarginata (H. Gross) S.F Blake.	Sak iitsa'		X		
43	Metteniusaceae	Ottoschulzia pallida Lundell	Uvas che'		X	X	X
44	Fabaceae	Piscidia piscipula (L.) Sarg.	Ja'abin			X	X
45	Fabaceae	Platymiscium yucatanum Standl.	Granadillo	Endémica			X
46	Apocynaceae	Plumeria obtusa L.	Flor de mayo			X	
47	Sapotaceae	Pouteria reticulata (Engler) Eyma ssp. reticulata	Sapotillo			X	X
48	Myrtaceae	Psidium sartorianum (O. Berg) Nied.	Kabal sak lob che'		X		X
49	Rubiaceae	Randia longiloba Hemsl.	Cruz k'iix			X	X
50	Celastraceae	Semialarium mexicanum (Miers) Mennega	Cancerina		X	X	
51	Sapotaceae	Sideroxylon salicifolium (L.) Lam.	Sapote faisán		X	X	X
52	Anacardiaceae	*Spondias mombin*	(en blanco)			X	X
53	Sapindaceae	Thouinia paucidentata Radlk.	K'an chuunup				X
54	Arecaceae	Thrinax radiata Lodd. ex Schult. & Schult. f.	Palma chit	A	X	X	
55	Fabaceae	Vachellia cornigera (L.) Seigler & Ebinger	Subin che'		X	X	
56	Lamiaceae	Vitex gaumeri Greenm.	Ya'axnik				X

Individuos por hectárea por estrato

Estrato herbáceo. En el inventario forestal que se realizó en 101 PARK fase II, en las áreas de vegetación secundaria arbórea derivada de la selva mediana subperennifolia, arrojo la presencia de 27 especies de manera general. con una densidad de 758 individuos por hectárea.

Estrato arbustivo. En el inventario forestal que se realizó en 101 PARK fase II, en las áreas de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia, arrojo la presencia de 38 especies de manera general, con una densidad de 579 individuos por hectárea.

Los resultados correspondientes al estrato arbustivo se encuentran dominado por una especie Semialarium mexicanum que representa el 11.05% de la población total por hectárea en la zona correspondiente a esta fase II del proyecto.

Estrato arbóreo. En el inventario forestal que se realizó en las áreas del proyecto con vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia, arrojo la presencia de 39 especies de manera general, con una densidad de 1,774 individuos por hectárea.

Los resultados de este inventario forestal demuestran que el estrato arbóreo se encuentra dominado por una especie Gliricidia sepium que representan el 10.1 % de la población total por hectárea en la zona correspondiente a la fase II del proyecto, seguida por Metopium brownei con 9%.

Diversidad de Shannon-Wiener por estratos

Estrato herbáceo. El índice de diversidad para el estrato herbáceo del predio de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue alto calculado en 3.02 mientras que la diversidad máxima que puede presentar es alta siendo un valor 3.30, lo cual nos da un índice de equidad de 0.92 esto indica que las 27 especies de flora herbácea reportadas, presenta cada una el 92 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio. En este estrato se identificó dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 a las especies de palma nakax (Coccothrinax readii) y palma chit (Thrinax radiata) dentro de la categoría de amenazadas.

Estrato arbustivo. El índice de diversidad para el estrato arbustivo correspondiente a la fase II del proyecto de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue alta calculado en 3.29, mientras que la diversidad máxima que puede presentar es de 3.64 considerado un valor alto, lo cual nos da un índice de equidad de 0.84 esto indica que las 38 especies de flora arbustiva reportadas, presenta cada una el 84 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio. En este estrato se identificó dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 a las especies de palma nakax (Coccothrinax readii) y palma chit (Thrinax radiata) dentro de la categoría de amenazadas

Estrato arbóreo. El índice de diversidad para el estrato arbóreo del predio para la fase II de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue alto calculado en 3.08, mientras que la diversidad máxima que puede presentar es de 3.66 siendo también alta, lo cual nos da un índice de equidad de 0.84esto indica que las 39 especies de flora arbóreas reportadas, presenta cada una el 84 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio. En este estrato no hubo registró de especies dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Índice de Valor de Importancia

Estrato herbáceo. El índice de valor de importancia para el estrato herbáceo del predio indica que la estructura horizontal de la vegetación está compuesta por 27 especies, que, de acuerdo con el Índice de Valor de Importancia, Metopium brownei es la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un valor de 42.24 seguida de Psidium sartorianum con un valor de 41.91

Estrato arbustivo. Para el estrato arbustivo del predio para la fase II, la estructura horizontal de la vegetación está compuesto por 38 especies, que, de acuerdo con el Índice de Valor de Importancia, Semialarium mexicanum es la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un valor de 25.07 seguida de Croton icche con un valor de 20.07.

Estrato arbóreo. Para el estrato arbóreo del predio para la fase II, la estructura horizontal de la vegetación está compuesto por 39 especies, que, de acuerdo con el Índice de Valor de Importancia, Metopium brownei es la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un valor de 32.78 seguida de Gliricidia sepium con un valor de 25.12.

Especies vegetales en la NOM 059-SEMARNAT-2010

En el predio del proyecto para la fase II solo registraron dos especies palma nakax (Coccothrinax readii) y palma chit (Thrinax radiata) dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de amenazada. Por otro lado, se registraron las siguientes especies endémicas (Cascabela gaumeri, Casearia yucatanensis, Croton icche, Exothea diphylla y Platymiscium yucatanum) de la región y de amplia distribución en toda la península de Yucatán e inclusive fuera de sus límites. Se implementará un programa de rescate y reubicación de flora antes y durante el cambio de uso de suelo, el cual se detalla en el capítulo IX.

FAUNA.

La Riqueza especifica (S) en el predio fue de 34 especies, distribuidas en 4 Grupos, pertenecientes a 23 Familias. Se registraron 23 especies de aves de 13 familias y 20 géneros, de estas especies el Melanoptila glabrirostris (maullador negro) y Eupsittula nana (perico pecho sucio) se encuentran en la categoría de protección especial en la NOM-059-SEMARNAT-2010. De reptiles se registraron 4 especies de 3 familias y 4 géneros, de estas especies la Leptophis mexicanus (Culebra perico mexicana) y Ctenosaura similis (Iguana rayada) se encuentran también

en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de amenazadas. De mamíferos se registraron 4 especies de 4 familias y 3 especies de anfibios pertenecientes a 3 familias, de estas especies Lithobates brownorum (Rana leopardo) se encuentran en la categoría de protección especial en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Como se menciona en el capítulo II, las zonas de reproducción y/o anidación importante del Estado de Quintana Roo, así como los ANPs, Corredores Biológicos, AICAS, Zonas RAMSAR de importancia se encuentran en dirección este y sur respecto al predio del proyecto.

El grupo con mayor abundancia corresponde al de las aves con 23 especies y una abundancia de 81 correspondiente al 67.65% de los registros en el muestreo.

La Riqueza especifica (S) en el predio correspondiente a la fase II de este proyecto fue de 34 especies, distribuidas en 4 Grupos, pertenecientes a 23 Familias. Se registraron 23 especies de aves de 13 familias y 20 géneros, de estas especies el Melanoptila glabrirostris (maullador negro) y Eupisttula nana (perico pecho sucio) se encuentra en la categoría de protección especial (Pr) en la NOM-059-SEMARNAT-2010. De reptiles se registraron 4 especies de 3 familias y 4 géneros, de estas especies Leptophis mexicanus (Culebra perico mexicana) y Ctenosaura similis (Iguana rayada) se encuentran también en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de amenazadas (A). De mamíferos se registraron 4 especies de 4 familias y 3 especies de anfibios pertenecientes a 3 familias.

GRUPO	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	FRECUENCIA	Abundancia absoluta	Estatus NOM-059
Anfibios	Bufonidae	*Incilius valliceps*	Sapo del golfo	1	2	
	Hylidae	*Trachycephalus typhonius*	Rana verrugosa	1	1	
	Ranidae	*Lithobates brownorum*	Rana leopardo	1	2	Pr
		3		3	5	1
Aves	Cathartidae	*Cathartes aura*	Buitre	2	1	
	Cuculidae	*Piaya cayana*	Cuclillo pico amarillo	2	8	
	Accipitridae	*Rupornis magnirostris*	Aguililla caminera	3	2	
	Cracidae	*Ortalis vetula*	Chachalaca	3	2	
	Corvidae	*Cyanocorax yncas*	Chara verde	3	3	
	Corvidae	*Cyanocorax yucatanicus*	Chara yucateca	2	12	
	Icteridae	*Dives dives*	Tordo cantor	3	1	
	Icteridae	*Icterus auratus*	Bolsero yucateco	3	4	
	Icteridae	*Icterus cucullatus*	Calandria Dorso Negro Menor	3	2	
	Icteridae	*Icterus gularis*	Bolsero de altamira	2	1	
	Icteridae	*Molothrus aeneus*	Tordo Ojos Rojos	3	1	
	Icteridae	*Quiscalus mexicanus*	Zanate, xkau	2	13	
	Mimidae	*Melanoptila glabrirostris*	Maullador negro	3	2	Pr
	Mimidae	*Mimus gilvus*	Zenzontle tropical	2	7	
	Turdidae	*Turdus grayi*	Zorzal pardo	3	1	
	Tyrannidae	*Contopus cinereus*	Pibi tropical	2	2	
	Tyrannidae	*Myiozetetes similis*	Luisito Común	2	3	
	Tyrannidae	*Pitangus sulphuratus*	Bienteveo común	2	1	
	Tyrannidae	*Tyrannus melancholicus*	Tirano tropical	3	7	
	Picidae	*Melanerpes aurifrons*	Carpintero cheje	3	3	
	Psittacidae	*Eupsittula nana*	Perico pecho sucio	1	2	Pr
	Strigidae	*Glaucidium brasilianum*	Tecolote bajeño	1	2	
	Trogonidae	*Trogon melanocephalus*	Trogón cabeza negra	1	1	

		23		54	81	2
Mamíferos	Canidae	*Urocyon cinereoargenteus*	Zorrita gris, chomac	1	1	
	Phyllostomidae	*Artibeus jamaicensis*	Murciélago frugívoro	1	45	
	Procyonidae	*Nasua narica*	Coatí	1	2	
	Sciuridae	*Sciurus yucatanensis*	Ardilla yucateca	1	2	
		4		4	50	0
Reptiles	Colubridae	*Leptophis mexicanus*	Culebra perico mexicana	2	1	A
	Colubridae	*Oxybelis fulgidus*	bejuquilla verde	2	2	
	Iguanidae	*Ctenosaura similis*	Iguana rayada	3	6	A
	Scincidae	*Holcosus undulatus*	Ameiva metálica o arcoiris	3	2	
		4		10	11	2

Diversidad de Shannon-Wiener para fauna

Aves. Para el grupo de aves en el predio que corresponde a la fase II del proyecto, el índice de diversidad fue normal calculado en 2.70, mientras que la diversidad máxima que puede presentarse es de 3.14, lo cual nos da un índice de equidad de 0.91, esto indica que las 23 especies de aves reportadas, presenta cada una el 91 % de probabilidad de ser encontradas en el predio.

Reptiles. En el predio del proyecto, el índice de diversidad fue baja calculado en 1.17, mientras que la diversidad máxima que puede presentarse es de 1.39, lo cual nos da un índice de equidad de 0.84, esto indica que las 4 especies de reptiles reportadas, presenta cada una el 84 % de probabilidad de ser encontradas en el predio.

Mamíferos. En el predio del proyecto, el índice de diversidad fue pobre calculado en 0.44, mientras que la diversidad máxima que puede presentarse es de 1.39, lo cual nos da un índice de equidad de 0.31, esto indica que las 4 especies de mamíferos reportadas, presenta cada una el 31 % de probabilidad de ser encontradas en el predio.

Anfibios. En el proyecto, el índice de diversidad fue bajo calculado en 1.06, mientras que la diversidad máxima que puede presentarse es de 0.10, lo cual nos da un índice de equidad de 0.97, esto indica que las 3 especies de anfibios reportadas, presenta cada una el 97 % de probabilidad de ser encontradas en el predio.

Especies de fauna en la NOM 059-SEMARNAT-2010. Se registraron 5 especies que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010; la rana leopardo (Lithobates brownorum), maullador negro (Melanoptila glabrirostris) y el perico pecho sucio (Eupsittula nana) bajo la categoría Sujetos a protección especial. La culebra perico mexicana (Leptophis mexicanus) y la iguana Ctenosaura similis bajo la categoría de Amenazadas. También se registró una especie endémica la ameiva metálica (Holcosus undulatus). Se implementará un programa de rescate y reubicación de fauna antes y durante el cambio de uso de suelo, el cual se detalla en el capítulo IX.

5. ANALISIS TECNICO JURIDICO

VI. Que en principio el sustento legal del presente procedimiento es el **Artículo 28** de la **LGEEPA**, que establece 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 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. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría: ...

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

(Subrayado para resaltar el texto por esta Unidad Administrativa)

VII. Que en la **MIA-P** la **promovente** manifiesta:

Anticipando que debido a los ajustes del proyecto y las versiones finales elaboradas para la Fase II y la Fase III del proyecto algunas de las superficies proyectadas en la Manifestación de Impacto Ambiental de la Fase I se modificaron, por lo que se considera necesario mencionar las superficies autorizadas para posteriormente describir las modificaciones que surgieron, que principalmente son cambios menores que consisten en la redistribución de amenidades para mejor aprovechamiento del terreno, así como para mejorar la operación futura. (pagina 2 de la MIA-P).

Como se mencionó anteriormente, las modificaciones en el desplante de las Fases II y III en los lotes A-7 y A-5 respectivamente, provocaron que las superficies referentes a las áreas ajardinadas, áreas de conservación, estacionamientos y vialidades interiores que se proyectaron sobre estos lotes desde la Fase I y que se observan en la Tabla 1 sufrieron cambios, por lo que se presentan las nuevas superficies a fin de que puedan ser aprobadas. Es importante mencionar que las obras proyectadas dentro del lote A-6 (Fase I) no presentan cambios. (pagina 3 de la MIA-P)

Al respecto y debido a que la **promovente** manifiesta que realizó modificaciones al **proyecto**, de las cuales ya se ejecutaron los desmontes, y que en el oficio resolutivo núm. **04/SGA/1656/2021** de fecha 17 de diciembre de 2021, donde se autorizó el proyecto "*101 Park*", se determina en los **Términos Cuarto** y **Quinto** que cualquier modificación requiere de previa autorización conforme al articulo 28 del **REIA**, se le requirió a la **promovente** en el oficio de solicitud de información adicional que (Oficio núm. **04/SGA/0140/2024** de fecha 17 de mayo de 2024, citado en el **Resultando XVI**) :

2 En la página 2 del apartado II.1.1 Naturaleza del proyecto, del Capítulo II de la MIA-P, la promovente manifestó lo siguiente:

"Anticipando que debido a los ajustes del proyecto y las versiones finales elaboradas para la Fase II y la Fase III del proyecto algunas de las superficies proyectadas en la Manifestación de Impacto Ambiental de la Fase I se modificaron, por lo que se considera necesario mencionar las superficies autorizadas para posteriormente describir las modificaciones que surgieron, que principalmente son cambios menores que consisten en la redistribución de amenidades para mejor aprovechamiento del terreno, así como para mejorar la operación futura."

Énfasis por esta Unidad Administrativa

Así mismo, en el mismo apartado presentó la Tabla 1. Desglose de superficies autorizadas en Fase I mediante el Resolutivo 04/SGA/1656/2021 de las superficies de cambio de uso de suelo contemplados para el proyecto:

(...)

Por otro lado, se tiene que la autorización en materia de impacto ambiental 04/SGA/1656/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, emitida por esta Unidad Administrativa, se manifiesta lo siguiente:

(...)

"PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la LGEEPA y 45, fracción II de su REIA, AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA el desarrollo del proyecto denominado "101 PARK" con pretendida ubicación en la Región 014, SM 002, Manzana 001, Lotes A-5 A-6 A-7, Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo...

La presente autorización en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la instalación de una planta de tratamieto de aguas residuales, así como del cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas (CUS) derivado de la remoción de 9,125.43 m² de vegetación caracterizada como selva mediana subperennifolia con desarrollo secundario para destinarlo a un desarrollo habitacional compuesto por 55 edificios habitacionales y servicios asociados, manteniendo una superficie de 10,947.00 m² como conservación, de un predio con una superficie total de 20, 072.43 m².

- La superficie sujeta a cambio de uso de suelo se distribuye de la siguiente manera: "

Si bien, la promovente presentó la tabla del desglose de las superficies de cada uno de los componentes por lote (A-5, A-6 y A-7), sin embargo, de la autorización 04/SGA/1656/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, se advierte que esta Unidad Administrativa no reconoce que las superficies otorgadas para el cambio de uso de suelo hayan sido desglosadas por lote, sino que éstas fueron autorizadas sobre la superficie total de 20,072.43 m², y por lo tanto, no se precisa la superficie de cada componente por lote. De lo descrito, esta Unidad Administrativa

no tiene certeza de la distribución de las superficies de cada componente por lote, se reitera que el lote identificado por la promovente como "A-6" forma parte del oficio resolutivo antes mencionado.

De igual manera, se indicó modificaciones en la superficie del polígono del proyecto, el cual pasó de ser uno a tres lotes diferentes, de lo cual no indicó la documental en autorización en materia de impacto ambiental que sustente dichas modificaciones.

Así mismo, la promovente manifestó que algunas superficies de la Fase I se modificaron sin que haya indicado la documental en materia de impacto ambiental que lo acredite y especifique las modificaciones de dichas obras.

Por anterior, la promovente deberá:

b Presentar autorización en materia de impacto ambiental que acredite las modificaciones del proyecto autorizado en referencia de pasa de 1 lote a 3 lotes diferentes de conformidad con el artículo 28 del REIA.

c Presentar autorización en materia de impacto ambiental de las superficies de la Fase I que han sido modificadas.

· Cabe mencionar que de conformidad con lo establecido en la autorización 04/SGA/1656/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, en el TÉRMINO QUINTO, cualquier tipo de modificaciones deberá ser informada a ésta Secretaría de manera previa a su realización, a efecto de que esta Unidad Administrativa advierta lo conducente, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del REIA, el cual se refiere a las modificaciones de proyecto autorizados, una vez emitida la autorización en materia de impacto ambiental.

Por lo descrito anteriormente la promovente, deberá:

d Presentar una tabla de las superficies autorizadas mediante el oficio resolutivo 04/SGA/1656/2021 con respecto a las obras y actividades desarrolladas y las que se someten al procedimiento de evaluación, así mismo, deberá indicar el estatus de lo desarrollado y lo que falta por desarrollar, así como sus respectivas superficies.

e Presentar un plano de conjunto y planos por lote, donde se aprecien todos y cada uno de los componentes del proyecto donde se realizará el cambio de uso de suelo, así como las dimensiones por polígono que conforma cada componente, de igual manera, del lote A-6 donde se han desarrollado obras y actividades, los planos deberán presentarse en formato impreso y electrónico (Autocad, .dwg pdf) debidamente georreferenciado (UTM, ZM-16 DATUM WGS 84).

f Presentar una sobreposición de los planos conjunto donde se aprecien todos y cada uno de los componentes del proyecto con autorización 04/SGA/1651/2023 y de lo que se somete al procedimiento de evaluación, a fin de advertir los sitios que cuentan con autorización de cambio de uso de suelo e identificar las superficies que no cuentan con autorización previa, el plano deberá presentarse en formato impreso y electrónico (Autocad, .dwg pdf) debidamente georreferenciado (UTM, ZM-16 DATUM WGS 84).

La **promovente** respondió sobre esta solicitud integrando una serie de tablas y planos, de los cuales se destaca que se realizaron modificaciones al **proyecto**, desmontando áreas que no fueron autorizadas en el oficio resolutivo **04/SGA/1656/2021** de fecha 17 de diciembre de 2021:

En este punto, es necesario aclarar que ninguno de los ajustes o redistribución de amenidades propuesta en la Fase I ha sido autorizadas, ya que dicha modificación forma parte de los requerimientos de autorización señalados dentro de la presente MIA-P. Cabe señalar que dichas modificaciones refieren únicamente a una redistribución de áreas y como Fase II del proyecto se solicitan nuevas áreas de aprovechamiento, las cuales se describen dentro de la presente MIA-P. La distribución de amenidades a las que se hace referencia se presenta en la siguiente tabla, dentro de la cual se marcaron conceptos marcados en color verde y rojo; Los conceptos marcados de color rojo son conceptos que sufrieron un aumento de superficie para su desarrollo y los conceptos en color verde conceptos que disminuyeron la superficie asignada para su desarrollo, los conceptos en blanco son conceptos que no sufrieron modificaciones en sus superficies

(...)

Expuesto lo anterior, es de importancia mencionar, que lo mencionado se refiere únicamente a una explicación de los ajustes realizados al master plan del proyecto general de "101 Park", puesto que la construcción de los elementos que sufrieron ajuste en sus superficies aún no se ha realizado.

Al respecto es de destacar que la **promovente** presentó los detalles de las modificaciones que ya realizó y que pretende ejecutar, en formato digital .dwf, .pdf, y kmz, en dichos planos esta Unidad Administrativa observa, que si bien no hay "construido", ya realizó el cambio de uso de suelo al retirar la vegetación en los sitios que aun no cuentan con autorización en materia de impacto ambiental, en la siguiente imagen se resalta el desmonte continuo en los limites del predio, eliminando la vegetación donde originalmente se dejarían espacios verdes entre estacionamientos y entre la vialidad:

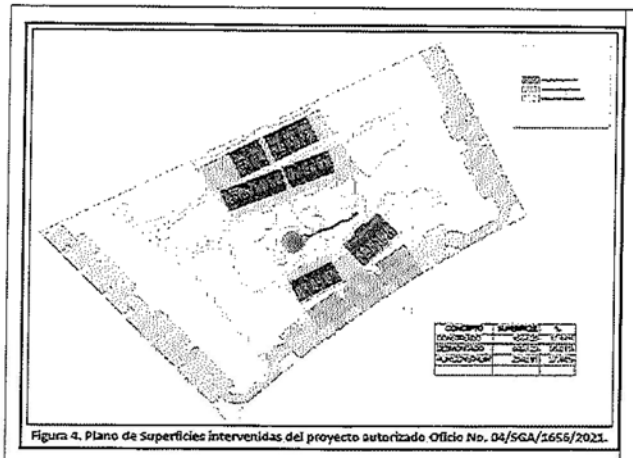


Figura 4. Plano de Superficies intervenidas del proyecto autorizado Oficio No. 04/SGA/1656/2021.

Imagen del proyecto autorizado donde la promovente señala el avance de obra y desmontes.

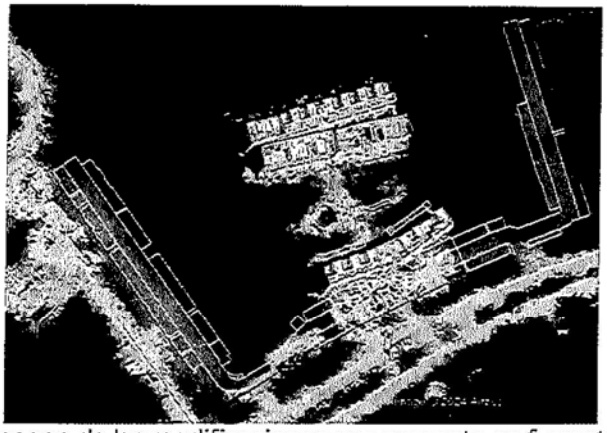
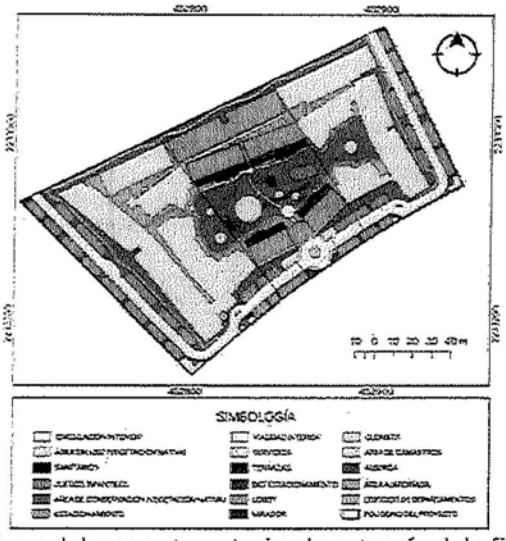
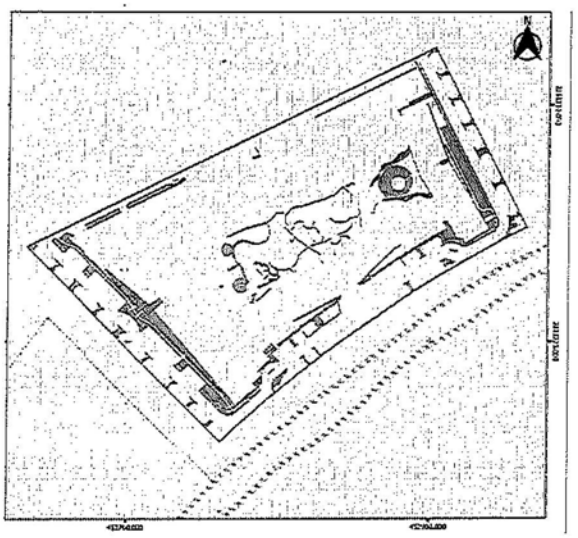


Imagen de las modificaciones que presento en formato kmz, donde se observa el plano sobrepuesto en la imagen de satélite de la plataforma Google Earth, donde se advierten los desmontes no autorizados.



Plano del proyecto autorizado a través del oficio núm **04/SGA/1656/2021**



Plano anexo a la Información adicional de la **MIA-P** titulado "superficies que no cuentan con autorización"

VIII. Que de acuerdo a lo antes señalado se advierte que la **promovente** ha violentado el carácter preventivo del articulo 28 primer párrafo de la **LGEEPA**, así como de los articulos 5 y 28 del **REIA,** al desmontar áreas no autorizadas.

Artículo 28. de la LGEEPA:

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 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. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

Artículo 28. del REIA:

Si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que, en un plazo no mayor a diez días, determinará:

I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;

II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o

III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

En este último caso, las modificaciones a la autorización deberán ser dadas a conocer al promovente en un plazo máximo de veinte días

Que así mismo, el **artículo 5°** del **REIA** pseñala que:

Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

De lo antes señalado, se advierte que el **proyecto** en evaluación violenta el carácter preventivo de la evaluación del impacto ambiental establecido en el artículo 28 de la **LGEEPA** y el artículo 5° de su **REIA**, por lo que esta Oficina de Representación determina que el **proyecto no es autorizable**.

Cabe señalar que el planteamiento del la **MIA-P** es erróneo ya que en un principio la ingresó como un proyecto nuevo en los lotes A7 y A5, y posteriormente como si fuera un **proyecto** nuevo, lo cual no es viable debido a que el cambio de uso de suelo y algunas construcciones autorizadas ya se ejecutaron. Por lo que si pretende modificar el proyecto se debe ajustar a lo señalado en la autorización vigente y al articulo 28 del **REIA**.

IX. Que el **artículo 57** del **REIA** establece:

> ***Artículo 57.-*** *En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.*
>
> *Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.*

X. De lo antes señalado se advierte que existen obras, sin contar con la autorización de impacto ambiental, se **violenta el carácter preventivo de la evaluación del impacto ambiental** establecido en el **artículo 28** de la **LGEEPA** y el **artículo 5°** de su **REIA** en materia de impacto ambiental, por lo que corresponde a la **PROFEPA**, ordenar las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, la imposición de medidas de seguridad que procedan, así como la determinación del grado de afectación ambiental ocasionado, sujetándose posteriormente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 57 del **REIA**.

6. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES

XI. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, a vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo, por lo tanto se tiene lo siguiente:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A) ACUERDO por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio Programa. (**POEMyRGMyMC**).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B) DECRETO por el que se expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún- Tulum.** (**POET Cancun - Tulum**)	Periódico Oficial Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 noviembre 2001
C) Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030	Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación[2]	Declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011.

[2] nota: el 12 de mayo de 2011, el pleno de la suprema corte de justicia de la nación, en el considerando sexto y el resolutivo segundo de la sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaró la invalidez del acuerdo aprobado en la décima cuarta sesión extraordinaria de cabildo, de cinco de abril de dos mil ocho, que deja sin efecto legal alguno el diverso acuerdo aprobado en la quincuagécima (sic) quinta sesión ordinaria de cabildo, de cinco de junio de dos mil siete, por el que se aprueba el programa de desarrollo urbano del centro de población de tulum 2006-2030; así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo y el programa de desarrollo urbano

D) Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. (en lo sucesivo **NOM-059-SEMARNAT-2010**)	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010,** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019
FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019.	Diario Oficial de la Federación	4 de marzo de 2020

XII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la **LGEEPA**, la secretaria se sujetará a lo que establezcan los Ordenamientos Ecológicos del Territorio, los Programas de Desarrollo Urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, esta unidad administrativa realiza el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, citados en el Resultando anterior, los cuales se refieren a continuación:

A) Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEMyRGMyMC). Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012.

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEMyRGMyMC**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 139 denominada "Solidaridad".** No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del **POEMyRGMyMC**, 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, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 139**) no es vinculante al **proyecto**, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no

intitulado "actualización del programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum 2006-2030"; sólo por cuanto hace a la incorporación en dicho Programa del Parque Nacional Tulum y la zona de monumentos arqueológicos tulum-tancah. declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011 de acuerdo a las constancias que obran en la secretaría general de acuerdos de la suprema corte de justicia de la nación. dicha sentencia puede ser consultada en la dirección electrónica HTTP://WWW2.SCJN.GOB.MX/EXPEDIENTES/

haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (**ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO** del **POEM**).

B) DECRETO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún- Tulum. (POET Cancun – Tulum). Publicado en el Periódico Oficial Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 noviembre 2001.

A través del análisis espacial realizado con el sistema de información geográfica para la evaluación del impacto ambiental (**sigeia**), la poligonal del **proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) número **04** denominada ***Centros de población de Tulum y Playa del Carmen y nuevo centro de población***.

La ficha técnica de dicha **UGA** se presenta a continuación:

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

Bajo este contexto, se presenta el siguiente análisis de los principales criterios con base a la vinculación realizada por la **promovente**, esta Unidad Administrativa resalta que el **proyecto** no se ubica en En relación a los criterios de la UGA de clave AH_3 4, esta Unidad administrativa tiene que el proyecto: no se ubica en una reserva territorial (AH-5), no corresponde a la utilización de nuevas reservas humanas (AH-6), ni nuevos asentamientos humanos (AH-7, AH-10), no colinda con área natural protegida(AH-11, TU 21), no consiste en casas unifamiliares (no corresponde a la elaboración de un Programa de Desarrollo Urbano (AH-16, AH-17, AH-18, AH-20), no es un fraccionamiento suburbano o rural (AH-21) no se ubica en Playa del Carmen, por lo que no le es aplicable el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen (AH-23), no contempla la instalación de campamentos (C-3, C-4, C-5, C-7 y C-17), no se proyecta el abandono del proyecto (C-8), no involucra uso de explosivos (C-9), no se hará aprovechamiento, ni se utilizarán palmas de las especies *Thrinax radiata, Pseudophoenix sargentii, Chamaedorea seifrizii, Coccothrinax readii y Beaucarnea ameliae* (chit, cuca, xiat, nakás y despeinada o tsipil incluyendo todas las orquídeas como material de construcción (C-14, FF-21), los materiales se mantendrán húmedos para evitar evitar la dispersión de polvos (C-15), todo material calizo, tierra, piedra se abastecerá de

fuentes y/o bancos de material autorizados (C-16), no consiste en una subestación eléctrica ni depósitos de combustibles (C-20), la infraestructura que forma parte del proyecto se describe en la presente MIA-P (EI-3), el proyecto incluye su programa integral de manejo de residuos sólidos (EI-5), no contempla construcción de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos (EI-6), no consiste en un Programa de Desarrollo Urbano (EI-7), realizará composta con los residuos vegetales en la etapa de desmonte (EI-8), no prevé la instalación de sanitarios secos composteros (EI-9), no consiste en la construcción de clínicas, hospitales y centros médicos (EI-10, EI-11), el proyecto contempla infraestructura de manejo del drenaje pluvial y la utilización del agua de lluvia (EI-13, EI-14, MAE-14), las aguas residuales se dirigirán al sistema de drenaje municipal, no se contara con planta de tratamiento de aguas servidas (EI-16 a EI-18m MAE-42),no se realizará ningún tipo de quema (EI-21), por su ubicación no consiste en la instalación de una marina (EI-30, EI-31, EI-32), ni muelles (EI-33, EI-34), no consiste en el desarrollo de un campo de golf (EI-39, EI-40, EI-41, EI-42, EI-47, MAE-46), no construirá viviendas o áreas habitacionales dentro del derecho de vía de los tendidos de alta tensión (EI-45), no colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre ni cuerpos de agua (EI-48, MAE-17, MAE-18, MAE-43), no prevé infraestructura de comunicación en ecosistema vulnerable (EI-49), no consiste en infraestructura sobre áreas marinas (EI-50), no hay caminos sobre humedales (EI-53), no se construirán fosas sépticas ni pozos de absorción para el drenaje doméstico (EI-54, EI-55), no se realizará tala para aprovechamiento de leña (FF-1) el sitio del proyecto no se encuentra adyacente a playas (FF-5 a FF-14, MAE-1, MAE-4, MAE-5 TU-16), ni vegetación de humedal, cuerpos de agua, cenotes, lagunas, rejolladas y manglar (EI-53 MAE-12, MAE-13, MAE-30, MAE-31, MAE-47), no consiste en la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre (FF-16), contará con un vivero provisional (FF-17), no se hará uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas y se promoverá el control mecánico o biológico y orgánicos (FF-18, MAE-48), no promueve la instalación de UMAS (FF-19), no extraerá flora ni fauna acuática en cenotes (FF-20), no se realizará introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas (FF-22), no hay presencia de *Casuarina equisetifolia* ni de otras especies exóticas invasivas (FF-23), no se encontró presencia de especies perjudiciales para la flora nativa. La vegetación que resulte del rescate será reubicada en las áreas de conservación y en las áreas ajardinadas del proyecto por lo que no se contempla enriquecer con especies externas a las encontradas de manera natural en el sitio las especies seran las nativas (FF-24, MAE-49, MAE-51, MAE-52), no empleará explosivos (FF-26), no se realizaran vertimientos de hidrocarburos y productos químicos (MAE-6) no se ubica en zonas con dunas (MAE-7 a MAE-11), no se realizará el aprovechamiento de aguas subterráneas (MAE-15), no hay presencia de dolinas, cenotes ni cavernas (MAE 24, MAE-25, MAE-26, MAE-27), Para el manejo y disposición de envases de plaguicidas, se realizará de acuerdo con en el Programa integral de manejo de residuos (Anexo 5).(MAE-33), no consiste en la restauración de bancos de préstamo (MAE 34, MAE 35, MAE 36, MAE 37), el sitio del proyecto no tiene afectación por sobrexplotación forestal (MAE-51), No se prevé la utilización de fuego o productos químicos, la remoción vegetal será efectuada por medios mecánicos (MAE-53),no prevé actividades de acuacultura en cuerpos de agua naturales (MAE 55), no corresponde a uso turístico o actividades turísticas o recreativas o espeleobuceo (TU-4, TU-10, TU-11, TU-12, TU-15, TU-22, TU-23, TU-24, TU-34), no se localizan zonas arqueológicas en la zona del proyecto (TU 43, TU 44), no consiste en actividades productivas (AF-7) y no consiste en actividades industriales (I-2, I-3, I-4) por lo que se presentan a continuación los criterios vinculables al **proyecto**.

Criterio	Vinculación de la promovente
AH-3. Se aplicará la política de impulso a los principales asentamientos del Corredor:	*El proyecto 101 Park Fase II se encuentra dentro de una zona con alto potencial de desarrollo habitacional, por lo que la*

Criterio	Vinculación de la promovente
Playa del Carmen, Tulum y nuevo centro de población al poniente de Akumal.	*realización del proyecto no difiere de las actividades proyectadas a futuro para esta zona.*
AH-12 Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a un dictamen técnico Municipal antes del inicio de sus obras, a fin de evitar el desmonte innecesario del estrato arbóreo.	*De manera paralela a las gestiones que se están realizando a nivel federal se están haciendo gestiones a nivel estatal y55municipal para obtener todas las autorizaciones que se requieren para el desarrollo del proyecto no solo en materia ambiental, sino también en materia de desarrollo urbano.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales del proyecto, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública federal, estatal y/o municipal. Y se advierte que parte del cambio de uso de suelo en materia impacto ambiental se ha realizado sin autorización de la SEMARNAT.	
AH-15 Se aplicará a las zonas urbanas una densidad bruta promedio de 100 hab/ha.	*El proyecto 101 Park Fase II, se encuentra dentro del desarrollo "Tulum 101" el cual tiene un régimen condominal, para poder ejecutar el cálculo de la densidad poblacional de manera equitativa, se tendría que considerar el total de las hectáreas del condominio "Tulum 101", las cuales corresponden a 101 Hectáreas, por lo que el cálculo de densidad poblacional quedaría de la siguiente forma:* *(101 ha) *(100 Hab/Ha) = 10, 100 Hab/Ha* *Teniendo como resultado un total de 10,100 Hab, por hectárea los que se distribuiría dentro de las unidades habitacionales propuestas por el condominio "Tulum 101", las cuales corresponde a 3295 unidades habitacionales, teniendo un total de 3.5 habitantes por unidad habitacional, como se muestra en la imagen siguiente: (...)* *Figura 5. Tabla de unidades familiares por Lote del Condominio Tulum 101, consultar en la escritura número P.A 5362 (CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS), VOLUMEN XXXVIII (TRIGÉSIMO OCTAVO), VER ANEXO 1.* *Aunado a lo anterior, y también de importancia mencionar, que, si bien los cálculos tienen como resultado un promedio de 3 habitantes por unidad habitacional, sin embargo, no podría contemplarse este dato como dato final, ya que el número de habitantes dependerá de los futuros poseedores de las unidades habitacionales, los cuales podrían varias desde 1 habitante por unidad habitacional, hasta más de 3 habitantes.*
AH-22. El aprovechamiento de todos los predios comprendidos en las unidades de gestión ambiental (UGA's) urbanas, deberá ser regulado por la zonificación del uso de suelo, las etapas de crecimiento y las densidades de población establecidas en los PDU, no pudiendo modificar éstas, salvo que se reflejen en un nuevo PDU con vigencia legal.	*Con respecto a la regulación por la zonificación del uso de suelo el proyecto está regulado por la zonificación del uso de suelo TR2 (Turístico Residencial de Densidad Alta) de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Tulum 2006-2030.* *El proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo habitacional en el lote A-5 (Fase II) por lo que es compatible con el uso TR2 de acuerdo con la Matriz de compatibilidad de usos y destinos para el Centro de Población de Tulum, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.*

Criterio	Vinculación de la promovente
	El uso general de Habitación es un uso permitido para TR2. *Como criterios adicionales, se realiza la observación de que mediante la publicación del Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de 10 de julio de 2019, Tomo II, Número 72 Extraordinario, Novena Época para el lote A-5 (Fase II) se aprobó el aumento de densidad a 181 viviendas, respectivamente.* *Con respecto a las etapas de crecimiento, el proyecto se ubica en una zona urbanizada y regulada por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Tulum 2006-2030. Esto nos indica que forma parte de las etapas de crecimiento previstas y reguladas para la zona en la que se localiza el predio del proyecto.* *Con respecto a la densidad de población, A pesar de lo anterior, y dado que el proyecto en cuestión se encuentra dentro del desarrollo "Tulum 101" el cual tiene un régimen condominal, para poder ejecutar el cálculo de la densidad poblacional de manera equitativa, se tendría que considerar el total de las hectáreas del condominio "Tulum 101", las cuales corresponden a 101 Hectáreas, por lo que el cálculo de densidad poblacional quedaría de la siguiente forma:* *(101 ha) *(100 Hab/Ha) = 10, 100 Hab/Ha* *Teniendo como resultado un total de 10,100 Hab, por hectárea los que se distribuiría dentro de las unidades habitacionales propuestas por el condominio "Tulum 101", las cuales corresponde a 3295 unidades habitacionales, teniendo un total de 3.5 habitantes por unidad habitacional.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo al criterio AH-15 al **proyecto** le corresponde la densidad que resulta de multiplicar la superficie del predio por 100 hab/ha por 20.01 ha, lo que resulta en 200 habitantes. Sin embargo, el criterio AH-22 señala que la densidad que le corresponde es la señalada en el Programa de Desarrollo Urbano publicado, en este caso es el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tulum 2006-2030. (PDU-T), donde se le asigna un uso de suelo TR2 El criterio señala que la **promovente** deberá respetar la densidad señalada en el PDU vigente, al respecto el predio del fraccionamiento cuenta con criterios urbanos particulares, aprobados en el Acta de la Quincuagésima sesión ordinaria del honorable ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, 2016 – 2018, de fecha 06 de septiembre del año 2018, respecto al lote 018, Mza 001, Smz 002, Reg. 014, ubicado en la ciudad de Tulum Quintana Roo (en lo sucesivo *acta de cabildo*), publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo del 10 de julio de 2019, Tomo II, Número 72 Extraordinario, Novena Época. Donde se indica que para los lotes antes denominados A-5, A-6 y A-7 la densidad es de 53, 55 y 73 viviendas por hectárea de acuerdo a lo que se señala en las constancias de uso de suelo anexas a la **MIA-P** que mencionan las densidades designadas en el Acta de cabildo citada. Entonces, la suma de las densidades aprobadas para el ahora lote A-5 suma 181 viviendas, por lo que el **proyecto** se ajusta a la densidad otorgada por el cabildo	
C-1 Solo la superficie mínima indispensable para el proyecto constructivo podrá ser despalmada.	*De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030.* *Despalme: Remoción masiva de vegetación, que incluye a todos los estratos desde la raíz.*

Criterio	Vinculación de la promovente
	Tomando como referencia lo anterior y lo descrito en relación de COS del proyecto como se describe en el Capítulo II, el proyecto fase II únicamente hará uso de 5,077.24m² de superficie de la totalidad del predio como superficie COS, a pesar de que pudiera ocupar más superficie puesto que la NORMA PDU permitiría hasta 12043.46 m². Por lo que únicamente se despalmarán 2046.49 m² de la totalidad del predio.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al predio le corresponde un coeficiente de ocupación de uso de suelo de 0.6, es decir el 60% de la superficie del predio, para el predio con una superficie de 20,072.43 m² le corresponde una superficie de 12,043.458 m², la **promovente** pretende despalmar el 75.39% de la superficie del predio.

Tabla 12. Superficies Nuevo Master Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

SUPERFICIES NUEVO MASTERPLAN 101 PARK			
Áreas	m²	%	Ha
Áreas de conservación	3,568.03	17.78%	0.358
Áreas ajardinadas	1,371.87	6.83%	0.136
Edificios	6,780.25	33.78%	0.678
Albercas	848.84	4.19%	0.084
Terrazas	676.15	3.37%	0.068
Juegos infantiles	88.14	0.44%	0.009
Área de camastros	97.58	0.49%	0.010
Circulación interior	1,428.52	7.09%	0.142
Sanitarios	11.81	0.06%	0.001
Servicios	290.83	1.63%	0.033
Bici estacionamiento	27.30	0.14%	0.003
Mirador	19.00	0.09%	0.002
Lobby	165.70	0.83%	0.017
Glorieta	24.63	0.12%	0.002
Anfiteatro	30.24	0.15%	0.003
Corona	21.84	0.11%	0.002
Estacionamientos	2,185.06	10.76%	0.216
Vialidad interior	2,436.61	12.15%	0.244
Total	20,072.43	100.00%	2.007

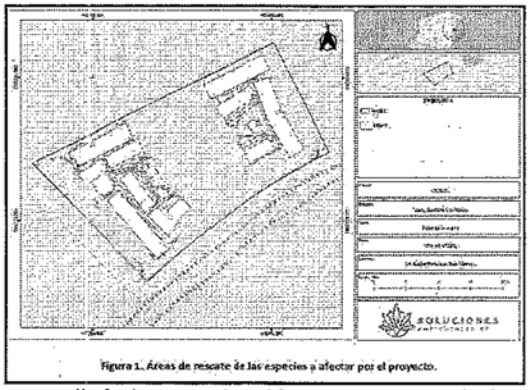
En la siguiente tabla se suman las superficies del proyecto:

Áreas	Superficie m²	Porcentaje respecto a los 3 lotes del proyecto ya autorizado
Áreas de conservación	3,568.03	17.78%
Áreas verdes ajardinadas	1,371.87	6.83%
Superficie de despalme	15,132.51	75.39%
Superficie total del predio	20,072.43	100.00%

Esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto no se ajusta al presente criterio al rebasar el área construible máxima.

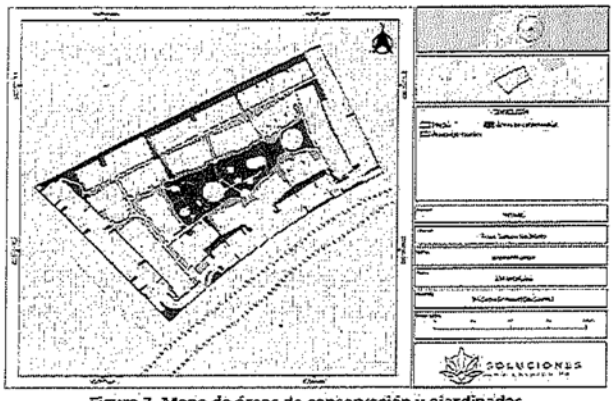
Aunado a lo anterior la promovente ha desmontado superficies no autorizadas, violentando la autorización vigente.

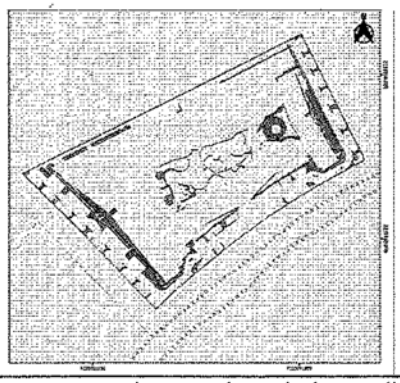
C-2 Previo a la preparación y construcción del terreno, se deberá llevar a cabo un programa de rescate de ejemplares de flora y fauna susceptibles de ser reubicados en	*Se cumple este criterio, ya que de manera previa a las etapas de preparación del sitio y construcción se implementará el Programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre (Anexo 5)*

Criterio	Vinculación de la promovente
áreas aledañas, o en el mismo predio.	
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** anexo a la MIA-P el *Programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre* donde señala las áreas donde se realizarán los rescates, se advierte que las áreas que desmonto sin autorización no están incluidas.  Figura 1. Áreas de rescate de las especies a afectar por el proyecto. Las actividades de desmonte que realizó sin autorización como parte de las modificaciones del proyecto ya ejecutadas, violentan el carácter preventivo de este criterio **C2**, así como del articulo 28 de la **LGEEPA** y el 5 de su **REIA**.	
C-11 No se permite la disposición de materiales derivados de las obras, producto de excavaciones o rellenos sobre la vegetación.	*El proyecto se apegará a este criterio. No se realizará disposición de materiales derivados de las obras sobre la vegetación puesto que se implementará el Programa de manejo integral de residuos (Anexo 5); dicho programa indica la forma correcta de separar los residuos de acuerdo con tu clasificación durante la permanencia en el predio. Se asignarán sitios dentro del predio que servirán como acopio temporal para el material producto de las excavaciones para su posterior uso en conformación de terracerías.*
C-12 Los Residuos Sólidos y Líquidos derivados de la Construcción deben contar con un programa integral de manejo y disponerse en confinamientos autorizados por el Municipio	*El proyecto cumplirá con este criterio, el Programa de manejo integral de residuos propuesto se puede consultar dentro del Anexo 5; todos los residuos serán destinados a sitios de disposición final autorizados.*
C-13 Deberán tomarse medidas preventivas para la eliminación de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruidos provenientes de la maquinaria en uso en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación.	*Todos los equipos, herramientas y maquinarías deberán de contar con mantenimiento preventivo; se prohibirá la realización de mantenimiento dentro de la obra. En caso de algún derrame accidental, se realizará la limpieza del área afectada y se tratará como residuo peligroso.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** presentó el **Programa Integral de Manejo de Residuos** donde contempla el manejo de los residuos sólidos urbanos, los restos de materiales de construcción y los residuos peligrosos, el programa incluye acciones para verificar que el programa se realice. Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** se ajusta lo solicitado en los criterios **C-11**, **C-12** y **C-13**.	
C-19 Se recomienda la instalación subterránea de infraestructura de conducción de energía eléctrica y comunicación, evitando la contaminación visual del paisaje.	*Se atenderá este criterio implementado instalación eléctrica subterránea.*

Criterio	Vinculación de la promovente
Análisis de esta Unidad Administrativa: Respecto a los criterios C15y C16 la promovente manifiesta que dará cumplimiento. Respecto al criterio C19, a decir de la promovente se da cumplimiento a los criterios de construir la acometida eléctrica de forma subterránea, sin embargo no menciona lo conducente a la infraestructura de conducción de los servicios de comunicación, por lo que no se tiene certeza del cumplimiento del criterio.	
EI-15 Las descargas sanitarias de los asentamientos humanos, en caso de ser factibles, deberán dirigirse a sistemas de tratamiento de aguas residuales.	*Durante la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto las aguas residuales que se generen por el uso de sanitarios portátiles se transportaran por una empresa autorizada a un sitio de disposición final para ser tratadas de acuerdo con normatividad y legislación aplicable en la materia.*
EI 19 Queda prohibida la descarga de aguas residuales crudas al suelo y subsuelo.	*Durante la etapa de operación del proyecto, las aguas residuales se dirigirán al sistema de drenaje municipal de acuerdo con la factibilidad brindada por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA).*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** manifiesta que se conectará al servicio municipal, por lo que no requiere de la construcción de planta de tratamiento de aguas residuales, no reutilizará las aguas tratadas. Cumple con los criterios EI-15 y EI-19.	
EI 38 Se desarrollaran programas para la instalación de fuentes alternativas de energía	*Se hará uso de la energía eléctrica abastecida por la CFE de acuerdo con la factibilidad emitida (Anexo 6). No obstante, se procurará la minimización del consumo de energía eléctrica durante la operación del proyecto a fin de sumar esfuerzos a la minimización de emisiones a la atmósfera.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** no presenta alguna alternativa de abastecimiento de energía eléctrica. Es un criterio obligatorio, que la **promovente** no cumple.	
FF 2 Los desarrollos turísticos y/o habitacionales, deberán minimizar el impacto a las poblaciones de mamíferos, reptiles y aves, en especial el mono araña.	*Durante todas las etapas del proyecto se implementará un Programa de rescate y reubicación de Flora y Fauna silvestre (Anexo 5) así como medidas de mitigación enfocadas a minimizar el impacto negativo que pudieran causar las actividades del proyecto hacia los factores flora y fauna que se encuentran dentro del predio (ver capitulo VII). Cabe destacar que, en el área del proyecto no se visualizaron monos araña.*
FF 15 En las áreas verdes deberán dejarse en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original según la especie.	*El proyecto considera áreas de conservación que mantendrán toda su vegetación natural actual. Para lograr lo anterior, se acordonarán estas áreas para impedir que la maquinaria o los trabajadores transiten a través de ellas, así mismo se colocarán letreros alusivos para su cuidado y protección.* *Para determinar los árboles más desarrollados se tomaron en cuenta los resultados de los muestreos realizados los cuales indican que los ejemplares más representativos presentan un DAP de entre los 10 y 40 cm, por la complejidad de su rescate, se respetarán y se dejarán en su sitio actual.* *El promovente realizó el levantamiento topográfico de los árboles más desarrollados a conservar en las áreas verdes y de conservación, teniendo como resultado la identificación de 273 árboles desarrollados (se contemplaron los árboles a partir de 10 cm de DAP). A continuación, se presenta la*

Criterio	Vinculación de la promovente
	imagen de referencia con los árboles marcados y las tablas con la información de las especies identificadas, los planos DWG y PDF se encuentran en el Anexo 2. Figura 6. Ubicación de los árboles más desarrollados.
MAE 16 En las áreas urbanizadas, las áreas verdes conservaran la cubierta correspondiente al estrato arbóreo.	El proyecto considera mantener áreas de conservación, donde serán respetada toda la vegetación que se situé dentro de estas áreas. La estrategia para llevar a cabo la conservación de la vegetación dentro de estas áreas es la siguiente: -Durante los las actividades deberán colocar estacas que sirvan de guía a los operadores de maquinaria pesada que realizarán el derribo de árboles, para que se respete la superficie destinada como áreas de conservación del proyecto. -Posteriormente a las actividades de desmonte y despalme en las áreas de aprovechamiento, las áreas de conservación serán delimitadas y señalizadas.
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** realizó el desmonte de áreas sin autorización en materia de impacto ambiental, por lo que esta autoridad no tiene certeza de que en estos sitios se hayan realizado las medidas de prevención y mitigación para minimizar el impacto a las poblaciones de fauna registrada en el predio. De la misma forma desmonto áreas que se autorizaron como áreas de conservación con vegetación arbórea. La **promovente** al realizar actividades sin autorización en materia de impacto ambiental no garantiza que se ajusta al criterio **FF 2.** **La promovente** no cumple con los criterio **FF 15** y **MAE-16**, ya que ha eliminado la vegetación arbórea en los sitios donde se comprometió a conservarla, es de resaltar que dicho desmonte lo realizó sin autorización en materia de impacto ambiental.	
FF 34 En zonas donde exista la presencia de especies incluidas en la NOM-ECOL-059-1994, deberán realizarse los estudios necesarios para determinar las estrategias que permitan minimizar el impacto negativo sobre las poblaciones de las especies aludidas en esta norma.	*Para el predio del proyecto se realizaron estudios técnicos correspondientes a los muestreos y análisis de flora y fauna tal y como se describió en el capítulo IV del presente estudio, los resultados de los muestreos se presentan dentro del capítulo IV.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** realizó muestreos en el predio y propone medidas	

Criterio	Vinculación de la promovente
de prevención y mitigación, sin embargo, se advierte que ha realizado desmontes sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental, por lo que no se tiene certeza si en estos desmontes aplico dichas medidas y cual fue la magnitud de la afectación a la flora y fauna señalada en alguna categoría de protección en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.	
MAE-29 Los proyectos a desarrollar deberán garantizar la conectividad de la vegetación natural entre predios colindantes para la movilización de fauna silvestre.	*Se realizaron modificación de la vegetación del Proyecto 101 Park quedando de la siguiente manera: (...)* *Derivado de estos cambios se evidencia no habrá modificaciones espaciales en la ubicación de las áreas verdes y de conservación en referencia al predio del proyecto, si no, una ligera disminución. A pesar de lo anterior y como se observa en la Figura 23, casi la totalidad del perímetro se encuentra rodeado de áreas de conservación y ajardinadas, esto fue diseñado de esta manera con la intención de formar "corredores biológicos", en los que se procurará llevar a cabo actividades de reforestación con las plantas rescatas, esto a su vez, generará beneficios por lo que se denomina efecto borde, este efecto borde se refieren a los cambios en la distribución y abundancia de las especies, lo que propicia la proliferación de la vegetación secundaria en estos corredores biológicos, y a su vez espacios para el desarrollo de la posible fauna circundante, dotándoles sitios para percha/descanso, alimento y posibles anidaciones.* *Sin embargo, es de importancia mencionar que, durante los trabajos de campo realizados para la manifestación de impacto ambiental, no se identificaron presencias considerables de fauna en el sitio del proyecto, se presume que esto se debe a que actualmente se están realizando actividades de construcción en la Fase 1 del proyecto, así como dentro del desarrollo Tulum 101, al cual pertenece el proyecto, lo que genera que la poca fauna que pudiera encontrarse, migre a zonas con menos actividades antropogénicas.*  Figura 7. Mapa de áreas de conservación y ajardinadas

Criterio	Vinculación de la promovente
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** señala que realizó modificaciones al proyecto, las cuales ya fueron ejecutadas, las áreas verdes que rodeaban el predio fueron eliminadas como lo señala en el plano que titula "superficies que no cuentan con autorización". Plano anexo a la Información adicional de la **MIA-P** titulado "superficies que no cuentan con autorización" Por lo que esta Autoridad Evaluadora advierte que el **proyecto** no cumple con este criterio y con lo que ella misma ha señalado.	
MAE 54 Las áreas que se afecten sin autorización, por incendios, movimientos de tierra, productos o actividades que eliminen y/o modifiquen la cobertura vegetal no podrán ser comercializados o aprovechados para ningún uso en un plazo de 10 años y deberán ser reforestados con plantas nativas por sus propietarios, previa notificación al municipio.	*En el área del proyecto no se han registrado incendios en los últimos 10 años.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** ha realizado remoción de vegetación sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que le corresponde dar cumplimiento al presente criterio en dichas superficies. Cabe señalar que corresponde a **PROFEPA** dar seguimiento a la violación de la **LGEEPA** y su **REIA** por realizar actividades de cambio de uso de suelo sin contar con la autorización correspondiente.	

Resultado del análisis del proyecto con respecto al **POET Cancun – Tulum,** esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto no se ajusta a lo señalado en los criterios **EI-38, C-2, FF-15, MAE-16, MAE-29, MAE-54**, debido a que realizó remoción de vegetación sin contar autorización en materia de impacto ambiental, la **promovente** además de violentar el sentido preventivo de la **LGEEPA** y su **REIA**, también violento el sentido obligatorio y preventivo de los criterios del presente ordenamiento ecológico.

C) Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030

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

El 18 de julio de 2011 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, la "*SENTENCIA dictada por el Tribunal Pleno en la Controversia Constitucional 72/2008, promovida por el Poder Ejecutivo Federal, el resolutivo segundo de la sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaró la invalidez del acuerdo aprobado en la décima cuarta sesión extraordinaria de cabildo, de cinco de abril de dos mil ocho, que deja sin efecto legal alguno el diverso acuerdo aprobado en la quincuagécima*

(sic) quinta sesión ordinaria de cabildo, de cinco de junio de dos mil siete, por el que se aprueba el programa de desarrollo urbano del centro de población de tulum 2006-2030; así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo y el programa de desarrollo urbano intitulado "actualización del programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum 2006-2030"; sólo por cuanto hace a la incorporación en dicho Programa del Parque Nacional Tulum y la zona de monumentos arqueológicos tulum-tancah. declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011", mediante la cual, resuelve en su Término Segundo lo siguiente:

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

Considerando lo anterior y conforme al plano E-1 "*Zonificación y Usos de Suelo*" del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, se tiene que el proyecto tiene un uso de suelo **TR2** "*Turístico Residencial Densidad Alta*".

En el PDU al uso de suelo TR2, le corresponde una densidad de 30 cts/ha o 96 hab/ha, COS de 0.4 y CUS de 0.8, altura de 12 m y 3 niveles, 80% de frente ajardinado, restricción frontal y posterior de 10 m y lateral de 5 m.

Cuadro 3.11. Normas Generales y Restricciones de Edificación

Conceptos		Densidad		Lote tipo		coeficientes de aprovechamiento		Alturas		Estacionamiento		Restricciones (metros lineales)				
Claves y usos		Cuartos por hectarea	Habitantes po hectarea	Viviendas por hectarea	Superficie mínima terreno (mts2)	Frente mínimo del terreno (mts)	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de utilización del suelo	Metros	Niveles (pisos)	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Frontal	Lateral	Posterior	Vía pública	Zona Federal Marítimo Terrestre (mts.)
Turísticos																	
TR1b	Turístico Residencial densidad baja	20	45	11	5,000	15	0.40	0.80	12	3	RC	80	10	5	10	6	–
TR1	Turístico Residencial densidad media	25	66	12	5,000	15	0.40	0.80	12	3	RC	80	10	5	10	6	50*
TR2	Turístico Residencial densidad alta	30	96	24	5,000	15	0.40	0.80	12	3	RC	80	10	5	10	6	–

No obstante, la **promovente** manifestó en la **MIA-P** que el uso de suelo esta regulado por lo señalado en el *Acta de la Quincuagésima sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo 2016 – 2018, de fecha 06 de septiembre sel 2018, respecto al lote 018, MZA 001, SMZ 002, REG. 014, ubicado en la ciudad de Tulum, Quintana Roo, publicado el 10 de julio de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* (Tomo II, número 72 extraordinario, novena época). De acuerdo a las constancias de uso de suelo anexas a la **MIA-P** ya con el uso de suelo publicado en el P.O. señalan:

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0997/2024

CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO

N° de expediente:	DGDTUSNZ23-0097		
Fecha de Autorización:	21	02	2023
	DÍA	MES	AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: BANCO INVEX S.A. IBM (FIDEICOMISO F/3881)

UBICACIÓN DEL PREDIO

REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
014	001	027	TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:	AVENIDA COBA SUR ENTRE S/N Y CALLE S/N. LOTE A-06.		CLAVE CASTASTRAL:	902-014-002-001-027

NORMATIVIDAD

CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DÍA 9 DE ABRIL DEL 2008.

CLAVE DE USO DE SUELO:	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)				
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTURA	METROS (h):	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60		NIVELES (pisos):	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M²):	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRENTE MINIMO DE TERRENO (M):	7.2		LATERAL	--
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACION DE USO DE SUELO (C.O.S):	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S):	1.70		VIA PÚBLICA	5

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

**CON FUNDAMENTO DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DEL DÍA 10 DE JULIO DE 2019, TOMO II, NÚMERO 72 EXTRAORDINARIO, NOVENA ÉPOCA; CUENTA CON UNA DENSIDAD DE 55 VIVIENDAS.

DISPOSICIONES GENERALES: CUALQUIER AUTORIZACIÓN OTORGADA EN CONTRAVENCIÓN A LA MISMA, SERÁ NULA DE PLENO DERECHO, EN BASE AL TÍTULO SEGUNDO DE DESARROLLO URBANO, CAPÍTULO I, ARTÍCULO 35 Y 36 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2009, EN EL DIARIO OFICIAL.

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: BANCO INVEX S.A. IBM (FIDEICOMISO F/3881)

UBICACIÓN DEL PREDIO

REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
014	001	028	TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:	AVENIDA COBA SUR ENTRE S/N Y CALLE S/N. LOTE A-06.		CLAVE CASTASTRAL:	902-014-002-001-028

NORMATIVIDAD

CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DÍA 9 DE ABRIL DEL 2008.

CLAVE DE USO DE SUELO:	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)				
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTURA	METROS (h):	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60		NIVELES (pisos):	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M²):	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRENTE MINIMO DE TERRENO (M):	7.2		LATERAL	--
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACION DE USO DE SUELO (C.O.S):	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S):	1.70		VIA PÚBLICA	5

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

**CON FUNDAMENTO DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DEL DÍA 10 DE JULIO DE 2019, TOMO II, NÚMERO 72 EXTRAORDINARIO, NOVENA ÉPOCA; CUENTA CON UNA DENSIDAD DE 55 VIVIENDAS.

DISPOSICIONES GENERALES: CUALQUIER AUTORIZACIÓN OTORGADA EN CONTRAVENCIÓN A LA MISMA, SERÁ NULA DE PLENO DERECHO, EN BASE AL TÍTULO SEGUNDO DE DESARROLLO URBANO, CAPÍTULO I, ARTÍCULO 35 Y 36 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2009, EN EL DIARIO OFICIAL.

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: BANCO INVEX S.A. IBM (FIDEICOMISO F/3881)

UBICACIÓN DEL PREDIO

REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
014	001	029	TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:	AVENIDA COBA SUR ENTRE S/N Y CALLE S/N. LOTE A-07.		CLAVE CASTASTRAL:	902-014-002-001-029

NORMATIVIDAD

CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DÍA 9 DE ABRIL DEL 2008.

CLAVE DE USO DE SUELO:	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)				
DENSIDAD	CUARTOS POR HECTAREA	D. ALTA	ALTURA	METROS (h):	12
	VIVIENDAS POR HECTAREA	60		NIVELES (pisos):	3
LOTE TIPO	SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO (M²):	110	RESTRICCIONES	FRONTAL	3
	FRENTE MINIMO DE TERRENO (M):	7.2		LATERAL	--
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE OCUPACION DE USO DE SUELO (C.O.S):	0.60		POSTERIOR	3
	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S):	1.70		VIA PÚBLICA	5

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

**CON FUNDAMENTO DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DEL DÍA 10 DE JULIO DE 2019, TOMO II, NÚMERO 72 EXTRAORDINARIO, NOVENA ÉPOCA; CUENTA CON UNA DENSIDAD DE 55 VIVIENDAS.

DISPOSICIONES GENERALES: CUALQUIER AUTORIZACIÓN OTORGADA EN CONTRAVENCIÓN A LA MISMA, SERÁ NULA DE PLENO DERECHO, EN BASE AL TÍTULO SEGUNDO DE DESARROLLO URBANO, CAPÍTULO I, ARTÍCULO 35 Y 36 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE TULUM PUBLICADO EL 05 DE JUNIO DEL 2009, EN EL DIARIO OFICIAL.

Al respecto, esta Unidad Administrativa solicitó a la **promovente** en el oficio citado en el **Resultando XII** oficio número **04/SGA/0140/2024**, que con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, se solicitó información adicional de la **MIA-P** del **proyecto** para que la **promovente** aclarara las superficies por lote, conforme a lo autorizado en la Quincuagésima sesión publicada en el *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* I 10 de julio de 2019, debido a que se identificaron inconsistencias en los cálculos de los parámetros urbanos.

Al respecto, la **promovente** decidió reingresar una **MIA-P** completa. en respuesta a la información adicional solicitada, señalando que el **proyecto** se ubica en el lote A-05 conforme a la escritura número P.A 5362 , VOLUMEN XXXVIII, donde se modifica la superficie de los lotes. anexa a la MIA-P:

Como fue manifestado en el inciso a, el promovente, por cuestiones comerciales y operativas, decidió realizar la fusión de los lotes en los que se desarrolla el proyecto, los cuales correspondían al lote A5, A6 y A7, quedando como un solo lote, denominado A5 con una superficie de 20,072.43 m2, en el cual se desarrolla el proyecto 101 Park (Fase 1 y 2), la documentación legal se presenta en el Anexo 1.

TULUM 101
CONDOMINIO MAESTRO
TABLA DISTRIBUCIÓN DE DENSIDADES

LOTE	SUPERFICIE M2	USO	UNIDADES			COS	M2 COS	CUS	M2 CUS
			UNIFAMILIARES	MULTIFAMILIARES	CUARTOS				
A1	20,795.51	Habitacional		245		0.60	12,477.31	1.60	33,267.61
A3	10,078.97	Habitacional		126		0.60	6,047.38	1.60	16,126.36
A5	20,072.43	Habitacional		251		0.60	12,043.46	1.60	32,107.90
A6	2,709.68	Habitacional		24		0.60	1,625.81	1.60	4,334.72
A9	5,369.46	Habitacional		48		0.60	3,221.68	1.60	8,591.16
A10	5,272.00	Habitacional		42		0.60	3,163.20	1.60	8,435.20
A11	4,627.69	Habitacional		42		0.60	2,776.61	1.60	7,404.30
A12	4,108.04	Habitacional		38		0.60	2,464.82	1.60	6,573.26
A13	3,929.68	Habitacional		34		0.60	2,357.81	1.60	6,286.24
A14	5,144.08	Habitacional		46		0.60	3,086.45	1.60	8,230.71
A15	5,737.72	Habitacional		52		0.60	3,442.63	1.60	9,180.41
A16	4,312.94	Habitacional		39		0.60	2,587.76	1.60	6,900.72
A17	4,340.20	Habitacional		39		0.60	2,604.12	1.60	6,944.32
A18	4,272.14	Habitacional		35		0.60	2,563.28	1.60	5,981.00
B1	39,324.40	Habitacional	80			0.50	19,662.22	0.75	29,743.32
B2	36,571.35	Habitacional	80			0.50	18,285.68	0.75	27,428.52
C2	8,478.82	Habitacional		40		0.65	5,511.23	1.30	11,022.47
C3	34,842.38	Habitacional		268		0.65	22,647.42	1.30	45,294.83
D1	39,173.57	Habitacional		220		0.50	19,587.00	1.40	54,841.60
D2	60,452.01	Habitacional		230		0.50	27,226.01	1.40	62,251.81
D3	49,949.22	Habitacional		200		0.50	24,974.61	1.40	57,322.91
D4	51,380.28	Habitacional		250		0.50	25,690.14	1.40	71,932.39
E1	45,649.36	Habitacional		220		0.45	20,852.11	0.50	22,774.57
F1	15,543.80	Habitacional	71			0.60	7,320.00	0.75	11,731.26
F2	14,388.61	Habitacional	29			0.50	7,194.31	0.75	10,791.46
G1	4,938.42	Comercial / Hotelero			45	0.50	2,563.05	1.40	5,953.79
G2	5,095.16	Comercial / Hotelero			45	0.50	3,027.10	1.40	7,063.22
G3	4,228.45	Comercial / Hotelero			28	0.60	2,543.00	1.40	5,933.87
G4	16,777.84	Habitacional		50		0.60	6,466.70	1.40	15,088.96
G5	4,913.50	Comercial / Hotelero			45	0.60	2,955.70	1.40	6,897.30
G6	4,353.41	Comercial / Hotelero			35	0.60	2,498.05	1.40	5,828.77
G7	3,602.38	Comercial / Hotelero			30	0.60	2,040.53	1.40	4,761.53
G8	4,330.37	Comercial / Hotelero			35	0.60	2,478.59	1.40	5,783.36
G9	8,459.51	Comercial / Hotelero			75	0.60	5,853.73	1.40	13,787.31
G10	13,443.55	Comercial / Hotelero			100	0.60	8,266.61	1.40	19,021.39
G11	14,225.75	Habitacional		90		0.53	8,529.47	1.40	29,980.09
G12	13,914.40	Habitacional		90		0.60	8,348.65	1.40	19,488.19
G13	6,994.56	Comercial / Hotelero			60	0.60	4,196.74	1.40	9,792.38
G14	3,285.55	Comercial / Hotelero			26	0.60	1,971.00	1.40	4,599.01
G15	3,548.05	Comercial / Hotelero			25	0.61	1,588.85	1.40	4,497.27
G16	7,445.28	Comercial / Hotelero			84	0.60	3,468.88	1.40	10,417.36
G17	8,908.32	Habitacional / Hotelero / Comercial		5	50	0.60	5,201.00	1.40	12,375.65
H1	338,778.01	Hotelero/Comercial / Habitacional / Comercial		354	249	0.60	203,477.79	0.80	66,290.33
43	708,736.85		285	3,059	352		439,076.53		887,257.45

Figura 16. Tabla de unidades familiares por Lote del Condominio Tulum 101, consultar en la escritura número P.A 5362 (CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS), VOLUMEN XXXVIII (TRIGESIMO OCTAVO). VER ANEXO 1.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0997/2024

Esta Unidad Administrativa advierte, que si bien los lotes se funcionaron y cuentan con la escritura publica, esta modificación de los parámetros urbanos no se publicó en el *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo*, por lo que esta Autoridad Evaluadora, debe realizar el análisis de los parámetros urbanos conforme al *Acta de la Quincuagésima sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, publicado el 10 de julio de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, Tomo II, número 72 extraordinario, novena época.*

La **promovente** al realizar su análisis fusionando la superficie de los lotes no ingresó lo solicitado por esta autoridad, por lo que se advierte que no hay certeza de que el **proyecto** se ajusta a los parámetros urbanos aprobados para el proyecto 101 park, en la Quincuagésima sesión publicada en el *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* el 10 de julio de 2019.

Parámetro Urbano	Aprobado por el municipio y publicado en el P.O. 10-07-2019	Análisis de la promovente
Uso de suelo	H4 Unifamiliar/plurifamiliar	
Densidad	*60 viviendas /ha*	*En el lote A-5 fase II se construirán un total de 126 viviendas, por lo que se cumple con la densidad asignada.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: A cada lote le corresponde una densidad de 60 viviendas por hectárea.

Lotes	Superficie m²	Superficie ha	densidad (60 viv/ha)	Proyecto con base en el P.O. del 10 de julio de 2019 (90 viv/ha)
Lote 5	5857.06	0.59	35.1	53
Lote 6	6134.06	0.61	36.8	5 5(autorizados)
Lote 7	8081.31	0.81	48.5	73
Total Fusionados	20072.43	2.01	120.4	181.0

La **promovente** pretende construir 126 viviendas más a las 55 autorizadas, es decir que el proyecto tendría 181 viviendas, no se ajusta al uso de suelo H4 en el **PDU** vigente, sin embargo si se ajusta a lo acordado por el cabildo en la Quincuagésima sesión publicada en el *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* el 10 de julio de 2019.

Coeficiente de ocupación de uso de suelo	*0.60*	*El COS es de 5077.24 m² que equivale al 0.25 por lo que el lote A-5 está por debajo del valor máximo de COS que puede desarrollar de 0.60 (ver Tabla 11).*
Coeficiente de uso de suelo	*1.70*	*El CUS es de 14689.75m2 que equivale al 0.73 por lo que el lote A-5 está por debajo del valor máximo de CUS que puede desarrollar de 1.40 (ver Tabla 13).*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa resalta que existen incongruencia en la superficie del COS, debido a que la superficie que señala no contempla las construcciones en todos los lotes A5, A6 o A7, o el nuevo lote A5. La sumatoria no incluye todas las obras techadas del proyecto, esta unidad administrativa advierte que tan solo de las edificaciones señala en la tabla 12 que ocupa una superficie de 6,780.25 m² y faltan el resto de las obras techadas, por lo que tampoco se tiene certeza del CUS del proyecto total.

Altura	*12 metros* *3 niveles (pisos)*	*El proyecto tiene una altura total de 12 metros a partir del piso natural. Hay un sobresaliente de 1.00 m que corresponde a elemento de fachada que de acuerdo con el artículo 8735 del Reglamento de Construcción para para el Municipio de Tulum, Quintana Roo; es posible siempre y cuando no corresponda a un nivel habitable.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Se advierte que el **proyecto** que se presentó en la información adicional sigue presentando inconsistencias en las superficies que como es el hecho de que en nivel 2 y el nivel 3 presentan departamentos tipo penthouse de 2 niveles y que la **promovente** no los suma a la superficie de construcción, en la tabla 13 de la **MIA-P**, que esta segunda planta del los penthouse del tercer nivel no se advierten en los planos de cortes. Por lo que en estas áreas se observan 5 niveles:

Tabla 13. Distribución de edificios departamentos por nivel Nuevo Máster Plan (integración Fase I y II) 101 Park.

NIVELES		Departamentos m²	TOTAL DE SUPERFICIE m²	NO. DEPARTAMENTOS
PB		6,780.25	6,780.25	58
N1		5,004.86	5,004.86	51
N2	planta 1	1,520.09	6,594.67	47
	Planta 2	1,594.15		
N3		3,482.25	3,482.25	25

De la misma forma se advierte que al **proyecto** le corresponde una altura de 12 metros y se observa que los planos muestran una diferencia de altura en nivel del terreno (N.T.) y de nivel de piso terminado (N.P.T) de 4.90 m, y que en los cortes no se observa el sótano que se menciona en la descripción (pagina 12 de la MIA-P).

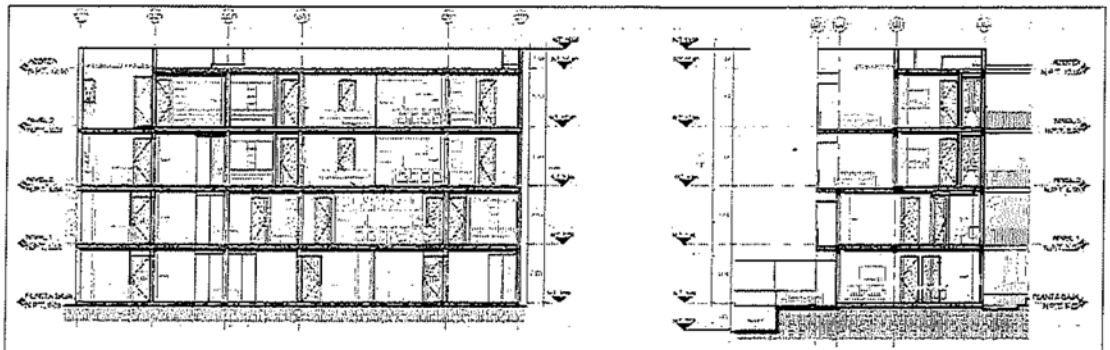


Figura 17. Corte de los edificios departamentos.

Derivado de lo anterior se advierte que el **proyecto** no cumple con la altura permitida que es de 12 m y 3 niveles, al pretender edificaciones de 4 y 5 niveles.

Restricción frontal	3	El proyecto cumple con la restricción de frente que es de 7.83 m lineales.
Restricción posterior	3	El proyecto en el fondo cumple con las restricciones, puesto que los usos que se observan en los planos no tienen construcción (no tienen muros ni techos). El fondo para este lote es de 10.40 m lineales.

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo al plano de conjunto se advierte que el **proyecto** no

cumple con ninguna restricción, el **PDU** menciona que: *Las restricciones mínimas se han establecido de la siguiente manera: frontal de 3 metros; 3 metros posterior y 5 metros a la vía pública con conservación de vegetación nativa y 100% de materiales permeables en su caso.* Aunado a lo anterior la **promovente** ha desmontado en estas áreas de restricción superficie que no fue autorizada en la autorización de cambio de uso de suelo emitida a través del oficio número **04/SGA/1656/2021** de fecha 17 de diciembre de 2021.		
Estacionamiento	1/vivienda	El proyecto cuenta con 181 cajones de estacionamiento por lo que cumple con este rubro.

Esta Unidad Administrativa advierte que como parte de la evaluación en materia de impacto ambiental del proyecto para el cambio de uso de suelo debe verificar que el nuevo uso de suelo sea congruente con los instrumentos de regulación ecológica y de uso de suelo vigentes, derivado de lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta a los parámetros urbanos y que ha realizado el cambio de uso de suelo en superficies que no cuentan con autorización en materia de impacto ambiental.

El **proyecto** ya cuenta con una autorización para los tres lotes, a través de la presente **MIA-P**, se estaría autorizando la modificación de dicha autorización para el cambio de uso de suelo en materia de impacto ambiental, sin embrago se advierte que la **promovente** no ingresó la presente MIA para modificar su autorización emitida a través del oficio número **04/SGA/1656/2021** de fecha 17 de diciembre de 2021.

D) NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO[3].

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.

La **promovente** manifestó al respecto:

En el predio del proyecto se identificaron especies listadas en esta norma las cuales serán rescatadas y reubicadas de acuerdo con el Programa de rescate y reubicación de Flora y Fauna silvestre (Anexo 5) que tiene sustento técnico y normativo.

Las especies encontradas de flora son:

[3] **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; **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 en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de marzo de 2020.

Thrinax radiata en categoría de Amenazada. Estos organismos especie serán rescatados y reubicados en un vivero para ser reubicados posteriormente en las áreas ajardinadas.

Las especies encontradas de fauna son:

Melanoptila glabrirostris (maullador negro), Eupsittula nana (perico pecho sucio), Lithobates brownorum (Rana leopardo) en categoría de protección especial.

Leptophis mexicanus (Culebra perico mexicana) y Ctenosaura similis (Iguana rayada) en categoría de amenazada.

Las especies mencionadas anteriormente, son especies que pueden desplazarse sin problema del sitio.

Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** manifiesta que estas especies se pueden desplazar fácilmente, sin embargo, con el desmonte que se realizó en todo el rededor del predio, estas especies quedaron aisladas, desplazarse en la zona desmontada donde se advierte están pasando vehículos las pone en riesgo, el haber ejecutado el desmonte sin autorización no garantiza que se hayan realizado las labores de rescate y reubicación de dichas especies.

7. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES

XIII. Que conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XI** del presente resolutivo, la la **Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano** de la **CONANP** emitió su opinión respecto al proyecto, donde manifiesta:

La información de las superficies es confusa, en la tabla comparativa de superficies, por un lado, menciona que las superficies autorizadas en su resolutivo No. 04/SGA/1656/2021 con fecha del 17 de diciembre del 2021 (mismo que no obra anexo a la MIA-P) corresponden a la Fase I (Lote A-6) pero también incluye superficies de conceptos en los Lotes A-7 y A-5 (Fases II y III) y dentro de los conceptos incluye las superficies designadas a "Área para fases 2 y 3" (Lote 7 y 5) con su respectiva designación de superficies. En estas superficies autorizadas, la principal asignación de superficies es a los conceptos del Lote A-6 (Fase I), excepto a las Áreas para fase 2 y 3. En cambio, en la mayoría de los conceptos de los Lote A-7 y Lote A-5 no se asigna superficie (0 m), excepto en los conceptos de: Áreas de Conservación (vegetación nativa), Áreas Verdes Ajardinadas, Estacionamiento y Vialidad interior.

En comparación con la tabla de Superficies Propuestas, presenta la descripción de conceptos y sus respectivas superficies para cada lote A-7, A-6 y A-5. Sin embargo, en virtud que está solicitando la autorización por la redistribución de superficies ya aprobadas (se entiende que son las de la Fase I), en esta tabla se puede observar que la mayoría de las superficies están redistribuidas entre las Fases I, II y III, salvo algunas excepciones que permanecen igual. También se señala que los conceptos descritos varían entre una tabla y otra, ya que en la de Superficies propuestas aumentan los conceptos, que son los que la promovente pretende se le autoricen, como son: Anfiteatro y Corona básicamente.

Dimensiones del proyecto

En la descripción de obras del lote A-5 (Fase III), se señala que el proyecto 101 Park se pretenden desarrollar 53 unidades habitacionales, para lo cual se cuenta con la superficie de 6,457.80 m2. De la revisión de la Tabla 8 se observa una inconsistencia en las superficies del A5, la promovente manifiesta que cuenta con una superficie de 6,457.80 m² pero en la tabla muestra una superficie total de 5,857.06 m² Adicionalmente, del total de la superficie, al uso de suelo para Áreas de Conservación (vegetación nativa) le asigna una superficie de 859.06 m2, que representa el 14.67% solo de vegetación nativa, sin considerar superficies permeables.

Por otra parte, en la definición que realiza la promovente de áreas permeables y no permeables (Tabla 11 de la MIA-P), entre las áreas permeables incluye: Áreas de Conservación, Áreas. Verdes Ajardinadas, Circulación interior, Terrazas, Vialidad interior y Estacionamiento. De acuerdo con esa tabla en el lote A5 la superficie No Permeable total es de 2,304.24 m² (39.34%) y Permeable total de 3,552.82 m² (60.66%). Es importante resaltar que, aun cuando pretende designar 60% de superficie permeable, no quiere decir que está conservando una mayor superficie, pues en este predio la superficie de vegetación nativa (área de conservación) solo representa el 14.67%.

Para el lote A7 se repite la misma situación, del desglose superficies no permeables y permeables del proyecto lote A-7 (Fase II), para las primeras designa 3,267.54 m² (40.43%) y las permeables de 4,813.76 m² siendo el 59.57%, pero la superficie de vegetación nativa (área de conservación) solo representa el 14.17%.

Con la presentación de áreas No Permeables y Permeables, la promovente pretende mostrar que está aportando mayor superficie del proyecto como superficie para infiltración pluvial, para intentar justificar la reducida superficie de conservación que presenta.

De acuerdo con dicha tabla comparativa de superficies autorizadas y propuestas, se hacen las siguientes observaciones:

- *Para las Áreas de Conservación (vegetación nativa). De la superficie total de Superficies Autorizadas, comparada con las Superficies Propuestas para esta MIA-P, de 3,619.87 m² cambia a 3,414.43 m² por lo que se reduce la superficie de conservación en 205.44 m²*

Si bien la Secretaría revisará y comparará la información autorizada en el resolutivo No. 04/SGA/1656/2021 con lo que la promovente propone en esta MIA-P, e independientemente de las superficies para las obras y/o actividades que solicita en esta MIA-P, la superficie de Áreas de Conservación (vegetación nativa) y las de Cambio de Uso de Suelo en esta MIA-P son:

Revisión de la MIA-P. Superficies totales de las Fases A7 y A5 solicitadas en el proyecto, con base a la revisión de superficies Estas superficies representan el 69.44 % del predio, entendiéndose que el resto de la superficie- del predio está constituido por el Área A-6, que no forma parte de esta revisión. Sin embargo, respecto a la proporción de superficies destinadas a conservación se muestra que esta corresponde al 9.9 % del predio.

Independientemente que la promovente manifiesta que las áreas permeables permitirán la infiltración del agua de lluvia y mejorar el paisaje, la promovente no destina una superficie de conservación que compense el impacto que generara por la construcción del proyecto (CUSTF). En otras palabras, no es precisa la información de un área de conservación y se disipa la información al enfocarse a las dimensiones del proyecto, evidenciando que el área verde que destina no es significativa con relación al total del predio, toda vez que, la superficie de aprovechamiento ocupa aproximadamente el 59 % del área del predio, y en cambio, la superficie de las áreas de conservación (vegetación nativa) es del 9 %.

En este tipo de proyectos, no solo no se debe considerar implementar áreas verdes y áreas permeables como diseño arquitectónico y embellecimiento del paisaje, sino también debe atender a resolver la pérdida de suelo o uso de suelo, toda vez que, por una parte se pierde una parte de la función de captación de agua al subsuelo y por otra, se pierde cubierta vegetal que atenúa o regule la temperatura, ya que este tipo de instalaciones comúnmente constituyen una plancha de cemento que incrementa la temperatura por la radiación solar, alterando el microclima local y al haber poca o nula vegetación arbórea que cree sombra, se pierde el beneficio que permita la regulación térmica y provea un espacio fresco y que conserve el suelo. Por lo tanto, es recomendable que se realice como medida de mitigación y compensación, no solo la reforestación del área verde, sino que, se implemente un programa de reforestación y se proponga otra área para reforestar, equivalente a la huella de aprovechamiento que se realizará, a fin de mantener árboles que mejoren el microclima local, se fomenten áreas verdes y menos planchas de concreto, y que la fauna local tenga espacios para refugio y forrajeo.

Es importante que se refuercen estas medidas para la conservación del suelo y de la cobertura vegetal, toda vez que, entre los principales impactos, se provocará la compactación del suelo de sus distintas capas, modificando la estructura del suelo, y recubriendo la superficie con concreto hidráulico o carpeta asfáltica, estas actividades que alterarán la composición físico-química del suelo, principalmente en todo el predio, ya que aparte de la edificación se pretende establecer área de estacionamiento, como lo manifiesta la promovente. De no implementarse las medidas de mitigación necesarias, los impactos ambientales por la modificación de las características fisicoquímicas del suelo, en detrimento de la infiltración de las aguas pluviales que no se podrán revertir o mitigar.

La reforestación deberá realizarse no solo como una medida de compensación del proyecto, sino para que cumpla con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (POET) toda vez que no basta con un programa de rescate de flora, también es necesario que la reforestación se realice con flora nativa y evitar en lo posible la fragmentación. Es importante que estos proyectos garanticen la conectividad de la vegetación colindante, para que se mantengan conexión del ecosistema y de flujo de la fauna en las áreas de conservación del predio y circundantes. En este sentido el proyecto no puede delimitarse y en todo momento deberá garantizar la conectividad con la vegetación colindante de los demás lotes que conforman Tulum 101 y de sus alrededores fuera de él.

No obstante que el predio se ubica afuera del ANP y el proyecto se encuentra dentro de la zona urbana de Tulum, EL PRESENTE ANÁLISIS MUESTRA LAS LIMITACIONES DE SU VIABILIDAD para la preservación de los ecosistemas costeros y marinos, la protección de los recursos naturales y la conservación de la flora y fauna, y para evitar riesgos potenciales por la modificación del sitio se recomienda que el promovente atienda la información antes señalada y proponga medidas de mitigación adecuadas, tanto de prevención como de mitigación y compensación, a fin de que se garantice el buen estado de conservación del ecosistema terrestre, principalmente en la captura de agua en calidad y cantidad, la regulación térmica, así como prevenir y evitar algún daño al suelo, subsuelo y acuífero, asimismo, se recomienda atender lo siguiente:

- *Es indispensable que las Manifestaciones de Impacto Ambiental presenten la calidad de información requerida, que sea verídica y confiable, toda vez que la promovente no aporta información suficiente, completa y/o fiable sobre las características del proyecto, omite por completo los impactos ambientales, así como de las medidas de prevención y mitigación de los impactos y sus implicaciones en el terreno.*

En relación a la metodología empleada para el registro de fauna en el proyecto, el promovente manifiesta que realizó un recorrido por 3 días para conocer las especies existentes. Además, instaló cámaras trampa para el monitoreo de la fauna. Habiendo dicho lo anterior, se considera que la metodología y tiempo empleados fueron insuficientes e inadecuados.

Ya que, para generar información confiable en relación a la abundancia y uso de hábitats de especies, es necesario realizar monitoreos a largo plazo, que, según el Manual de Fototrampeo de Fauna Silvestre, se recomienda un mínimo de 30 días.

Por lo tanto, no se puede asegurar que el sitio no es zona de reproducción y/o alimentación significativa para la fauna.

Por otro lado, en la MIA o en el Programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre, no hay datos suficientes para evaluar la metodología de fototrampeo aplicada, ya que omiten anexar el programa de monitoreo y su metodología, coordenadas de colocación de cámaras trampa, imágenes capturadas, etc.

Si bien, en la vinculación con la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, se establece que, por la superficie total que comprende al proyecto, se proporcione un 40% del área como zona permeable. Ante lo cual, el promovente no cumple, ya que vinculan las áreas de circulación interior, estacionamientos, lobbys, terrazas y vialidad como áreas verdes. Cuando un área verde existe por definición para permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Dichas áreas siempre serán permeables.

Para el caso de la información proporcionada para el manejo integral de residuos, en la clasificación de estos, en la etapa de construcción, además de la clasificación que manifiestan en el anexo correspondiente al Programa de Manejo Integral de Residuos, se aconseja que, la clasificación del plástico se realice en dos tipos, plástico PET y plástico HDPE. En el tenor de que, el fin es que los residuos reciclables se encuentren lo más aislados y divididos posibles para su óptima valorización. Además, se deberá agregar un contenedor para residuos inorgánicos no valorizables, ya que, en las actividades constructivas, los trabajadores podrán generar residuos como empaques metálicos, envases de polipropileno, retacería de PVC, etc. Del mismo modo deberá de ser en la clasificación de residuos sólidos urbanos.

En cuanto a la clasificación de subproductos de residuos peligrosos, el Programa de Manejo Integral de Residuos, carece de un sistema eficiente y seguro para su clasificación y manejo, ya que estos se deben de clasificar de forma separada conforme a su naturaleza y compatibilidad; y por ende, el contenedor en el que se depositarán deberá de ser de un tipo específico de material para evitar alguna reacción peligrosa que altere o inclusive cause algún daño a la salud de los trabajadores en la etapa de obra del proyecto.

Es importante puntualizar que, cada fuente generadora de residuos, deberá contar con las estaciones de acopio apropiadas según lo generado en ellas y además, el proyecto deberá integrar a por lo menos 2 personas encargadas de dar el mantenimiento a la separación correspondiente a los residuos reciclables provenientes de las fuentes generadoras del proyecto, previo a que estos sean acopiados por el prestador de servicios autorizados para su reciclaje. Asimismo, el proyecto deberá de contar con un centro de acopio para la recepción de los residuos en su etapa de operación.

Para la disposición final de residuos, hacen mención que, los envases multicapa, plástico PET y HDPE o PEAD, serán clasificados como basura al disponerse al relleno sanitario del municipio. Cabe resaltar que, estos son productos valorizables, por lo que deberán de ser considerados como tal para los fines del proyecto, y disponerse con algún prestador de servicios autorizados por el Estado.

En cuanto a las medidas de prevención para los impactos ambientales negativos identificados, para las etapas que comprenden el proyecto, la cual menciona que se habilitará un almacén temporal de residuos peligrosos,

esta deberá de ser verificada mediante los manifiestos de recolección de residuos realizado por un prestador de servicios autorizado por la federación.

IV. CONCLUSIÓN

EL PROYECTO ES VIABLE CONDICIONADO, siempre que se atienda lo señalado en la presente opinión así como el promovente implemente con la validación previa de la CONANP, actividades y acciones que fortalezcan la comunicación, difusión y divulgación ambiental del Parque Nacional Tulum, particularmente sobre los siguientes temas: servicios ecosistémicos que brinda el ANP; los impactos antropogénicos, especies endémicas, nativas y su relación con la biocultura que comprende al ANP. Lo anterior, se deberá de ver reflejado en un Centro de Cultura para la Conservación ubicado en el Parque Nacional Tulum; en el cual, el promovente deberá apoyar con la exhibición museográfica, la cual integrará los temas mencionados anteriormente y además, deberá aportar con el material necesario para el desarrollo de actividades lúdicas y talleres ambientales para la población y visitantes, con el fin de generar una comprensión colectiva del valor socioambiental que tiene el ANP.

Comentario de esta Unidad Administrativa.-

Esta Autoridad Evaluadora coincide con la **CONANP** en que el **proyecto** presenta incongruencias en sus superficies, como ya se menciono en los apartados de análisis del proyecto respecto al **POET del corredor Cancún – Tulum** y en el **PDU del centro de población de Tulum**. Aunque se le pidió a la promovente presentar aclaraciones al respecto, y que en respuesta la promovente presento toda la **MIA-P** modificando la nomenclatura de los 3 lotes para fusionarlos uno, sin embargo las superficies del **proyecto** siguen presentando inconsistencias.

Aunado a lo anterior la **promovente** manifiesta que realizó modificaciones, se advierte que estas modificaciones ya fueron ejecutadas violentando el articulo 28 de la **LGEEPA**, 5 y 28 del **REIA**. Por lo que no es viable autorizar un **proyecto** que ya que se encuentra incumpliendo la legislación ambiental.

XIV. Que conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XIII** y **XIV** del presente resolutivo, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo** emitió dos opiniones respecto al **proyecto**, donde manifiesta:

- oficio No. **PFPA/29.1/8C.17.5/0147/2024** de fecha 28 de enero de 2024

  Sobre el particular, me permito informarle que derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta Oficina de Representación Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Estado de Quintana Roo, y con relación al predio donde se pretende ubicar el proyecto mencionado, se informa que NO se ubicó expediente administrativo o antecedente con referencia a los datos proporcionados.

- oficio No. **PFPA/29.1/8C.17.5/0369/2024** de fecha 08 de marzo de 2024

  Sobre el particular, me permito informarle que una vez revisada la información contenida MIA-P, y tomando en cuenta las características e infraestructura del proyecto este Oficina de Representación no tiene comentario alguno u opinión respecto al proyecto.

  En ese orden de ideas, me permito comunicarle que derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta Oficina de Representación Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Estado de Quintana Roo, y con relación al predio donde se pretende ubicar el proyecto mencionado, se informa que NO se ubicó expediente administrativo o antecedente con referencia a los datos proporcionados.

Comentario de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo con lo señalado por la **PROFEPA**, en su acervo documental no se cuenta con antecedentes administrativos del **proyecto**, sin embargo por lo manifestado por la **promovente** en la información adicional, esta ya ejecuto modificaciones al proyecto realizando remoción de vegetación en sitios que no cuentan con autorización en materia de impacto ambiental, violentando el carácter preventivo del **PEIA** conferido en el artículo 28 de la **LGEEPA** y 5 de su **REIA**.

XV. Que conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XV** del presente resolutivo, la **DGGFSOE** emitió su opinión respecto al **proyecto**, donde manifiesta:

El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional de 181 unidades residenciales, el cual se desarrollará en un predio de tres lotes ubicados en el condominio Tulum 101, dichos lotes son identificados como: A-5 con 5,857.06 m³, A-6 con 6,134.06 m² y A-7 con 8,0831 m², sumando un total d 20,072.43 m². Sobre esa base se precisa que cada predio es considerado como una fase de construcción, por lo cual el lote A-6 correspondiente a la Fase I fue construido a través de la autorización en materia de impacto ambiental con. Oficio No. 04/SGA/1656/2021, realizando un cambio de uso de suelo en terrenos forestales de un área de 9,125.43 m³, para el desarrollo de 55 departamentos

Cabe señalar que la presente MIA-P solicita un cambio respecto a la distribución autorizada en el 2021, resaltando una notable disminución de las áreas verdes y de conservación. Asimismo, se detecto que la Figura 2, sobre la ubicación del predio respecto del desarrollo inmobiliario Tulum 101, no coincide con las coordenadas reportadas por el promovente.

En el lote A7 (Fase II) se pretenden desarrollar 73 unidades habitacionales, y en el AS (Fase III) 53. Ambos contarán con obras adicionales como: terrazas, albercas, lobby, vialidades internas, estacionamientos áreas de servicios, áreas verdes y de conservación, estimando una superficie impermeable de 5,571.79 m². La MIA-P reporta que en el área existe vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia, registrando un total de 37 especies, de las cuales la especie Thrinax radiata, comúnmente conocida como Palma Chit se reporta como Amenazada (A) de acuerdo con la NOM-059 SEMARNAT-2010.

El desarrollo del proyecto está contemplado en tres etapas y para su ejecución se considera un lapso 5 años. La primera será la preparación del sitio y consistirá en el rescate y reubicación de vegetación y fauna, y trazo. La segunda etapa corresponde a la construcción, efectuando acciones de excavación, nivelación, cimentación, muros, acabados, instalaciones (hidráulica, sanitaria, eléctrica, pluvial y riego); y la tercera etapa corresponde a la operación y mantenimiento que abarca limpieza, reparaciones y mantenimiento general. Existe una contradicción respecto a la etapas abandono de este, en unos apartados no se considera y en otros se menciona un periodo de 99 años.

Respecto a los impactos ambientales potenciales se prevé que en mayor medida afecten al medio biótico, por lo que requieren del establecimiento de medidas de mitigación, compensación y/o prevención, sobre todo respecto a la pérdida y modificación de la cobertura y composición vegetal cambios en los procesos de infiltración y escorrentías, la alteración de las características fisicoquímicas del suelo y el sellado de este con impermeables.

Al respecto, el promovente plantea un conjunto de acciones para mitigar los impactos derivados de la ejecución del proyecto, incluyendo el ajardinamiento y reforestación del espacio destinado para áreas verdes. En el caso del suelo, solo se plantea excavar hasta la profundidad indicada, revisar la maquinaria utilizada y colocar contenedores para los residuos. Dichas actividades son poco especificas por lo que resulta difícil determinar si son suficientes. Finalmente, la MIA-P no incluye los programas y estudios técnicos referentes al rescate y reubicación de flora y fauna, manejo integral de residuos, geotecnia, mecánica de suelos, hidrología hidráulica, entre otros. Compensación.

De acuerdo con las coordenadas UTM reportadas, el proyecto radica en la zona regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada corredor Cancún Tulum (POET Región Cancún-Tulum), publicado el 16 de noviembre de 2001 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, particularmente dentro de la UGA AH-3-4 denominada "Centros de Población de Tulum y Playa del Carmen y Nuevo Centro de Población" con política de aprovechamiento. También recae dentro de la zona regulada el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMYR-GMMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, aplicándole las regulaciones de la

UGA regional 139 denominada "Solidaridad, para esta última es conveniente señalar que la parte continental solo aplica como referente, ya que aún no se encuentra decretada.

Tras revisar la MIA-P, se encontró que existen Criterios de Regulación Ecológica (CRE) que regulan las actividades propuestas para el proyecto de urbanización.

Respecto a la UGA AH-3-4 "Centros de Población de Tulurn y Playa del Carmen y Nuevo Centro de Población":

C2.- Previo a la preparación y construcción del terreno, se deberá llevar a cabo un programa de rescate de ejemplares de flora y fauna susceptibles de ser reubicados en áreas aledañas, o en el mismo predia.

CB.- Cualquier cambio o abandono de actividad deberá presentar y realizar un programa autorizado de restauración del sitio.

E15.- Los asentamientos humanos y/o las actividades turísticas deberán contar con un programa integral de manejo y aprovechamiento de residuos sólidos.

EI11.-Los desarrollos turísticos y/o asentamientos humanos deberán contar con infraestructura para el apoyo y manejo de residuos líquidos y sólidos.

EI12.-Los desarrollos turísticos y los asentamientos humanos deberán contar con un sistema integral de minimización, tratamiento y disposición final de las aguas, residuales in situ, de acuerdo con la normatividad de la Ley de Aguas Nacionales, su Reglamento y demás normatividad aplicable vigente.

EI49.- No deberá permitirse la instalación de infraestructura de comunicación (postes, torres, estructuras, equipamiento, edificios, líneas y antenas) en ecosistemas vulnerables y sitios de alto valor escénico, cultural a histórica.

FF34-En zonas donde exista la presencia de especies incluidas en la NOM ECOL-059-1994 (NOM-059 SEMARNAT-2010), deberán realizarse los estudios necesarios para determinar las estrategias que permitan minimizar el impacto negativo sobre las poblaciones de las especies aludidas en esta norma.

MAE29,- Los proyectos a desarrollar deberán garantizar la conectividad de la vegetación natural entre predios colindantes para la movilización de fauna silvestre.

MAE32.- Se prohíbe la obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales,

Por su parte, la UGA 139 del POEMYR-CMMC establece las siguientes disposiciones que regulan el proyecto:

G006.- Reducir la emisión de gases de efecto invernadero

A006.- Implementar programas para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas grises

G055.- La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrerco forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Por lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto denominado "101 PARK FASE II Y FASE III", contraviene los criterios C8, FF34, MAE29 y MAE32 del POET Región Cancún-Tulum, por lo que no es congruente.

Comentario de esta Unidad Administrativa:

Resultado del análisis del **proyecto** con respecto al **POET** Región Cancún-Tulum, esta Unidad Administrativa coincide con la **DGGFSOE** en que el proyecto no se ajusta a algunos criterios, y coincide en que no garantiza la conectividad de la vegetación con otros predios, lo cual se oncremento con el desmonte no autorizado que realizó en los limites del predio sin respetar las secciones que comprometió a conservación.

8. ANÁLISIS TÉCNICO

XVI. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **LGEEPA**, el cual indica que la Secretaria 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 Oficina de

Representación procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

Impactos ambientales

XVII. Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales; al respecto la **promovente** manifestó lo siguiente:

A continuación, se realiza una descripción de las acciones y los impactos ambientales potenciales, agrupándolos de acuerdo con la etapa del proyecto y actividades de donde pudieran presentarse.

ACTIVIDAD	*DESCRIPCIÓN DE LA INTERACCIÓN CON LOS COMPONENTES AMBIENTALES*
ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO	
Ejecución de los programas de rescate de flora y fauna	*La ejecución de estos programas impactará de manera positiva en los factores bióticos del sitio, pues permitirá conservar el material genético de las especies presentes dentro del área de estudio de manera que se asegura la permanencia de estas especies para no producir afectaciones a los procesos ambientales del área.*
Trazo y delimitación	*El trazo y delimitación de las áreas permitirá que se respeten las áreas en donde se desarrollarán los diferentes componentes del proyecto evitando que otras áreas sean afectadas por desmonte, despalme, nivelación, excavación, y garantizando la integridad de las áreas de conservación.*
Contratación de personal	*Los diferentes tipos de residuos generados durante la estancia de los trabajadores podrían resultar un impacto negativo al medio si no se manejan de manera adecuada.* *Durante la preparación del sitio se generarán empleos que se verán reflejados en la calidad de vida de los trabajadores sobre todo para aquellos de localidades cercanas.* *La estancia de los trabajadores generará una demanda de servicios y productos locales que beneficiará la economía local.*
Uso de maquinaria pesada	*El uso de maquinarias y equipos incrementa módicamente los niveles de emisiones de partículas y gases por combustión, esto a su vez pudiera afectar la calidad del aire.* *La generación de ruido por el uso de maquinarias y equipos, emiten entre 85 y 110 dB, lo cual pudiera molestar a los habitantes de las localidades cercanas, durante las horas laborales y a su vez ahuyentar a la fauna de las áreas colindantes al proyecto.* *Se considera la posibilidad de derrames de hidrocarburos, aceites, grasas etc., lo que pudiera generan impactos directos en el factor suelo, si no se manejan de manera adecuada.* *El aumento de tránsito de vehículos en la zona pudiera incrementar el riesgo de atropellamiento a las especies de lento desplazamiento.*
Instalaciones temporales	*El almacenamiento de materiales granulares y el movimiento de tierra podría provocar emisiones a la atmósfera por la dispersión de partículas por el viento.* *Siempre existe el riesgo de contaminación en el factor suelo y agua por el mal manejo, tanto de los materiales que se almacenan, como por la disposición inadecuada de los residuos que se generan como son grasas y aceites.* *Proporcionar los servicios para los trabajadores como área de comedor, servicios sanitarios contribuirá a la calidad de vida de los trabajadores durante las jornadas de trabajo y esta demanda de servicios también se traducirá en beneficios en la economía local.*
Desmonte	*Esta actividad implica la eliminación de la cubierta vegetal, generando un cambio en el microclima, por el incremento de la temperatura debido a mayor exposición solar, esto será temporal durante la Preparación del Sitio y Construcción.* *El desmonte provocará la disminución de la captura de carbono.* *Durante el desmonte habrá emisiones de polvos y gases de combustión, por el empleo de herramientas manuales y mecánicas, lo cual influirá en la calidad del aire en el área del proyecto de manera temporal.* *La realización del desmonte propiciará un cambio a las características fisicoquímicas*

	del suelo. *Se provocará una disminución de la cobertura vegetal.* *Afectará la distribución y abundancia de las especies vegetales. También afectará al banco de semillas, al eliminar individuos maduros y por la eliminación de la capa superficial de suelo.* *La eliminación de la cobertura vegetal resulta de manera directa en la pérdida de hábitat para la fauna donde se incluyen: madrigueras, sitios de anidación, alimentación, reproducción y refugio de los diferentes grupos de vertebrados.* *La pérdida de hábitat ocasionará el desplazamiento de la fauna, modificando la distribución y abundancia de las especies de vertebrados (reptiles, anfibios, aves y mamíferos) que se sitúan en el área del proyecto.* *La calidad del paisaje disminuirá debido a la pérdida de cobertura vegetal.*
Transporte de materiales e insumos	*En el transporte de materiales habrá emisiones a la atmósfera y con ello una generación de ruido por los camiones que serán utilizados.* *La mayor frecuencia de viajes que se realizarían incrementa la probabilidad de atropellamiento de fauna principalmente sobre aquellos que se caracterizan por un desplazamiento más lento o que recorren distancias cortas. Al igual pueden verse involucrados algunos de estos individuos que pueden pertenecer a una especie en estatus de conservación según la NOM-059-SEMARNAT-2010.* *Por la construcción del proyecto se incrementará el flujo vehicular en las vías de acceso, por lo que se incrementará el tráfico en esta vía de comunicación.* *Para la construcción del proyecto se adquirirán en la región la mayoría de los materiales e insumos, de igual forma se incrementará el consumo de algunos productos como son: gasolina, aceites, agua, etc., reflejándose en beneficios en la economía local.*
Movimientos de tierras	*Habrá emisiones de partículas por las nivelaciones, excavaciones, compactaciones, etc., por lo que se afectará a la calidad del aire* *Se generarán cambios mínimos en la topografía en el caso de las actividades de nivelación del terreno.* *Se modificarán las características del suelo al mezclar las diferentes capas del suelo y en algunos casos en donde se requiera con material de banco.* *Al modificar la topografía se modificará de forma puntual el patrón de drenaje.*
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
Compra de insumos y materiales	*Estas acciones impactarán de manera positiva a los factores socioeconómicos, pues la compra de insumos generará ingresos en los negocios locales, así mismo, se prevé la contratación de personal temporal para transporte e instalación de materiales.*
Cimentación	*El proyecto contempla la colocación de zapatas conectadas por medio de contratrabes.*
Construcción de edificaciones y amenidades	*Para contribuir a minimizar el impacto a los recursos, se contempla que la huella techada del proyecto consista únicamente es de 28.83% y la huella sin techar es de 49.66% donde se contempla las áreas ajardinadas y de conservación.*
Áreas verdes y de conservación	*El proyecto contempla destinar áreas verdes y áreas de conservación, lo que contribuye a mantener la recarga del acuífero.* *Contribuirá a conservar algunas de las especies vegetales y servirán de área para el refugio, descanso y alimentación de algunas de las especies de fauna silvestre.*
ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	
Operación del complejo turístico	*Durante la operación del proyecto se incrementará el ruido por la presencia de los visitantes y trabajadores.* *Durante la ocupación de las estructuras, los visitantes y trabajadores generarán residuos sólidos, en caso de que estos no se manejen de forma adecuada podrían contaminar el suelo*
Operación de estacionamiento y senderos	*Se colocarán sanitarios que eficienticen el uso de agua.*
Mantenimiento de áreas verdes y de	*Las áreas verdes y sobre todo las de conservación y permitirá parcialmente mantener las condiciones de microclima del proyecto al proporcionar sombra y refugio para los*

conservación	*individuos de fauna.* *El mantenimiento de las áreas verdes y de conservación tendrá un impacto positivo sobre la calidad del paisaje, permitirá la conservación de la vegetación nativa y proporcionarán áreas de descanso, refugio y alimentación para las especies de la fauna silvestre principalmente anfibios, reptiles y aves.* *Las áreas verdes y de conservación incrementarán la calidad de vida de los residentes, visitantes y trabajadores.*
Contratación de personal y servicios.	*Se contratarán trabajadores los cuáles generarán residuos durante su estancia, de no recibir un manejo y disposición adecuado podrían afectar a las características fisicoquímicas del suelo.* *Existe el riesgo de que los trabajadores extraigan especies vegetales en estatus de conservación afectando la distribución y abundancia de las especies.* *Durante la Operación del Proyecto se generarán empleos que se verán reflejados en la calidad de vida de los trabajadores.*

Resultados generales

De acuerdo con la matriz de interacción entre las actividades del proyecto y los componentes abióticos, bióticos y socioeconómicos, se estimó un total de 380 interacciones potenciales. Sin embargo, al realizar la identificación se encontraron solo 139 interacciones con generación de impactos; de los cuales 74 resultaron adversos y 65 benéficos.

En cuanto a la valoración puntual de cada impacto realizada a través de la metodología RIAM, se encontraron 31 impactos hacia los factores abióticos, de los cuales 29 resultaron adversos y solo 2 benéficos. La puntuación de los impactos adversos resultó significativa, sin embargo, la mayoría de estos impactos se pueden prevenir o mitigar con la aplicación de medidas ambientales durante la ejecución del proyecto.

Con relación a los impactos hacia los factores bióticos, se encontraron 12 impactos de los cuales 5 resultaron adversos y 7 benéficos. La puntuación de los impactos adversos resultó significativa, sin embargo, la mayoría de estos impactos se pueden prevenir o mitigar con la aplicación de las medidas ambientales enfocadas a la concientización sobre la importancia del cuidado de la flora y fauna, además de la implementación de los programas de rescate y reubicación de flora y fauna.

Finalmente, con relación a los impactos hacia los factores socioeconómicos, se encontraron 21 impactos, de los cuales 3 son adversos y 18 son benéficos. La puntuación de los impactos benéficos resultó de la generación de empleos y el apoyo a la economía local con la compra de insumos y materiales para construcción del proyecto.

Las etapas que provocarán mas impactos ambientales potenciales será la de preparación y construcción, por lo que la aplicación de medidas de prevención, mitigación y compensación será más estricta en estas etapas. Mientras que, en la etapa de operación y mantenimiento, los impactos estarán mas controlados por la implementación de procedimientos de operación amigables con el medio ambiente.

Los factores mas afectados por el proyecto son la flora y fauna. En la etapa de preparación y construcción, se realizará rescate de individuos de flora para su posterior reubicación en las áreas propuestas para conservación, de manera que no se pierda la diversidad de especies en el ecosistema. Cabe mencionar que el desplante se ubicó de tal manera que se estableciera el aprovechamiento mínimo del predio para que sean menos invasivos y disminuya la magnitud de sus impactos ambientales.

Para los impactos relacionados con la generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales, se implementarán acciones de prevención que asegurarán el manejo adecuado de los residuos a fin de evitar contaminación por su mal manejo. Las acciones puntuales para prevenir y mitigar cada impacto se describen dentro del capitulo VII de esta manifestación de impacto ambiental, así mismo, se ofrecen mecanismos de verificación que se presentarán dentro de los informes periódicos que se realizarán por un consultor externo en materia ambiental.

V.4.5. Impactos Residuales. Se define al impacto residual como el efecto que permanece en el ambiente después de aplicar las medidas de mitigación.

Definido lo anterior, los impactos residuales que el proyecto generará son los siguientes:

1. Pérdida de la cobertura vegetal.

Es importante mencionar que esta superficie corresponde a las áreas que serán intervenidas para la realización del proyecto. Para mitigar lo anterior se mantendrá la vegetación nativa de la superficie restante no ocupada

del predio; además, se rescatará el mayor número de ejemplares de especies nativas y protegidas para su reubicadas dentro de las áreas verdes y de conservación propuestas dentro del predio.

2. Pérdida de hábitats naturales de fauna nativa.

Se implementará un programa de rescate y reubicación de fauna que evitará la afectación a las especies que se encuentren cercanas a las áreas donde se desmontará poniendo énfasis en aquellas protegidas, endémicas o de importancia ecológica.

3. Impermeabilización del suelo en caminos y áreas con infraestructura.

Solamente se desmontarán las áreas establecidas en el proyecto. Se habilitarán los caminos únicamente necesarios, y se evitará abrir caminos temporales en áreas que no serán desmontadas.

V.4.6. Conclusiones.

· La mayor parte de los impactos ambientales negativos, residuales y acumulativos se presentarán en la etapa de preparación y construcción, por lo que se deberá vigilar el estricto cumplimiento a las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones propuestas.

· La mayor parte de los impactos positivos serán durante la etapa de preparación y construcción del proyecto en la generación de empleos en las distintas actividades, en la demanda de material y el servicio de maquinaria los cuales se brindarán principalmente a los residentes de la zona para evitar la migración.

· Los impactos adversos se considerarn como "Bajos impactos negativos o poco significativos", por el tipo de proyecto que se pretende desarrollar, no se presentan impactos significativos, pues todos los impactos que se consideraron como posibles se pueden prevenir o mitigar.

· De acuerdo con esta valorización se considera que los impactos ambientales negativos en su mayoría son bajos, temporales y reversibles por lo tanto no provocarán mayores alteraciones al ecosistema ni podrán en riesgo la continuidad de procesos ecológicos.

· Aunque se produzca un desplazamiento temporal de individuos de fauna, el rescate y reubicación de especies de flora y fauna permitirá la sobrevivencia y permanencia de los individuos de importancia biológica, de manera que, una vez terminadas las etapas de preparación del sitio y construcción, estos individuos puedan regresar e integrarse al entorno.

En términos generales, el proyecto se califica como viable, siempre que se apliquen las medidas preventivas, de mitigación y/o compensaciones establecidas dentro del capítulo VI del presente documento, por lo cual deberá ser estricta la vigilancia durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

XVIII. Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales; por lo que se tiene que la **promovente** manifestó en la **MIA-P** de la información adicional lo siguiente:

Prevención	X	X		La superficie desmontada deberá permanecer expuesta el menor tiempo posible, para evitar el transporte de polvos por el viento.	Fotografías y bitácora de obra
Prevención	X	X		Durante todo el proceso de construcción se utilizarán lonas en los vehículos de transporte de materiales pétreos para evitar la dispersión de polvos.	Fotografías
Prevención	X	X		Se deberá llevar a cabo un calendario de riego para mantener húmedo el material de construcción, considerando la temporada de secas y lluvias con la finalidad de reducir las partículas suspendidas.	Fotografías
Prevención	X	X		Los equipos, maquinaria y camiones en los que se trasladan los materiales de construcción deberán estar en buenas condiciones mecánicas y de afinación con la finalidad de que la emisión de humo, polvo y partículas suspendidas sea mínima.	Fotografías y bitácoras de mantenimiento de vehículos y maquinaria
Prevención	X			Estará prohibida la quema de basura y otros materiales orgánicos resultantes de la limpieza, desmonte y despalme del predio de interés.	Supervisión en campo
Mitigación	X	X		Los niveles máximos permisibles en fuentes móviles como automóviles, camiones y similares deberán ajustarse a las disposiciones de la NOM-080-SEMARNAT-1994.	Supervisión en campo

Prevención y Mitigación	X	X		Se deberá excavar exactamente a la profundidad requerida para el proyecto a fin de no dañar zonas más profundas o el mismo manto freático, así como para evitar la remoción de material innecesaria.	Supervisión en campo y fotografías
Prevención	X	X		Para prevenir la contaminación del suelo por hidrocarburos, se establecerán sistemas de control de derrames de combustibles y lubricantes de la maquinaria pesada y no se deberá realizar reparaciones mayores en el área del proyecto.	Fotografías y bitácora de obra
Prevención y Mitigación	X	X		Para evitar el impacto generado por la basura orgánica e inorgánica, durante la etapa de preparación del sitio se instalarán contenedores rotulados en lugares estratégicos dentro del predio. Los contenedores serán vaciados periódicamente, trasladando los desechos, en camiones recolectores autorizados.	Fotografías, recibos de traslado de residuos y bitácora de obra
Prevención	X	X		Todos los vehículos y equipos que se utilicen para este proyecto deberán estar en buenas condiciones mecánicas, con el fin de evitar posible contaminación al suelo.	Fotografías y bitácoras de mantenimiento

TIPO DE IMPACTO	ETAPA			DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	MEDIO DE VERIFICACIÓN
	P	C	C		
Prevención	X	X	X	Se habilitará un área de almacén temporal de residuos peligrosos [con las características que marque la norma] los cuales serán segregados en contenedores rotulados y con tapa hasta su traslado y disposición final. No se permitirá el almacenamiento de sustancias peligrosas en el proyecto.	Fotografías, comprobantes de mantenimiento y bitácora de obra.
Prevención	X	X		No se realizará mantenimiento de vehículos o equipos dentro del predio, deberán realizarse estos trabajos en talleres autorizados.	Supervisión en campo
Prevención	X			Se deberán colocar estacas y/o señalización que sirva de guía a los operadores de maquinaria pesada que realizarán las vialidades para que se respete la superficie destinada como áreas verdes que resulten del sembrado del proyecto.	Fotografías y bitácora de obra.
Mitigación	X	X		Los residuos derivados del despalme serán utilizados para las labores de relleno en donde lo amerite y para las actividades de reubicación de individuos rescatados. No se dispondrá el material sobre vegetación nativa.	Supervisión en campo, y memoria fotográfica del retiro de material.
Mitigación	X	X		Al concluir la obra se deberá limpiar y retirar todo el material utilizado, este será dispuesto en los almacenes de las constructoras y en el caso de los residuos se dispondrán en el sitio de disposición final autorizado por la autoridad municipal.	Fotografías y bitácora de obra.
Prevención	X	X		Se instalarán letrinas portátiles para el uso inmediato de los trabajadores empleados en la obra. El responsable de la obra deberá de comunicar sobre este dispositivo a todos sus trabajadores.	Fotografías, recibos de del servicio contratado y bitácora de obra.
Mitigación	X	X		Deberá emplearse únicamente el agua que se requiera según las necesidades de la obra.	Fotografías y bitácora de obra.
Compensación	X	X	X	Se mantendrá un área con vegetación nativa dentro de las áreas de conservación correspondiente a 3,568.03 m².	Fotografías y bitácora de obra.
Prevención	X	X	X	El material con el que será sustituido el suelo en las áreas no construidas deberá tener la capacidad de permitir el paso de agua a través de sí mismo, de manera similar o igual al suelo extraído.	Fotografías, recibos de la compra del material y bitácora de obra.
Mitigación			X	Dentro de las unidades habitacionales se instalarán llaves ahorradoras de agua, para evitar un uso irracional del recurso.	Fotografías
Mitigación			X	En el sistema de sanitarios se realizará la instalación de sistemas de bajo consumo de agua a fin de minimizar el uso del recurso.	Fotografías
Prevención y mitigación	X	X		Se deberá ejecutar el Programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre que se ingresaron junto con la Manifestación de Impacto Ambiental, debiendo contar para ello con las Autorizaciones correspondientes.	Fotografías, bitácoras de rescate e informes
Prevención	X	X		Se realizará el rescate y reubicación de los individuos de palma chit (*Thrinax radiata*) y otras especies de importancia ecológica y uso ornamental a fin de ser reubicados en las áreas de conservación del proyecto.	Fotografías, y bitácora de obra.
Mitigación	X	X		Solo se removerá vegetación en las áreas autorizadas para desplante del proyecto.	Fotografías y supervisión en campo
Prevención	X	X		Se llevarán a cabo pláticas de educación ambiental con los trabajadores de la obra, en donde se harán de su conocimiento los señalamientos para evitar molestar a las especies de fauna silvestre que puedan deambular por la zona, y evitar su afectación por la mala disposición de los residuos sólidos.	Fotografías de la señalética instalada, listas de asistencia
Prevención	X	X	X	Se establecerá como prohibición la caza, maltrato, extracción y/o comercialización de las especies de flora y fauna nativas.	Reglamento interno de la obra y fotografías de la señalética instalada.
Mitigación	X			Se establecerá como procedimiento el desmonte direccionado del arbolado. De tal manera que solamente se cuente con un frente único de trabajo, de esta forma se permitirá el desplazamiento de los individuos de fauna silvestre que se encuentren en el sitio del proyecto.	Fotografías, y bitácora de obra.

Mitigación	X				Se establecerá como procedimiento el desmonte direccionado del arbolado. De tal manera que solamente se cuente con un frente único de trabajo, de esta forma se permitirá el desplazamiento de los individuos de fauna silvestre que se encuentren en el sitio del proyecto.	Fotografías, y bitácora de obra.
Compensación	X	X	X		Se mantendrá una superficie de vegetación nativa dentro de las áreas de conservación de 3,568.03 m^2.	Fotografías y supervisión en campo
Mitigación	X				Una porción de la vegetación producto del desmonte se deberá trozar con herramienta manual y maquinaria pesada para posteriormente depositar en otras áreas de conservación con la finalidad de promover la formación del suelo.	Fotografías, y bitácora de obra.

Prevención	X	X			Durante la construcción se implementará una señalización adecuada para promover la preservación de las áreas de conservación. Así mismo, evitar la disposición de basura en el interior de estas.	Fotografías.
Prevención.	X	X	X		No se permitirá la quema o la eliminación de los residuos vegetales mediante el empleo de productos químicos.	Comprobantes de entrega de residuos vegetales a sitio de disposición final, fotografías del trozado de este material y Bitácora de obra.
Prevención.		X	X		En la actividad de jardinería se deberá evitar el sembrado de las siguientes especies: *Casuarina equisetifolia, Schinus terebinthifolius, Melaleuca quinquenervia, Colubrina asiatica, Eucalyptus spp., Gmelina sp., Ficus sp., Delonix regia y Terminalia cattapa*, las cuales están catalogadas como especies introducidas o exóticas. Por ello sólo conformarán las áreas de conservación con flora nativa u otra que no afecte la vegetación de la zona.	Fotografías, y bitácora de obra.
Prevención y mitigación.	X	X	X		Previo a la actividad de maquinaria pesada e incluso durante su labor, se realizarán revisiones en el área a afectar para ahuyentar a la fauna susceptible de afectación.	Fotografías, y bitácora de obra.
Prevención y mitigación.	X	X			En las áreas de conservación se podrá reubicar a las especies que se capturen a través del rescate de especies. Los trabajos de desmonte y despalme se realizarán paulatinamente conforme al avance de la obra, para permitir una salida gradual de la fauna hacia sitios menos perturbados.	Fotografías, y bitácora de obra.
Mitigación	X	X			Se deberá colocar un tapial alrededor de la obra para minimizar la contaminación visual del sitio.	Fotografías y supervisión en campo
Mitigación	X	X			Las máquinas y camiones deberán contar con sistemas de reducción de ruido para no rebasar los límites máximos permitidos.	Supervisión en campo
Mitigación	X				Se deberán instalar sanitarios portátiles, y se hará del conocimiento de los empleados de la obra para evitar prácticas inadecuadas y defecación al aire libre.	Fotografías, y bitácora de obra.

Prevención	X	X			Para evitar el impacto generado por la basura orgánica e inorgánica, durante las etapas de preparación del sitio y construcción se instalarán contenedores rotulados en lugares estratégicos para depositar la basura generada, se vaciarán los contenedores periódicamente, trasladando los desechos en camiones autorizados.	Fotografías, recibos de la compra del material y bitácora de obra.
Prevención y mitigación	X	X			Para el acopio temporal de materiales pétreos se deberán establecer sitios específicos dentro del proyecto de manera que estén bien delimitados y señalados y se evite la disposición de materiales sobre áreas no autorizadas.	Fotografías y supervisión en campo
Mitigación		X			Una vez terminados los trabajos del proyecto se deberá realizar limpieza en todas las áreas de trabajo para evitar contaminación por materiales o residuos de la construcción.	Fotografías
Mitigación	X	X	X		Se deberá favorecer el uso de productos ambientalmente amigables como lo son; pinturas, productos de origen animal o avalado por algún tipo de etiquetado ecológico que garantice un menor impacto.	Fotografías

MEDIDAS ADICIONALES.

Aunado a las medidas antes mencionadas el promovente ejercerá las siguientes acciones con el fin de reducir los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los recursos forestales presentes en el predio:

- *Aplicará un procedimiento de desmonte direccionado del arbolado.*
- *Aplicará un procedimiento de monitoreo y vigilancia ambiental.*
- *Aplicará un plan de manejo integral de residuos.*
- *Aplicará una guía de buenas prácticas ambientales.*

- *Aplicará un programa para el rescate y reubicación de la flora y fauna silvestre.*

XIX. Que derivado del análisis del **proyecto**, esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- Que el proyecto tal y como se propone es incompatible con los criterios EI-38, C-2, FF-15, MAE-16, MAE-29, MAE-54 que le corresponde a la Unidad de Gestión Ambiental UGA-4_3 del **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum.** publicado en el Periódico Oficial el 16 de Noviembre de 2001.

- Que el estudio presenta varias inconsistencias e información insuficiente por lo que esta Unidad Administrativa no tiene la certeza de que el proyecto se ajusta a los parámetros urbanos señalados en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030** Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011 y lo indicado en el *Acta de la Quincuagésima sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo 2016 – 2018, de fecha 06 de septiembre sel 2018, respecto al lote 018, MZA 001, SMZ 002, REG. 014, ubicado en la ciudad de Tulum, Quintana Roo, publicado el 10 de julio de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* (Tomo II, número 72 extraordinario, novena época).

- Que la **promovente violentó el carácter preventivo de la evaluación del impacto ambiental** establecido en el **artículo 28** de la **LGEEPA** y el **artículo 5°** de su **REIA** en materia de impacto ambiental, de la misma forma incumplió los **Términos Cuarto** y **Quinto**, así como el articulo 28 de del **REIA** toda vez que ejecutó el desmonte en áreas no autorizadas, señalando que modificó el **proyecto** sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental.

- Que al realizar la remoción de vegetación en áreas no autorizadas esta Unidad Administrativa advierte que existe el riesgo de afectar el hábitat o la sobrevivencia de las especies catalogadas en algún estatus de protección en la **NOM-059-SEMARNAT-2010:** *Thrinax radiata* (palma chit) en categoría de Amenazada. Estos organismos especie serán rescatados y reubicados en un vivero para ser reubicados posteriormente en las áreas ajardinadas, *Melanoptila glabrirostris* (maullador negro), *Eupsittula nana* (perico pecho sucio), *Lithobates brownorum* (Rana leopardo) en categoría de protección especial, *Leptophis mexicanus* (Culebra perico mexicana) y *Ctenosaura similis* (Iguana rayada) en categoría de amenazada.

XX. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** presentada para el **proyecto** y con base a los razonamientos jurídicos y administrativos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES FACTIBLE SU AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL;** toda vez que de acuerdo al análisis realizado, el **proyecto violentó el carácter preventivo de la evaluación del impacto ambiental** establecido en el **artículo 28** de la **LGEEPA** y el **artículo 5°** de su **REIA** en materia de impacto ambiental, toda vez que existen obras y actividades que ya se encuentran construidas y operando asociadas al proyecto del muelle. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que procedan, así como la determinación del grado de

afectación ambiental ocasionado sujetándose posteriormente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas, conforme a lo establecido en el **artículo 57** del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y de acuerdo al análisis realizado en los **Considerandos VII** y **VIII** del presente oficio.

Aunado a lo anterior, como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** presentada para el **proyecto** esta Autoridad Evaluadora concluye que el **proyecto** no se ajusta a la normatividad ambiental e instrumentos de regulación de uso de suelo como es el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún- Tulum**, no garantiza la protección y monitoreo de las especies incluidas 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** y no se ajusta a las especificaciones de la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030** Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011 y lo indicado en el *Acta de la Quincuagésima sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo 2016 – 2018, de fecha 06 de septiembre sel 2018, respecto al lote 018, MZA 001, SMZ 002, REG. 014, ubicado en la ciudad de Tulum, Quintana Roo, publicado el 10 de julio de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo* (Tomó II, número 72 extraordinario, novena época). ; lo cual se ha señalado en el análisis en el **Considerando XI**, incisos **B), C)** y **D)**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II,** el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, **primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción VII** del mismo artículo 28; **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; 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 III.- Negar la autorización, cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables; la obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales 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, inciso Q)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que 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 el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte del promovente; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio

Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16**, **fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **DECRETO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum.** publicado en el Periódico Oficial el 16 de Noviembre de 2001; **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030** Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sentencia dictada al resolver la controversia constitucional 72/2008, declaratoria que surtió efectos el 7 de julio de 2011; la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019, **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; 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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece las especificaciones para la conservación aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004; el **DECRETO por el que se adiciona el articulo 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**, que establece **artículo 3.** que al frente de cada unidad administrativa estarán a cargo de una persona titular, cuya denominación se precisa en cada caso; el inciso A fracción VII Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, a la que están adscritas: a) Oficinas de Representación; **artículo 5**, que señala que el Titular de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos; **artículo 6** que indica las facultades indelegables del Secretario; **artículo 33 primer párrafo,** que establece que la Secretaría para el ejercicio de las

atribuciones que le han sido conferidas contará con las oficinas de representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34,** que establece que las oficinas de representación tienen atribuciones genéricas, como las señaladas en la fracción XIX, que establece suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia; artículo **35, fracción X, inciso c)** para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; fracción; artículo **81,** que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Oficina de Representación 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 Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023** y el **artículo 16, fracción X**, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo.**

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

R E S U E L V E

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III inciso a) de la **LGEEPA** y 45, fracción III de su **REIA**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado **"101 PARK FASE II Y FASE III"**, con pretendida ubicación en la Región 014, Supermanzana 002 Manzana 001, dentro del Condominio maestro "Tulum 101", en el Lote A-5 (antes A-5, A-6 y A-7), en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. LUIS LEONARDO ZÚÑIGA ROMERO** en su carácter de apoderado general de **INMOBILIA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V. y ALDEA REAL ESTATE, S.A. DE C.V.,** en representación de **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO F/ 3881** por los motivos que se señalan en los **Considerandos XIX** y **XX.**

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

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

CUARTO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental;** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del

acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3, fracción XV de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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

SEXTO.- Notificar al **C. LUIS LEONARDO ZÚÑIGA ROMERO**, **APODERADO GENERAL DE INMOBILIA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V.,** y **ALDEA REAL ESTATE, S.A. DE C.V.** EN REPRESENTACIÓN DE **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO F/ 3881**, por algunos 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 los **CC. JOSÉ RAMIRO RUBIO ORTÍZ, CARMEN CECILIA TORRES TAPIA, MARÍA FERNANDA LARA BRISEÑO, MAYRA GUADALUPE CONTRERAS FLORES** y/o **JUAN MISAEL QUINTAL MARTIN**, autorizados para oír y recibir notificaciones de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo; previa designación, firma de C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ.
* Oficio 0239/2023 de fecha 17 de abril de 2023.

C.c.e.p.-

LIC. MARÍA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, *despachodeleiecutivo@qroo.gob.mx*

LIC. ÓSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA.- *Secretario de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. recepcion.semaqroo@gmail.com*

LIC. DIEGO CASTAÑON TREJO. – Presidenta Municipal de Tulum, Quintana Roo. *presidencia@tulum.gob.mx.*

MTRO. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de representación y Gestión Territorial.

C. RICARDO RÍOS RODRÍGUEZ Encargado del despacho Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.- *ricardo.rios@semarnat.gob.mx*

M en C MARIA DE LOS ANGELES CAUICH GARCIA.- Directora General de Vida Silvestre de la SEMARNAT. *ma.cauich@semarnat.gob.mx*

BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA.- Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano. *forozco@conanp.gob.mx*

IM EN C. NIDELVIA GUADALUPE ANGUAS AMBROSIO- Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- *nidelvia.anguas@profepa.gob.mx*

Archivo.-
NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2023TD073**
NÚMERO DE BITÁCORA: **23/MP-0058/10/23**

YMG/JRAE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DELEGADO