

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de de la Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa, SEMARNAT-04-002-A, Bitácora número 23/MP-0134/02/18.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular de persona física, en la página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 018/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 14 de enero de 2019.

VI. **Firma del titular:**


Biol. Araceli Gómez Herrera.

"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 84 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, EN SUPLENCIA, POR AUSENCIA DEL TITULAR DE LA DELEGACIÓN FEDERAL DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, PREVIA DESIGNACIÓN, FIRMA EL PRESENTE LA JEFA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL ZONA NORTE" *

*OFICIO 01250 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2018.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 17 BIS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS OCTAVO Y DÉCIMO TERCERO TRANSITORIOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2018.

Boulevard Kukulcán Km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún Quintana Roo, C.P. 77500.

Teléfono: (01998) 8 91 46 04

<https://www.gob.mx/semarnat>

CANCÚN, QUINTANA ROO

23 NOV. 2018

C. RICARDO FLORES DELSOL
APODERADO DE INMOBILIARIA ASACU S.A. DE C.V.
AVENIDA ACANCEH, MANZANA 02, LOTE 03,
PISO 3-B, OFICINA 339, SUPERMANZANA 11, CANCÚN
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.
TELÉFONO: [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: lpontones@pontonesyledesma.com.mx

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. Ricardo Flores Delsol**, en su carácter de **apoderado legal** de la empresa **Inmobiliaria Asacu S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**Casa**

Habitación Wayak", con pretendida ubicación en los lotes 040 y 042 calle Coral, entre calle Tortuga, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo

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

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular**-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de Isla Mujeres; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; el artículo 39 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la **SEMARNAT** en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 25 de octubre de 2016, en relación al artículo

anterior; el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo 40, fracción IX, inciso c) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la MIA-P del proyecto denominado "**Casa Habitación Wayak**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en los lotes 040 y 042 calle Coral, entre calle Tortuga, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Ricardo Flores Delsol**, en su carácter de **apoderado legal** de la empresa **Inmobiliaria Asacu S.A. de C.V.** (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

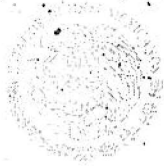
- I. Que el 16 de febrero de 2018, se recibió en el Espacio de contacto ciudadano (**ECC**) esta Delegación Federal en Quintana Roo de la Secretaría de medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **C. Ricardo Flores Delsol**, en su carácter de **apoderado legal** de la empresa **Inmobiliaria Asacu S.A. de C.V.**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto**, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2018UD021**.
- II. Que el 22 de febrero de 2018 ingresó a esta Delegación Federal el escrito de la misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó la publicación del periódico Novedades de Quintana Roo de fecha 22 de febrero de 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 22 de febrero de 2018, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), que dispone que la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (**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 Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**REIA**), en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT



publicó a través de la separata número **DGIRA/007/18**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **15 al 21 de febrero del 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del proyecto.

- IV. Que el 02 de marzo del 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0416/18 01011**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), previno a la promovente para que presentara información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del proyecto para integrar el expediente, mismo que fue notificado el 10 de abril del 2018.
- V. Que el 23 de abril de 2018 la **promovente** presentó a esta Delegación Federal el escrito de fecha la misma fecha, a través del cual solicitó ampliación del plazo concedido para atender la información que le fuera solicitada mediante el oficio **04/SGA/0416/18 01011**, señalado en el punto precedente.
- VI. Que el 27 de abril de 2018 esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0685/18 01876**, a través del cual, con fundamento en lo previsto en el artículo 31 de la **LFPA**, esta autoridad federal otorgó una ampliación de plazo de 5 días hábiles a la **promovente** para atender la información que le fuera solicitada mediante el oficio **04/SGA/0416/18 01011**, señalado en el Resultando IV.
- VII. Que el 14 de mayo de 2018 la **promovente** presentó a esta Delegación Federal el escrito de fecha la misma fecha, a través del cual desahogó la prevención contenida en el oficio **04/SGA/0416/18 01011**, señalado en el Resultando IV.
- VIII. Que el 15 de mayo de 2018, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34, primero párrafo de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al público en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco y en Boulevard Kukulcán km. Zona Hotelera, Cancún, ambos en el Estado de Quintana Roo.

- IX.** Que el 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0847/18 02409**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **Reglamento** de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente**, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X.** Que el 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0848/18 02410**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, 24 primer párrafo del **Reglamento** de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** del Estado de Quintana Roo, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XI.** Que el 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0849/18 02411** a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XII.** Que el 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0850/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e**



Integración Regional y Sectorial, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Noviembre de 2012 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 08 de abril de 2008, 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**.

- XIII.** Que el 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0851/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre** en el Estado de Quintana Roo, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XIV.** Que el 15 de junio del 2018, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número **PFFPA/29.5/8C.17.4/1316/18** de fecha 13 de junio de 2018, mediante el cual la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XV.** Que el 10 de julio de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio **04/SGA/1331/18 03647**; a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la presentación de **Información Adicional** a la **MIA-P** del **proyecto**, mismo que fue notificado el 03 de agosto de 2018.
- XVI.** Que el 16 de julio del 2018, ingresó a esta Delegación Federal el oficio **SEMA/DS/2110/2018**, de fecha 05 de julio de 2018, mediante el cual el **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XVII.** Que el 10 de octubre del 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de

la misma fecha, través del cual la **promovente** remitió la **Información Adicional** solicitada y referida en el **Resultando XV** del presente oficio resolutivo.

- XVIII.** Que el 17 de octubre de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio **04/SGA/2144/18**; a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los **Artículos 35-BIS**, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y **46** de su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, determinó **ampliar el plazo** del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- XIX.** Que a la fecha de emisión del presente oficio, ha vencido el plazo para que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** de la **SEMARNAT**, la **Dirección General de Vida Silvestre** y el **H. Ayuntamiento de Isla Mujeres**, emitieran su opinión en relación al proyecto, sin que se haya recibido comentario alguno, por lo que se entiende que dichas instancias no presentan objeción alguna en su desarrollo.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES.

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

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

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

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- III. Conforme a lo indicado por la **promovente** en su escrito señalado en el **Resultando VII**, en el sitio del **proyecto** existen obras de más de 30 años de



antigüedad que incluyen sanitarios, área asador, andador, fosa séptica, cisterna, palapa mirador, andador y palapa en una superficie total de 244.88 m², tal y como se indica en las constancias de existencia de obras otorgadas a la promovente a través de los oficios DGDYUyMA/027/2018 de fecha 16 de marzo de 2018, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, así como el oficio SG/155/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 emitido por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de isla Mujeres.

Conforme a la antigüedad de las obras señaladas, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, por haber sido construidas antes de la entrada en vigor de la **LGEEPA**¹ y el **REIA**².

Así mismo la promovente indicó que dichas obras no formarán parte del proyecto, por lo que serán removidas

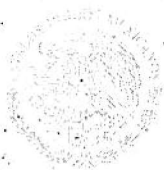
IV. De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, información complementaria e Información Adicional ingresada, el **proyecto** consistirá en:

La construcción y operación de una casa habitación para los poseedores del predio, conforme a lo indicado en la **información adicional** a la **MIA-P**, el proyecto constará de los siguientes componentes:

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Acceso	11.260	0.60
Alberca	134.419	7.25
Andadores	131.248	7.08
Muro perimetral de piedra	45.248	2.44
Fachada de madera	10.086	0.544
Palapa	45.859	2.47
Terraza	100.919	5.45
Vestíbulos (5)	132.752	7.16
Desplante casa habitación	406.588	21.95

¹ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988.

² Publicado en el Diario oficial de la federación el 30 de mayo de 2000.



Áreas verdes	833.220	45.00
TOTAL	1,851.600	100

Las superficies de desplante de la casa habitación se enlistan en la siguiente tabla:

DESPLANTE CASA HABITACION	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE (%)
Cocina	59.13	3.19
Comedor	49.213	2.65
Sala	80.373	4.34
Baño independiente	12.064	0.65
Recámara 1	57.597	3.11
Recámara 3	57.544	3.10
Recámara principal	90.664	4.89
TOTAL	406.588	21.9

La casa habitación incluye 5 recámaras y se encuentra compuesta por los elementos antes señalados y se unen entre sí mediante los vestíbulos y andadores; el **proyecto** cuenta con plana baja y segundo nivel. El primer vestíbulo da acceso directo a las 2 primeras recámaras denominadas 1 y 3, ambas ubicadas en planta baja, y cuentan con un pequeño tapanco en donde se ubicarán dos pequeñas camas; en el segundo nivel se ubican las recámaras denominadas 2 y 4. Hacia el Este del predio, y de manera colindante hacia el edificio donde se ubican las habitaciones 3 y 4 se localiza un sanitario completo con regadera.

Hacia el frente del predio se localiza la recámara principal, la cual cuenta con sala, vestidor y baño con regadera; en el segundo nivel se localiza una oficina y una terraza. De manera contigua a la recámara principal se ubicó la sala, el comedor y la cocina, estos módulos se ubican de manera independientes entre sí, únicamente conectados mediante vestíbulos. Hacia la colindancia sur del predio y de manera colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre se ubica la alberca y una palapa.

Los elementos del proyecto que cuentan con obras techadas y sin techo son los siguientes:

OBRAS TECHADAS	SUPERFICIE (m²)
Acceso	11.260



Palapa colindante a la ZFMT	45.859
Vestíbulos	132.752
Desplante casa habitación (incluye cocina, comedor, recamaras 1, 2 y principal, sala, baños, etc	406.588
TOTAL	586.459

ELEMENTOS ABIERTOS (SIN TECHO)	SUPERFICIE (m ²)
Alberca	134.419
Andadores	131.248
Muro perimetral de piedra	45.248
Facha de madera	10.086
Terraza	100.919
Áreas verdes	833.220
TOTAL	1,255.14

Obras en el segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL	SUPERFICIE (m ²)
Escaleras	10.463
Espejo de agua	6.263
Oficina	16.110
Recámara 1	57.597
Recámara 2	57.545
Terraza	30.545
TOTAL	178.523

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

➤ Aspectos Abióticos

Clima

De acuerdo a la clasificación de Koppen modificada por García (1973), la zona insular del municipio de Isla Mujeres, predomina el tipo climático: Aw0 (x')i, correspondiente a un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, con una precipitación promedio anual menor a 1,100 mm.

Fenómenos hidrometeorológicos de importancia en la zona

Huracanes: Por su situación geográfica, la costa de Quintana Roo manifiesta una alta incidencia de fenómenos meteorológicos, bajo distintos tipos e intensidades. De manera específica corresponde con la zona de mayor incidencia de huracanes en la República Mexicana.

Las costas del estado han sido tocadas por 33 huracanes en los últimos 22 años, siendo las áreas más afectada la zona norte, así como el centro del estado. Los huracanes son frecuentes durante la última parte del verano y el comienzo del otoño (agosto-octubre e incluso noviembre), son el fenómeno más, catastrófico.

Depresiones y tormentas tropicales: Estos fenómenos son similares en temporada, estructura y comportamiento a los huracanes, sólo que no desarrollan velocidades de viento tan altas.

Nortes: Estos son masas de aire húmedas y frías que provienen del Norte del Océano Atlántico, así como del continente y que alcanzan altas velocidades. Provocan grandes descargas de agua acompañadas de vientos hasta de 100 Km/hr, lo que hace descender la temperatura local considerablemente.

Temperaturas promedio

Isla Mujeres en la parte insular presenta una temperatura promedio anual correspondiente a la isoterma de 26°C, así mismo, presenta una oscilación, térmica entre 5 y 7°C; un cociente de precipitación/temperatura menor a 43.2, registrándose el mes más caliente entre junio y agosto.

Precipitación: Según datos de los años 1991 a 2006 de la estación climatológica de la Comisión Nacional del Agua, ubicada en el Km. 0+000 de Boulevard Kukulcán de la ciudad de Cancún, en la zona la precipitación anual promedio es de 1,381.5 mm, el promedio de precipitación mensual registrado fue de 115.1 mm; presentándose las máximas durante septiembre y octubre con 212.4 mm y 279.5 mm respectivamente y las mínimas en los meses de febrero con 47.4 mm, Marzo 52.4 mm y abril con 31.8 mm (Fuente CNA).

El promedio anual de precipitación pluvial es de 1,381.3 mm concentrados en verano- otoño, estableciendo una clara distinción entre las temporadas de secas que se extiende desde febrero

hasta mayo y la de lluvias que abarca desde junio hasta noviembre, la cual coincide con la temporada de huracanes en el Atlántico. Asimismo, se presentan lloviznas invernales desde noviembre hasta inclusive marzo producto del ingreso de las masas de aire frío continental (nortes). Históricamente el mes más seco es abril y el más lluvioso es octubre.

Geología.

Isla Mujeres en su parte insular al igual que todo el territorio peninsular, se caracteriza por la relativa uniformidad que presenta el sustrato geológico, en particular el manto rocoso más superficial. En efecto, el municipio muestra una reducida variabilidad geológica respecto a la composición química y mineral de las rocas, a su origen y modo de formación, así como a los procesos generales de evolución a los que están sujetos, no obstante es posible reconocer marcadas diferencias en relación a sus características morfológicas. Estas diferencias observadas corresponden a rasgos específicos, probablemente asociados con las distintas edades que se han determinado para diversos materiales y con las distintas posiciones que éstos guardan en el perfil estratigráfico, lo cual ha permitido identificar todo en la costa o cerca de ella un conjunto de rocas carbonatadas, entre las que destacan los depósitos arenosos no consolidados en la costa o cerca de ella, los variados tipos de roca caliza, las margas, coquinás, calizas coralígenas y algunos sedimentos arcillosos de menor importancia.

Hidrología subterránea

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

➤ Aspectos Bióticos

Flora

La flora del predio está muy afectada y corresponde a remanentes de selva baja subcaducifolia en estado de degradación.

De acuerdo al PPDU de la zona insular de Isla Mujeres, las selvas bajas están reportadas de la siguiente manera:

Selvas Bajas

Este tipo de vegetación se desarrolla contiguo a la zona de humedales y la selva mediana subperennifolia formando franjas que varían en su composición dependiendo de las características del humedal adyacente. En Isla Mujeres existen fragmentos remanentes de este tipo de vegetación que se desarrollan entre áreas urbanizadas. Esta comunidad presenta un estrato arbóreo dominante que forma un dosel abierto y un estrato arbustivo muy denso, el estrato herbáceo es

incipiente y por lo general, presenta pocas especies trepadoras. Las selvas bajas son comunidades vegetales dominadas por árboles, plantas leñosas con tronco definido, que se desarrollan sobre suelos jóvenes, someros y ricos en materia orgánica, con pedregosidad y rocosidad aflorante, por lo que se agrupan para formar el ecosistema de Selva.

En esta vegetación se desarrollan árboles dominantes entre 7 y 9 m de altura, a veces un poco más, que forman un dosel de copas irregulares con numerosos claros pequeños. La mayoría de los árboles dominantes presentan troncos retorcidos y cortos (en general menores de 35 cm de diámetro), que se ramifican a poca altura.

Selva Baja subCaducifolia (SBC)

Esta selva presenta corta altura de sus componentes arbóreos (normalmente de 4 a 10 m, muy eventualmente de hasta 15 m o un poco más). El estrato herbáceo es bastante reducido y sólo se puede apreciar después de que ha empezado claramente la época de lluvias y retoñan o germinan las especies herbáceas. Las formas de vida suculentas son frecuentes, especialmente en los géneros agave, Opuntia, Stenocereus y Cephalocereus.

Este tipo de vegetación tiene su importancia ecológica destacada, la Selva Baja Caducifolia en la región del Balsas, que es un importante centro de diversidad y endemismo de diferentes especies de Bursera además de que se le considera un importante centro de diversidad de las Fabaceae.

VEGETACIÓN EN EL ÁREA DEL PROYECTO

El INEGI reporta en su carta de vegetación y uso de suelos para el área del proyecto y sus alrededores, una condición de Asentamientos humanos derivado del establecimiento de infraestructura urbana, habitacional, comercial y hotelera que prevalece en la zona del proyecto, de tal manera que la vegetación existente se reduce a parches aislados con vegetación secundaria o con algunos elementos representativos de las condiciones originales, particularmente en la parte oeste de la calle que es donde se tienen los asentamientos e infraestructuras urbanas. Con los resultados del muestreo de campo se puede inferir que la vegetación original correspondía a una condición de selva baja caducifolia y que actualmente, al menos en el predio, se observa un fuerte deterioro de la vegetación, razón por la que el INEGI ha incluido toda el área como zona de Asentamiento Humanos, dado el gran nivel de fragmentación que existe actualmente en toda el área.

El resultado de estos recorridos por el predio de estudio fue que se tiene una vegetación espontánea reciente y perturbada, ya que si bien cuenta con algunos elementos representativos de matorral costero, no se puede clasificar como una comunidad continua, que implique un parche importante de éste tipo de vegetación, toda vez que el predio, ha sufrido previas alteraciones a sus condiciones ambientales años atrás, por personas ajenas a los actuales propietarios y por causas ajenas al presente proyecto, algunas de las cuales se infieren efectos naturales como huracanes. Así pues se advierte que el suelo presenta signos de rellenos previos, ya que durante los recorridos de reconocimiento se advirtió la presencia de material antiguo de relleno, pedacera de cemento y tubería.

No obstante, lo anterior, en el predio se advierte la presencia de ejemplares representativos de selva mediana subcaducifolia, tales como lirio de mar (*Hymenocallis litoralis*), uva de mar (*Cocoloba uvifera*)

y pantsil (*Suariana marítima*), principalmente, los que se distribuyen hacia la porción Norte, próxima a la línea de costa.

Listado de especies de flora identificados al interior del predio:

Familia	Especie	Nombre común
Apocynaceae	<i>Cascabela gaumeri</i>	Akits
Burceraceae	<i>Bursera simaruba</i>	Chaka
Leguminosae	<i>Pithecellobium keyense</i>	chukum
Fabaceae	<i>Caesalpinia gaumeri</i>	Kitamché
Polygonaceae	<i>Gymnopodium floribundum</i>	Dzidzilche
Euphorbiaceae	<i>Jatropha gaumeri</i>	Pomoché
Fabaceae	<i>Caesalpinia mollis</i>	Chakte
Araliaceae	<i>Dendropanax arboreus</i>	Salchacah
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i>	Ciricote de playa
Fabaceae	<i>Delonix regia</i>	Framboyán
Apocynaceae	<i>Nerium oleander</i>	Rosa Laurel
Commelináceas	<i>Tradescantia spathacea</i>	Maguey morado
Moraceae	<i>Ficus sp</i>	Higo

En la información adicional a la **MIA-P**, la **promovente** aclaró que no obstante que en la **MIA-P** se indicó la presencia en el predio de 4 especies de flora en la categoría de riesgo de especies amenazadas, en el predio del **proyecto** no se distribuyen especies de flora en alguna categoría de riesgo.

FAUNA

Debido a las condiciones de deterioro del predio de estudio, donde no se registró presencia de algún tipo de fauna silvestre durante la visita de campo.

La notable ausencia de fauna silvestre en el predio, incluso en sus inmediaciones, y considerando el estado de deterioro del mismo, a causa de su uso como basurero a cielo abierto, aunado al desarrollo urbano circundante, se infiere que la zona dejó de ser apta para la ocupación de especies de aves (grupo más representativo en las zonas costeras según lo indicado en el PPDU), así mismo es ampliamente reconocido el hecho de que los sitios que son utilizados como basureros o rellenos sanitarios suelen atraer fauna nociva, razón por la que las especies que solían ocupar dichos hábitats son desplazados hacia zonas menos impactadas, de igual manera es importante recalcar el hecho de que el predio se localiza en una zona urbana, y debido a los diferentes desarrollos (construcción de casas particulares, vialidades, etc.) que suelen representar un factor de desplazamiento de fauna debido al ruido y actividades propias de las actividades de construcción, y sumando el hecho de que el predio se encuentra dentro de una zona urbana en la cual la actividad humana es alta, así como el tránsito vehicular, y derivado del hecho de que la superficie donde se desarrolla el proyecto Isla 33 carecía de vegetación que les ofreciera resguardo, se infiere que la incidencia de fauna en el predio es

ocasional y ha desplazado a zonas en las que la influencia humana es menor. Pese a tal escenario, se anticipa que la fauna silvestre, dada su capacidad de desplazamiento, pueda ocupar el predio en aquellas superficies destinadas como jardines, donde se plantaron especies nativas

Especies en la Norma Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

En el área de estudio NO se encontraron especies de fauna que estuvieran incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, NI de aves o reptiles. En el área se registraron dos especies migratorias las cuales pertenecen a la familia Parulidae, se les observó alimentándose en el sitio. Así mismo se registró una especie endémica, el bolsero yucateco, la cual se le observó alimentándose en el área. En general el hábitat se observa afectado y las especies de fauna presentes en el sitio corresponden a especies que se adaptan a la perturbación antrópica, en general estas especies se encontraron asociadas a la vegetación remanente en las áreas aledañas al lote, en este último el registro de fauna fue muy escaso, debido a que la vegetación que actualmente tiene es de tipo rastrero, NO sustenta ni da refugio a las especies de fauna.

Paisaje

Se propone mantener la cobertura vegetal nativa en las zonas destinadas como áreas de vegetación nativa, lo que aunado al diseño y distribución de estas, permitirá mantener la identidad de la cobertura vegetal nativa, y por lo tanto de su fisonomía original.

El desarrollo del proyecto afectará el paisaje, sin embargo, esta afectación será de manera puntual en el área del proyecto, en vista de que el proyecto está dentro de un zona donde se han desarrollado diversos proyectos residenciales, hoteles y comerciales los cuales ya incidieron sobre el paisaje. La percepción visual puede ser atenuada, ya que se está dejando un área verde con vegetación nativa, es por esta razón que podemos determinar que la afectación del paisaje no es de manera directa por la implementación del proyecto y aunque este servicio ambiental está parcialmente afectado no es por la implementación del proyecto.

De acuerdo a las condiciones ambientales alteradas que el predio de estudio presenta, y dado que se ha visto afectado tanto por factores antropogénicos, como es, la extracción de productos forestales, como por eventos naturales, se considera que en conjunto han mermado su calidad ambiental. La vegetación presente es vegetación de selva baja caducifolia fuertemente deteriorada.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

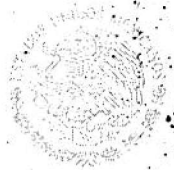
- VI. Que la fracción III del artículo 21 del **REIA** impone la obligación a la **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada en la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

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa.	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de Abril de 2008
Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Isla Mujeres, Quintana Roo	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	05 de Octubre de 2000
Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo	Diario Oficial de la Federación	30 de noviembre de 2010

VII. Que de conformidad también con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto, con las disposiciones citadas en el **Considerando VI** del presente oficio, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

A. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE.

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra dentro del polígono regulado por el ACUERDO por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio Programa, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **137** de tipo Regional denominada **Isla Mujeres**.



También es preciso considerar que durante el proceso de formulación del Programa de ordenamiento ecológico se obtuvo un total de 203 unidades de gestión ambiental clasificadas como Marinas y Regionales, las cuales quedaron definidas de la siguiente manera:

- ✓ Área Marina: comprende las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas mexicanas, incluyendo zonas federales adyacentes del Golfo de México y Mar Caribe. También incluye 26 Áreas Naturales Protegidas, de competencia Federal con parte de su extensión en la zona marina.
- ✓ Área Regional: abarca una región ecológica ubicada en 142 municipio con influencia costera (SEMARNAT-INE, 2007) de 6 entidades federativas (Quintana Roo, Yucatán, Campeche, Tabasco, Veracruz y Tamaulipas)

De acuerdo con lo anterior, y considerando que el proyecto se pretende llevar a cabo en la UGA Regional 137 y no en el área marina o en la zona federal marítimo terrestre del Mar caribe, no le corresponde el componente de tipo marino.

Por lo antes indicado y en consecuencia, los criterios del **POEMyRGMyc** no son vinculantes con el proyecto y dicho instrumento no es considerado en el presente análisis.

B. DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, MÉXICO (POEL-IM).

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), con base en las coordenadas de ubicación del sitio del **proyecto** informadas por la **promovente**, éste se encuentra regulado por el **DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, MÉXICO (POEL-IM)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 9 de abril de 2008, incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) 7 denominada "**Isla Mujeres**".

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

En relación con lo anterior, es preciso señalar que el **POEL-IM** establece criterios ecológicos de aplicación general que son obligatorios para todas las unidades de gestión ambiental (**UGA**), y en tal sentido, a continuación se analiza el **proyecto** en relación a lo establecido en dichos criterios.

Que derivado del **Análisis realizado por esta Delegación Federal**: De acuerdo con las características, ubicación y naturaleza del **proyecto** descrito en la **MIA-P** así como en la información adicional, este, no considera la construcción de vialidades (**CG-12**), que al interior del predio no existen ejemplares de especies exóticas (**CG-16**), que no se pretende el desarrollo de actividades agropecuarias y de agroquímicos (**CG-22**), que no le compete desincentivar o en su caso condicionar estrictamente la construcción de nuevos caminos de acceso en Unidades de Gestión Ambiental con políticas de Preservación y Protección (**CG-23**), que la UGA donde se ubica el **proyecto** es de Aprovechamiento Sustentable y no de preservación y protección (**CG-27**), que no le compete priorizar el pago de servicios ambientales (**CG-27**), que no se llevará a cabo la transferencia o traspaso de superficies (**CG-30**), que el PDU asigna al predio del **proyecto** un uso Turístico Residencial Unifamiliar y no un uso condicionado (**CG-33**), que en el predio del **proyecto** no se ubican vestigios arqueológicos (**CG-34**), que no se prevé campamento de construcción alguno (**CG-35**), que no considera el establecimiento de nuevos centros de población fuera de los límites de desarrollo urbano vigentes (**CG-40**); por lo que no son vinculantes al **proyecto** en evaluación, continuando con el análisis de los que si los son, y que se muestran en la siguiente tabla:

CRITERIOS GENERALES.



CRITERIO	ANÁLISIS DE LA PROMOVENTE
CG-01 Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan <u>obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable</u>, con los siguientes porcentajes: a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) <u>En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y</u> d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.	En relación al presente criterio, se tiene que toda vez que el predio tiene una superficie total de 1,851.56 m², le es aplicable el inciso C) por lo que se deberá destinar como mínimo 30% de la superficie total del predio, equivalente a 555.468 m². Toda vez que el proyecto considera mantener una superficie de 833.03 m² como área verde, se apega al cumplimiento
Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con lo manifestado por la promovente, se prevé establecer una superficie de 833.220 m² como superficie permeable (áreas verdes) equivalente al 45.00% del predio cuya superficie es de 1851.56 m², ajustándose al porcentaje de superficie permeable previsto en el inciso c) del presente criterio (30% de la superficie del predio). Por lo antes indicado no se prevé algún incumplimiento a lo establecido en el presente criterio.	
CG-02 Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	Al ubicarse el predio en una zona totalmente urbanizada se cuenta con el servicio de distribución de agua potable otorgada por H. Ayuntamiento. Sin embargo, se pretende colocar canaletas en los techos de la vivienda, las cuales serán conducidas a una cisterna de plástico para el riego de las áreas verdes.
Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información proporcionada por el promovente en la MIA-P del proyecto. No se contraviene lo indicado en el criterio, considerando que el agua de lluvia que se capte en los techos de los edificios se canalizará mediante tubería de PVC hacia una cisterna para su uso en riego de las áreas verdes.	
CG-03 No se permite verter hidrocarburos y productos químicos no biodegradables, al suelo, cuerpos de agua, ni al mar.	En ninguna de las etapas del proyecto se pretende verter hidrocarburos y productos químicos no biodegradables, al suelo, cuerpos de agua, ni al mar



Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con lo indicado por el promovente, el **proyecto** no considera llevar a cabo el uso ni vertimiento de hidrocarburo o productos químicos no biodegradables al suelo, cuerpos de agua ni al mar, por lo que se ajusta a lo indicado en el presente Criterio.

CG-04 Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** se localiza en una zona urbanizada con acceso a los servicios básicos, por lo que se considera la conexión a los servicios municipales de drenaje, En este sentido no se contraviene lo ordenado en este criterio.

CG-05 Los aprovechamientos que involucren el uso de agroquímicos deberán incluir un programa de monitoreo de la calidad del agua del subsuelo, previamente aprobado por la autoridad competente, a fin de detectar y prevenir la contaminación del recurso.

En ninguna de las etapas del proyecto se pretende el uso de agroquímicos. En caso de requerirse su uso, se dará aviso a la Secretaría previamente.

Análisis de esta Delegación Federal: El promovente manifestó que el **proyecto** no requiere el uso de agroquímicos; con base en lo expuesto no se contraviene este criterio.

CG-06 Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumpliendo en todo momento con la normatividad vigente aplicable.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a lo manifestado por el promovente, el **proyecto** canalizará a la red de drenaje sanitario de la Isla la totalidad de las aguas residuales, por lo que no se prevé el incumplimiento al criterio en análisis.

CG-07 La ubicación de fosas sépticas debe dar cumplimiento a la NOM-006-CNA-1997.- Fosas sépticas prefabricadas, especificaciones y métodos de prueba.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal.

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** canalizará a la red de drenaje sanitario de la Isla la totalidad de las aguas residuales. No se considera el establecimiento de fosas sépticas; en razón de lo anterior este criterio no es vinculante con el proyecto.

CG-08 La construcción de obras e infraestructura para el drenaje pluvial deberá ser diseñada y autorizada de conformidad con la normatividad de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.

No se pretende la construcción de obras o de infraestructura para drenaje pluvial, sin embargo, se pretende colocar canaletas en los techos de la vivienda, las cuales serán conducidas a una cisterna de plástico para el riego de áreas verdes.

CG-09 En todas las obras y/o actividades se

Las aguas residuales producto de las actividades de la



debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.

vienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal.

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó en la **MIA-P** del **proyecto** que no se considera la instalación de drenajes pluvial, así mismo se prevé la instalación de una red específica hidrosanitaria que se conectará directamente al drenaje sanitario de la Isla, sin mezclarse con la red de captación de aguas pluviales. Bajo este razonamiento no se contraviene lo dispuesto por los criterios analizados.

CG-10 Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal.

Como información adicional a la MIA-P, la promovente informó acerca de las siguientes medidas para la promover el ahorro del recurso agua:

- Instalación de llaves ahorradoras de agua (monomandos).
 - Instalación de mingitorios que función con el sistema "cero agua", es decir, no requieren de ese recurso para su operación.
 - Implementación de un sistema dual para WC, que permite el ahorro de agua por medio de un sistema que usa 3 litros para descargas líquidas y 6 litros para sólidos. Entre las ventajas de esta tecnología se encuentran la no corrosión, no fugas, 1 válvula de descarga y 1 válvula de llenado.
 - Se instalarán regaderas con reducción del caudal a 10 litros por minuto (a 3 bar de presión). Este caudal garantiza un servicio adecuado y se aleja bastante de los 20 litros que, a esta misma presión, ofrecen muchos cabezales de regaderas tradicionales.
- Adicionalmente enlistó las medidas que se implementarán para la prevención de contaminación del manto freático:
- Instalación de contenedores para almacenamiento temporal de residuos sólidos.
 - Sitio temporal para el acopio de residuos.
 - Instalación de sanitarios móviles.
 - Ejecución de un plan de manejo de residuos.
 - Instalación de un almacén para residuos peligrosos.
 - Equipo de respuesta ante derrames de sustancias potencialmente contaminantes.
 - Durante la operación de la casa habitación, se realizará la conducción de aguas residuales hacia el sistema de drenaje municipal

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a lo manifestado se prevé la implementación de equipamiento para el ahorro del recurso agua, así como las medidas de prevención de contaminación del manto freático propuestas por la **promovente**, como la interconexión al sistema de drenaje

municipal, por lo anterior, el **proyecto** se ajusta a lo establecido en el presente criterio.

CG-11 Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberá contar con un programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.

Se anexa al presente estudio un Programa Integral de manejo de desechos sólidos y líquidos.

CG-32 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitios y condiciones que determine la autoridad responsable.

El sitio del proyecto cuenta con servicio de recolecta de residuos, otorgada por el H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

Análisis de esta Delegación Federal: La promovente adjuntó como a anexo a la **MIA-P**, el Programa de desechos líquidos y sólidos 1, el cual deberá implementado en cada una de las etapas del **proyecto**.

Recurso prioritario: Biodiversidad, flora y fauna

CG-13 En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados por ejemplo: potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras áreas afectadas, salvo disposición legal en contrario.

El predio del proyecto cuenta con vegetación secundaria en todo el predio, por lo que el desarrollo de la casa habitación se ajusta a lo establecido en el presente criterio.

Como información adicional a la MIA-P, la promovente indicó que conforme a lo indicado en la constancia de existencia de obra, oficio DGDYUyMA/027/2018 de fecha 16 de marzo de 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, dentro del predio del proyecto cuenta con una superficie total de 244.88 m2 de remoción de vegetación en donde se ubican las siguientes obras:

Elemento	Superficie (m2)
Sanitarios	12.70
Área	10.60
Acendedor	
Andador	35.17
Fosa	4.20
Cisterna	3.87



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2486/18

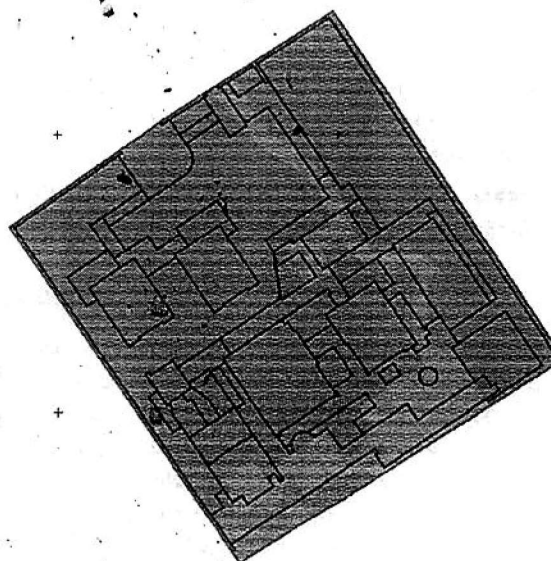
Palapa 88.42

Mirador
Andador 78.97

Palapa 10.92

Total 244.88

Adicionalmente presentó un plano de la sobreposición de las áreas afectadas por obras y construcciones con respecto a las que pretende aprovechar el proyecto:



328116
Corte del paisaje
□ Declara general de proyecto
328116
Vegetación secundaria
□ Vegetación actual
□ En sequía
□ Llave 1:5

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información proporcionada por la **promoviente** el predio del pretendido proyecto corresponde a un área previamente afectada por la existencia de obras previas antiguas que no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, mismas que serán demolidas y parte de las áreas afectadas serán integradas al proyecto, en cumplimiento a lo establecido en el criterio en comento.

CG-14 Cuando se pretenda la remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales Se debe obtener la autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Toda vez que se pretende la remoción de vegetación, se sometió el presente proyecto al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental. Una vez obtenido, se realizarán los trámites necesarios para la obtención de autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Análisis de esta Delegación Federal: Considerando que el presente trámite se realiza en materia de impacto ambiental y a través de la **MIA-P**, se evaluó en dicha materia el cambio de uso de suelo



que se realizará para la implementación del **proyecto**, por lo que es responsabilidad de la **promovente** realizar el trámite correspondiente para la obtención de autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

CG-15 De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la **LGEPA** y en su reglamento en materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales que a juicio de la autoridad evaluadora, se necesiten para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación correspondientes y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.

En el presente documento se presentan los estudios ambientales necesarios para la determinación de su viabilidad.

Análisis de esta Delegación Federal: De la valoración de la información presentada en la **MIA-P**, se advirtió la necesidad de requerir información adicional a la promovente para aclarar el cumplimiento de los criterios ecológicos del POEL-IM y parámetros urbanos del **PDU** que se indicaron en el oficio **04/SGA/1331/18** señalado en el **Resultando XV** del presente resolutivo, misma que fue desahogada por la promovente como se indicó en el **Resultando XVII** del presente oficio, de la valoración realizada esta autoridad condicionará a la promovente a la implementación de las medidas de mitigación o compensación aplicables.

CG-17 En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a la nivelación del terreno, debe realizarse un Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación, restauración y/o jardinería.

Se anexa al presente, el Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación.

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a lo manifestado, la **promovente** adjuntó como anexo a la **MIA-P**, el *Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación*, cuya implementación será condicionada a la **promovente**, para que lo desarrolle previo al desmonte y nivelación del terreno, así como la utilización del material de rescate en las áreas de jardinería y reforestación de áreas previamente impactadas del proyecto.

CG-18 Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de

En el predio del proyecto no se registraron zonas de anidación y reproducción de fauna silvestre.



preservar estos sitios.

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a la aclaración realizada por la **promovente**, en la información adicional a la **MIA-P**, con respecto a que en el sitio no se distribuyen especies de flora o fauna en alguna categoría de riesgo de las previstas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, el presente criterio no es vinculante con el **proyecto**.

CG-19 Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.

Se anexa al presente, el Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna.

CG-26 La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrá ser liberada en las Unidades de Gestión Ambiental con política ambiental de Preservación y Protección, en ecosistemas semejantes a los de su hábitat natural, siempre y cuando no presenten daños severos de salud y no hayan permanecido en cautiverio prolongado. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Se anexa al presente, el Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna.

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a lo manifestado, la **promovente** adjuntó como anexo a la **MIA-P**, el Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, cuya implementación será condicionada a la **promovente**, para que lo desarrolle previo al desmonte y nivelación del terreno.

CG-20 Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones de especies incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, se debe elaborar y ejecutar un programa de monitoreo de dichas poblaciones a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que hacen posible su presencia.

En el predio del proyecto no se registraron zonas de anidación y reproducción de fauna silvestre o flora, por lo que no se prevé la afectación o alteración de especies incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001.

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a la aclaración realizada por la **promovente**, en la información adicional a la **MIA-P**, el presente criterio no es vinculante con el proyecto, en virtud del el sitio del **proyecto** no se detectó la presencia de alguna especie de flora o fauna listada en alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

CG-21 En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos

No se observó la presencia de plagas ni enfermedades en la vegetación del predio; sin embargo, en caso de

que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente los autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

presentarse se utilizarán productos únicamente autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

Análisis de esta Delegación Federación: Conforme a lo manifestado por la **promovente**, en las condiciones actuales del sitio del **proyecto**, no se prevé el requerimiento de productos para el tratamiento de plagas y enfermedades y en caso de ser procedentes de prevé la utilización únicamente de productos autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST), por lo que no se prevé algún incumplimiento a lo indicado en el presente criterio.

CG-24 Solo se permite la utilización de materiales vegetales de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, cuando sean obtenidas a través de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAs), u otro esquema regulado por la autoridad competente.

No se pretende utilizar materiales vegetales de especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001.

Análisis de esta Delegación Federal: De lo manifestado por la **promovente**, en la información adicional a la **MIA-P**, con respecto al listado de especies de flora consideradas para las actividades de jardinería o reforestación, no se considera la utilización de especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo indicado no se prevé el incumplimiento al presente criterio.

CG-25 Toda la información ambiental generada por las actividades autorizadas en sus diferentes etapas, incluyendo las que se realicen dentro de los límites de las Áreas Naturales Protegidas, deberá ser incorporada a la bitácora ambiental, con la frecuencia y organización que establezca el Comité de Seguimiento del POEL.

Se dará cumplimiento al presente criterio.

Análisis de esta Delegación Federal: Considerando que el manejo de la bitácora ambiental no le corresponde al promoventé, el cumplimiento del presen criterio excede los alcances del promoventé por lo cual no es dable establecerle obligaciones con relación a su cumplimiento.

CG-28 Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.

No se colocarán barreras físicas u obstáculos que impidan el paso de fauna con los predios colindantes.

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información contenida en la **MIA-P** del **proyecto** e información adicional las áreas naturales colindantes corresponden a la zona federal marítimo terrestre en cuya superficie no se realizará obra alguna que significase barrera física u

obstáculo, así mismo se condicionará a la **promovente** para que se adecúe el muro perimetral de piedra a efecto de que su diseño permita la movilización de la fauna hacia y desde los predios colindantes.

Recurso Prioritario: Suelo y Subsuelo

CG-31 El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad competente conforme a la legislación vigente en la materia correspondiente.

El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera o materiales vegetales, provendrá de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad.

Análisis de esta Delegación Federal: De conformidad con lo indicado por la promotora se prevé el cumplimiento del presente criterio, mediante el uso de materiales como madera y materiales pétreos, provenientes de fuentes autorizadas por la autoridad competente a la legislación vigente en la materia correspondiente.

CG-36. La superficie de aprovechamiento prevista en otros instrumentos, cuando sean diferentes o en casos especiales a los contemplados en este programa de ordenamiento, podrá incrementarse siempre y cuando se demuestre en forma fehaciente a través de estudios técnicos y científicos que los impactos ambientales generados por dicha modificación, son menores a los previstos. En estos casos, los estudios técnicos se someterán al análisis y aprobación por parte de las autoridades correspondientes en el ámbito de su competencia.

Conforme a lo establecido en la UGA 7 "Isla Mujeres", la superficie de aprovechamiento será otorgada por el PPDU de Isla Mujeres, por lo que no existen instrumentos contradictorios en este aspecto.

CG-37. La superficie de aprovechamiento señalada para cada Unidad de Gestión Ambiental será aplicada a nivel de predio de manera proporcional a su superficie, y debe considerar e incluir la presencia de vialidades.

Análisis de esta Delegación Federal: En la zona del proyecto, la **UGA 7** aplicable remite a lo indicado en el PDU vigente, por lo que el **proyecto** se ajusta a dicho instrumento, como se muestra en la siguiente tabla.

Componente	NORMA	Proyecto	
	PDU	Superficie	Porcentaje
Superficie de aprovechamiento*	55%*	1,018.358	55
Áreas verdes	45%	833.202	45
Total	100%	1851.56	100

*Coeficiente de modificación del suelo permitido por el PDU

CG-38. En predios donde se desarrollan ecosistemas de manglar, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NOM-022-SEMARNAT-2003 y la Ley General de Vida Silvestre.

No aplica este criterio, por no observarse en el predio un ecosistema de manglar.

Análisis de esta Delegación Federal: El presente criterio no es vinculante con el proyecto, en razón de lo manifestado y acreditado por la promovente de que el sitio no proyecto presenta vegetación con alto grado de modificación y no presenta vegetación de manglar al interior del mismo como en sus inmediaciones.

CG-39. Se permite el establecimiento de asentamientos humanos³ únicamente cuando estén relacionados con las actividades productivas autorizadas y usos de suelo permitidos.

No se pretende el establecimiento de asentamientos humanos; el proyecto corresponde a una vivienda unifamiliar.

Análisis de esta Delegación Federal: Se advierte que el predio del **proyecto** tiene asignado un uso de suelo Turístico Residencial unifamiliar compatible con el uso de casa habitación previsto por el proyecto, por lo que es acorde con las actividades que se proponen; motivo por el cual no se contraviene el presente criterio.

Continuado con el análisis realizado por esta Delegación Federal de los criterios específicos; de acuerdo con las características, ubicación y naturaleza del **proyecto** descrito en la **MIA-P**, información complementaria; así como en la información adicional, considerando que el **proyecto** no es promovido por la autoridad municipal, a la **promovente** no le compete instrumentar un Programa de equipamiento e imagen urbana que asegure la visual paisajística de los espacios naturales (**U7-1**), que no le compete la emisión de autorizaciones (**U7-2**), que el predio del **proyecto** se ubica al suroeste de la Isla y no en la porción este (oriente), ni norte de la Isla (**U7-3**, **U7-4**), que el **proyecto** no se ubica en la zona conocida como punta sur de la Isla (**U7-6**) y (**U7-7**), que a la autoridad compete proporcionar el equipamiento adecuado para evitar la contaminación por residuos sólidos, ruido, aceites y grasas, aguas residuales y fecalismo al aire libre (**U7-11**), que el proyecto no corresponde a sitios de transferencia y/o disposición final de residuos sólidos (**U7-13**), que compete a la autoridad promover el uso de los mejores sistemas para su separación, reutilización y reciclaje (**U7-14**), el proyecto no pretende la realización de actividades industriales,

³ Se define en EL ARTÍCULO 3 fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

comerciales o de servicios que conlleven la generación de residuos sólidos no peligrosos que requieran establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos (**U7-15**), que la zona donde se ubica el **proyecto** cuenta con servicio de drenaje sanitario y no pretende instalar sistemas de tratamiento de aguas residuales (**U7-16**), que no le compete autorizar el empleo de letrinas y/o fosas sépticas para que en los domicilios particulares se realice un tratamiento de aguas negras domiciliarias (**U7-17**), que el predio no se ubica en la porción sur de la costa oriental de Isla Mujeres (ácantilado) (**U7-18**), que compete a las autoridades dotar a la población de espacios para la recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general (**U7-19**), que no compete al **proyecto** la planeación urbana (**U7-20**), no corresponde al **proyecto** inscribir las áreas verdes en el registro público de la propiedad las áreas verdes de los centros de población (**U7-21**), que no le corresponde el equipamiento de las áreas verdes de uso público (**U7-22**), que corresponde a las autoridades someter a un proceso de rehabilitación la salina grande y la salina chica (**U7-24**), que en el predio no existen cenotes o cuerpos de agua (**U7-25**), que corresponde a las autoridades municipales ofrecer ventajas administrativas y/o económicas a quienes incrementen la superficie mínima de 9 m² de área verde por habitante. (**U7-26**), que no considera el establecimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos (**U7-28**), que corresponde a las autoridades, llevar a cabo el establecimiento de los usos y destinos de los ecosistemas ambientales relevantes, por contener condiciones de microhábitat reconocidos por el tipo y diversidad de especies que continen, tales como lo manglares de Sac bajo y Laguna Makax, matorral costero de Punta Sur y la vegetación remanente del Parque Urbano Hacienda Mundaca (**U7-27**), por lo que no son vinculantes al **proyecto** en evaluación, continuando con el análisis de los que si los son y que muestran en la siguiente tabla:

CRITERIOS ESPECÍFICOS.

Recurso Prioritario: Paisaje y playas.

U7-3 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes al entorno natural circundante.

En las áreas verdes del proyecto se pretende colocar únicamente especies nativas

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información adicional a la **MIA-P**, se advierte el cumplimiento del presente criterio debido a que están consideradas en las áreas ajardinadas del proyecto especies nativas acordes al entorno natural circundante.

U7-8 Los establecimientos no industriales que generen emisiones de contaminantes atmosféricos por fuentes fijas, deberán instalar trampas y filtros para controlar y dirigir las emisiones a la atmósfera (chimeneas).

El proyecto no generará emisiones de contaminantes atmosféricos por fuentes fijas.

Análisis de esta Delegación Federal: El presente criterio no es vinculante con el proyecto en razón de la naturaleza del proyecto que no prevé la utilización de chimeneas o la emisión de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas.

U7-9 Para favorecer el arribo y desove de tortugas marinas, los desarrolladores de infraestructura urbana y turística localizada en zonas colindantes a playas de anidación de tortugas marinas no podrán introducir vehículos automotores a estos sitios, ni encender fogatas, ni dirigir luces intensas a la playa durante los meses de anidación, que van de Mayo a Septiembre.

El proyecto se apegará a lo dispuesto en el presente criterio, en todas las etapas del mismo.

Análisis de esta Delegación Federal: De lo manifestado por la **promovente**, se tiene que el sitio no es considerado un área de arribo y anidación de tortugas marinas, por lo que el presente no resulta vinculante con el **proyecto**.

Recurso Prioritario: Suelo y Agua.

U7-10 Para evitar riesgos de contaminación y daños a la salud humana, la descarga de aguas residuales derivadas del uso doméstico sólo puede realizarse a través de la red municipal de drenaje y alcantarillado, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal.

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información proporcionada en la **MIA-P**, las instalaciones del **proyecto**, generarán aguas residuales, las cuales se canalizarán a través de tuberías de pvc, desde el punto de generación hacia el drenaje municipal para su correspondiente tratamiento; en tal razonamiento se ajusta a este criterio.

U7-12 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio.

Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal.

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información proporcionada en la **MIA-P**, las instalaciones del **proyecto**, generarán aguas residuales, las cuales se canalizarán a través de tuberías de pvc, desde el punto de generación hasta el sistema de drenaje municipal para su correspondiente tratamiento. Se advierte en consecuencia el cumplimiento del presente criterio.

Recurso Prioritario Áreas Verdes.

U7-23 Con la finalidad de conservar la

El proyecto se apegará a lo establecido en el presente



permeabilidad del sustrato en las áreas que permanecerán cubiertas con vegetación, éstas deben excluirse de las zonas de relleno y compactación.

criterio

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información adicional a la **MIA-P**, se pretende el establecimiento de una superficie de 833.220 m² de áreas verdes, misma que de acuerdo con el croquis denominado "Mapa de vegetación actual con el desplante del proyecto" incorporará áreas previamente impactadas por lo que, para dar atención al presente criterio, se condicionará su rehabilitación y reforestación.

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

Que el sitio del **proyecto** incide dentro del polígono regulado por el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres 2010-2030**, publicado el 5 de octubre de 2010, en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo, conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**). De manera particular incide dentro del uso de suelo **TR2**, que corresponde a un uso **Turístico Residencial** con una altura máxima de 3 niveles o 10.5 m de altura y una densidad de 80 habitantes por hectárea, lo que representa 20 viviendas por hectárea o 50 cuartos por hectárea dentro de otros parámetros que se muestran en la tabla denominada normas generales y restricciones de edificación.

NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN															
DENSIDAD							COEFICIENTES			ALTURA		RESTRICCIONES			
Habitantes por hectárea	Cuartos por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima terreno (mts)	Frente mínimo del terreno (mts)	Viviendas por lote	Coficiente de ocupación del suelo	Coficiente de utilización del suelo	Coficiente de modificación de del suelo	Altura máxima en niveles	Altura máxima en metros	% de frente jardinado	Restricción frontal (mts lineales)	Restricción lateral (un lado)	Restricción lateral (dos lados)	Restricción posterior (mts. Lineales)
80	50	20	500	15		0.45	1.1	0.55	3	10.5	40	8		2	5



Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo al lineamiento en comento, considerando que el predio del proyecto tiene una superficie de 1851.60 m² se permite un máximo 3.702 viviendas, por lo que el proyecto que prevé la construcción y operación de una vivienda con 5 habitaciones se ajusta a la densidad de viviendas permitidas para el uso de suelo aplicable.

- La superficie mínima del lote será de 300 metros cuadrados;

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información presentada por la **promovente**, el predio donde se desarrollará el **proyecto** cuenta con una superficie de 1851.60 m², atendándose lo establecido en el presente lineamiento.

- El frente mínimo del lote será de 10.0 metros lineales;

Análisis de esta Delegación Federal: En términos de lo contenido en la información adicional presentada por la **promovente** del **proyecto** no contraviene este lineamiento ya que el predio donde se desarrollará cuenta con un frente de 41.74 metros.

- El coeficiente de ocupación (COS⁴) del suelo no será mayor de 0.55 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 55 por ciento de la superficie total del lote;

Análisis de esta Delegación Federal: Con base en la información adicional presentada por la **promovente**; el **proyecto** no contraviene este lineamiento considerando que la superficie de desplante de obra techada en primer nivel será de 596.459 m² en una superficie total del predio de 1851.60 m², lo que representa un 32.21% de coeficiente de ocupación del suelo, cuando el máximo permisible para el predio es de 45%.

- El coeficiente de utilización (CUS⁵) del suelo no deberá ser superior a 1.10 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 110 por ciento de la superficie total del lote

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme la información adicional presentada por la **promovente**, el **proyecto** se ajusta a este lineamiento considerando que la superficie de

⁴ **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.

⁵ **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

construcción de todos los niveles es de 782 m² en una superficie total del predio de 1851.60 m²; lo que equivale a 0.42 % cuando el máximo permite para el predio es de 110%.

- El coeficiente de modificación del suelo⁶ no deberá ser superior al 55 por ciento del total del lote; debiendo tener un mínimo del 45 por ciento como área verde del total del lote;

Análisis de esta Delegación Federal: El desarrollo del proyecto se apega al lineamiento que se analiza, toda vez que con base en la información adicional presentada por la **promovente**, se contara con 833.221 m² de áreas verdes lo que representa un 45 %, cuando el mínimo establecido debe ser del 45%.

- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de tres niveles ni de 10.5 metros de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 2.00 metros adicionales a la altura máxima permitida. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

Análisis de esta Delegación Federal: Con base en la información adicional presentada por la **promovente**, el **proyecto** se ajusta con este lineamiento considerando que incluye hasta 2 niveles en la casa habitación (planta baja con tapanco) y segundo nivel, con altura máxima de 8.1 metros (a partir del nivel de banqueteta).

- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente, según el tipo de actividades a desempeñar, Ver Tabla Normativa;

III.1 Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento			
Uso del predio		Requerimientos	No. mínimo de espacios p/estacionamiento
Habitación			
Densidad Baja	Unifamiliar	Hasta 150 m ²	2/vivienda
		100 m ² adicionales o fracción	1
	Plurifamiliar	Hasta 150 m ²	2/vivienda
		100 m ² adicionales o fracción	1

Con respecto a este lineamiento la promotora indicó: "De acuerdo con lo establecido en la Tabla denominada "III.1.Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento", al

⁶ Coeficiente de Modificación de suelo: indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser modificada y ocupada por construcciones no cubiertas que eviten la permeabilidad del suelo, así como las albercas, terrazas descubiertas, pasillos, etc.

uso de suelo correspondiente le establece que el número de espacios mínimo para estacionamiento es de 2 autos por vivienda; en apego a lo anterior fue que se diseñó el área del estacionamiento con una capacidad mínima de 2 automóviles

Análisis de esta Delegación Federal: De acuerdo con la descripción del proyecto, este corresponde a una casa habitación unifamiliar en un lote con uso de suelo de densidad baja y considerando la dimensión del predio requiere al menos un estacionamiento adicional a los 2 considerados en el proyecto, por lo que se condiciona a la promovente a informar a esta autoridad la ubicación de los 3 estacionamiento dentro del área de aprovechamiento ya señalada de 1,018.379 m².

- La restricción frontal o a la vía pública mínima será de 8.0 metros

Al respecto la promovente indicó en la **MIA-P**:

Conforme al Glosario General de Términos del PPDU IM, la restricción frontal se define como "la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo".

En la colindancia frontal del predio, el proyecto considera una restricción de 8 metros lineales en su parte más corta y 10 metros lineales en su parte más larga; en esta zona se ubicará el acceso y parte de las áreas jardinadas, por lo que el proyecto se apega a la restricción frontal establecida.

Análisis de esta Delegación Federal: Con base en la distribución de las obras del proyecto indicada en el plano Arquitectónico denominado Frontal/Planta Baja con clave ARQ.01.01, presentado por la **promovente** como parte de la información adicional a la **MIA-P**, se advierte dentro de la franja de restricción frontal de 8 m se pretenden ubicar dos construcciones techadas del proyecto; el acceso y el primer vestíbulo localizado hacia el noroeste del acceso, por lo que se condiciona a la promovente a la reubicación de dichas construcciones para respetar la restricción frontal prevista en el presente lineamiento.

- Las restricciones laterales mínimas serán de 2.0 metros en una de las colindancias laterales; está superficie será conservada totalmente como área verde;

Análisis de esta Delegación Federal: En el plano con clave ARQ.01.01, anexado en formato electrónico (.dwg) en la información adicional del **proyecto**, se advierte que dentro de la franja de restricción de 2 metros de ancho a partir del límite noroeste del predio, se localiza una fracción de la alberca de 7.9 m², siendo que dicha franja debe de

permanecer totalmente como área verde, por lo que se condiciona a la promovente a mantener dicha superficie (7.9 m²) como área verde.

- La restricción posterior mínima será de 5.0 metros.

Con respecto al cumplimiento de este lineamiento la **promovente** indicó:

"Conforme al Glosario General de Términos del PPDU IM, la restricción posterior se define como "la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior".

Como bien indica la definición, el objetivo principal de la restricción en comento, es la de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas; en el caso particular del proyecto, la restricción posterior no colinda con ningún predio, sino con la Zona Federal Marítimo Terrestre y con posteriormente con el Mar Caribe, aunado a lo anterior, en esta colindancia se pretende la instalación de una porción de la alberca y un pequeño deck de madera"

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme al análisis del plano con clave ARQ.01.01, anexado en formato electrónico (.dwg) en la información adicional del **proyecto**, se advierte en la franja de restricción posterior de 5 metros que debe de permanecer libre de construcción, se observa que parte del desplante de la alberca, por lo que se condiciona a la promovente a mantener la franja de restricción posterior mínima de 5 m como área verde.

Continuado con el **Análisis realizado por esta Delegación Federal** procede a la revisión de las Normas de Zonificación, Uso de Suelo e Imagen Urbana que no fue vinculada por la **promovente** con el proyecto.

LINEAMIENTO.	ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN.
II.- Los niveles de molestia e inconvenientes generados en lotes ubicados dentro de la zona habitacional, sean por ruido, humos, polvos, olores, vibraciones, calor y humedad, no podrán ser percibidos más allá de los límites del predio que los genere.	En el capítulo V de la MIA-P se realizó la calificación de los impactos ambientales del proyecto y para el caso de las emisiones a la atmósfera, la promovente indicó que durante la preparación del sitio y proceso constructivo se generarán emisiones tales como polvos o ruido, mismos que fueron caracterizados como impactos bajos.
III.- Está prohibido descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho sólido en los suelos y cuerpos de agua. Los desechos deberán entregarse al servicio municipal de recolección de basura.	En el capítulo II de la MIA-P del proyecto se describe que el proyecto al estar enclavado en la marcha urbana de la cabecera Municipal cuenta con servicios urbanos como el drenaje sanitario y



	servicio municipal de recoja de basura. Adicionalmente la promovente adjuntó como anexo a la MIA-P el Programa de Manejo de residuos Sólidos y líquidos . Al respecto se condicionará a la promotente a la implementación de la estrategias propuestas en el citado Programa, para cada una de las etapas del proyecto: demolición y preparación del sitio, construcción y operación, para dar cumplimiento al presente lineamiento.
V.- En todos los desarrollos, el drenaje pluvial será separado del sanitario.	El capítulo III de la MIA-P del proyecto, la promotente indicó que no se prevé la implementación de drenaje pluvial para el proyecto, sin embargo, señala que canalizará la recolección de aguas pluviales de los techos de las viviendas para ser colectados en una cisterna para su utilización en el riego de áreas verdes. Y con relación al manejo de aguas residuales se pretende conectar el proyecto al sistema de drenaje municipal operado por la Comisión de agua potable y Alcantarillado (CAPA).
VI.- Toda descarga de agua residual deberá ser tratada conforme a las normas ecológicas vigentes.	La promotente indicó que "las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal" por lo que se ajusta con lo establecido en el presente lineamiento.
VII.- El drenaje pluvial podrá ser superficial si es adecuadamente canalizado, aprovechando la topografía y el sistema natural de escurrimiento de la zona.	En el capítulo III de la MIA-P del proyecto, la promotente indicó que no se prevé la implementación de drenaje pluvial para el proyecto
VII.- Todo desarrollo en la zona debe diseñarse para integrarse al sistema general de agua, drenaje y tratamiento, definidos por la autoridad competente.	En el capítulo II de la MIA-P del proyecto se indica que éste se localiza en un área urbana, que cuenta con servicios públicos para la dotación de agua potable, drenaje y sistema de recoja de residuos sólidos urbanos, a los cuales se conectará o serán utilizados en las distintas etapas del proyecto .
VIII.- Las alineamientos deberán respetar los derechos de vía que se estipulan en el plano de "Vialidades", que se requieren para el paso de la vialidad primaria y la infraestructura hidráulica. Ver plano 13.	El proyecto se distribuye al interior del predio donde se desarrollará y no se prevé construcción y/o instalación alguna sobre el derecho de vía de la calle denominada Coral colindante con el proyecto; en términos de la información mostrada en la MIA-P e información adicional del proyecto .
IX.- Para los usos que por su funcionamiento requieran de estacionamiento momentáneo, tales como escuelas, iglesias, bancos, etc., deberá preverse la correspondiente ampliación del arroyo o	Se condicionará a la promotente a que previo al inicio de obra informe a esta autoridad de la ubicación designada para los estacionamientos del proyecto al interior del predio, para dar

establecerse dentro de conjuntos con estacionamiento propio en los que no se afecte el flujo vehicular de la vía que les dé acceso.	cumplimiento al presente lineamiento.
XV.- En el caso de los predios con uso de suelo turístico hotelero, comercial de barrio, comercial mixto y comercial turístico, el solarium podrá construirse sobre la losa del último nivel permitido, siempre y cuando sean áreas no habitables y donde se realizarán actividades de asoleamiento con construcciones temporales.	El uso aplicable al predio es Turístico residencial y no corresponde a alguno de los indicados en el presente lineamiento, por lo que no resulta vinculante.
XVII.- En el caso de terrenos que tengan colindancia en el frente y fondo con ZFMT y vialidad se deberán cuidar las 2 fachadas, manteniendo un escalonamiento en ambas, para una imagen visual con movimiento.	De acuerdo con el plano de cortes y fachadas A-A' B-B', con clave ARQ.05 la distribución de las obras del proyecto y su adecuación al perfil topográfico del propio terreno, generan una distribución escalonada que genera una imagen visual con movimiento, como establece el presente lineamiento.

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.

Como información adicional a la **MIA-P**, la promovente manifestó que:

"Se hace la precisión de que por error se presentó el listado de la página 21 del capítulo 4 de la MIA-P, sin embargo, se confirma que dentro del predio no se cuenta con especies que se encuentren señaladas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Si bien dentro del sistema ambiental pueden encontrarse especies de flora y fauna enlistadas en alguna de las categorías de riesgo que señala esta norma, dentro del predio no se cuenta con especies que se encuentren señaladas en este listado"

(Énfasis añadido por esta autoridad federal)

Con respecto a lo manifestado por la promovente, se tiene que en el predio del proyecto no se desarrollan ejemplares listados en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

OPINIONES RECIBIDAS.

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

"Sobre el particular me permito inferir de la manera más atenta que derivados de la búsqueda en los archivos de esta Delegación, no se encontró antecedentes administrativos del proyecto y el sitio de ubicación referido en su oficio de solicitud".

Comentarios por parte de esta Delegación Federal:

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

- IX.** Que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente**, en su escrito referido en el **Resultando XVI** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"El proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental UGA 7 donde aplica lo siguiente:

UGA	Isla Mujeres	Identificador	UGA 7
Política	Aprovechamiento sustentable		
Recursos y procesos prioritarios: Paisaje y playas, suelo y agua, áreas verdes.			
Usos predominantes. Usos compatibles. Usos condicionados. Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres.			
Usos Incompatibles: Aquellos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.			

CG-01.- Que dice "Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes:

a.-) En predios con área menos a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10% de la superficie total del predio,



b.-) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20% de la superficie total del predio,

c.-) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30% de la superficie total del predio, y

d.-) En los lotes de 2,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio".

En relación al presente criterio, se tiene que el predio cuenta con una superficie total de 1,851.56 m², por lo que le aplica inciso C) dado lo anterior se deberá destinar como mínimo un 30% de la superficie total del predio, equivalente a 555.468 m². Y considerando que se pretende mantener una superficie de 766.84 m² como área verde, se cumple con este criterio.

CG-28.- Que establece "Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes". El predio se encuentra bardeado por lo que no cumple con este criterio.

U7-12.- Que establece "En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio". Las aguas residuales producto de las actividades de la vivienda, serán conducidas a través del drenaje sanitario de la red municipal, cumpliendo con este criterio.

De igual modo se ubica dentro del programa Parcial de Desarrollo urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 con uso de suelo Turístico residencial unifamiliar (Tr2) con una densidad de 80 habitantes/hectárea o 20 viviendas/hectárea, superficie mínima de 500 metros cuadrados, un frente mínimo de 15 metros, COS de 0.45, CUS de 1.1, altura máxima de 3 niveles o 10.5 metros y Coeficiente de Modificación del Suelo (CMS) máximo del 55% del total de lote.

El predio donde se desarrollará el proyecto tiene una superficie total de 1,851.56 m² (0.185 has), se permite la construcción de 3.7 viviendas o 9.25 cuartos hoteleros, por lo que cumple con la densidad. De igual modo cumple con la superficie mínima que es de 500 m² ya que cuenta con una superficie de 1,851.56 m², también cumple con el frente mínimo de 15 m, ya que cuenta con aproximadamente 40.99 metros lineales de frente, cumple con la altura máxima establecida de 3 niveles o 10.5 metros ya que el proyecto pretende una altura de 3 niveles y 8.1 metros.

El proyecto presenta planos muy generales, ninguno con la descripción detallada de las habitaciones en los módulos, la habitación principal y los demás elementos que lo integran por lo que no es posible calcular el COS y el CUS y por lo tanto no se puede garantizar el cumplimiento de estos parámetros.

El proyecto no cumple con el Coeficiente de Modificación del Suelo (CMS) máximo del 55% de la superficie total del predio, considerando que el predio del proyecto tiene una superficie total de 1,851.56 m² esto permite modificar hasta un máximo de 1,018.38 m²; manteniendo 833.202 m² restantes como área verde, considerando la tabla de superficies manifestadas en el capítulo 2, página 7 de la copia electrónica del estudio, donde se manifiesta que la superficie de las obras de la casa sumada a la superficie de la alberca dan un total de 1,029.47 m².

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo opina que el proyecto "CASA HABITACIÓN WAYAT" PODRÍA SER VIABLE ya que cumple con los criterios CG-01 y U7-12 de la UGA 7 del Programa de ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, de igual manera cumple con la densidad, la superficie mínima y la altura, parámetros urbanos establecidos en el uso de suelo Turístico Residencial unifamiliar (Tr2) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres. Sin embargo deberá considerar pasos de fauna en el muro perimetral del proyecto para dar cumplimiento al criterio CG-28 establecido en la UGA 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla



Mujeres. También deberá garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanos COS, CUS y CMS establecidos en el uso de suelo Turístico Residencial Unifamiliar (Tr2) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres

Comentario por parte de esta Delegación Federal:

De acuerdo con los señalamientos realizados por la instancia consultada, esta Delegación Federal tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- En relación a las observaciones respecto al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008; del cual se advierte una parte del **proyecto** se ubica dentro de la **UGA 7**, por lo que esta Autoridad es coincidente con ese Instituto, toda vez que la propuesta, como se analiza en el inciso B del Considerando VII atiende y cumple los criterios y disposiciones establecidas para la UGA aplicable.
- En relación a las observaciones realizadas respecto al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 05 de octubre de 2010, se tiene que el predio del **proyecto** se ubica en la zona con uso de suelo **Turístico Residencial Unifamiliar** denominada con Clave **TR2**, de lo que, de acuerdo con el análisis realizado y expuesto en el inciso C del Considerando VII del presente documento, con respecto a la descripción del proyecto planteada en la MIA-P e información adicional, esta Delegación Federal es coincidente con ese Instituto, en relación a que el proyecto cumple y se ajusta a las disposiciones incluidas en dicha zona y con respecto a aquellas a las que no se ajusta completamente es dable condicionar a la promovente para que realice las adecuaciones correspondientes.

6. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

"IMPACTOS AMBIENTALES.



Para la evaluación del impacto ambiental se ha seleccionado el método de Matriz de Cribado Matriz de Causa- Efecto. Se trata de una metodología que permite identificar los impactos ambientales a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del medio ambiente.

Consiste en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados (físico abiótico, físico biótico y socioeconómico), y estos a su vez se dividen por factores ambientales (aire, agua, suelo, geomorfología, paisaje, flora, fauna, demografía, sector primario y sector secundario); en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto, agrupadas por: etapa de desarrollo (preparación del sitio, construcción y operación)....posibilita comparar los impactos del proyecto en los escenarios del medio, sin implementar medidas protectoras y con la aplicación de ellas.

De manera previa a la construcción de la Matriz de Causa-Efecto, se realizó una selección de indicadores de impacto, los cuales servirán para obtener una aproximación cercana a la realidad respecto de las interacciones que se establecerán en la Matriz.

LISTA INDICATIVA DE INDICADORES DE IMPACTO

En la siguiente tabla se presenta la lista de los indicadores de impacto seleccionados para el proyecto "Casa Habitación Wayak", de acuerdo con sus características de representatividad, relevancia y por ser excluyentes, cuantificables y de fácil identificación.

Elemento del ambiente que será impactado	Indicadores de impacto
Aire	Ruido generado
	Cantidad de partículas suspendidas
Suelo	Volumen de residuos sólidos y líquidos generados
Hidrología	Cantidad de agua requerida para las actividades
	Generación de aguas residuales
Flora	Superficie de vegetación terrestre afectada
	Acciones de ajardinamiento
Fauna	Extensión de hábitat para la fauna afectada
Paisaje	Presencia de trabajadores en el sitio
	Visibilidad de las obras
Medio socioeconómico	Número de empleos generados
	Cantidad de materiales requeridos
	Tiempo de duración de la obra.

A) VALORACIÓN CUALITATIVA DEL IMPACTO AMBIENTAL

Una vez definidos los indicadores de impacto, a continuación, se presenta la Matriz de Cribado o Matriz de Causa- Efecto propuesta para la evaluación de los impactos ambientales. En dicha matriz se establecerán las interacciones acción-factor ambiental, en donde las acciones se incluirán en las columnas, en tanto que los factores ambientales se desglosarán por filas; en este sentido, cuando una acción afecte uno o varios factores ambientales, se marcará la celda común a ambas. Cabe mencionar

que, en esta etapa de la evaluación de los impactos, la valoración de los mismos es de tipo cualitativa, y servirá de base para establecer la valoración a nivel cuantitativo.

MATRIZ DE CRIBADO MATRIZ DE CAUSA-EFECTO		Actividades								
Elemento del medio	Factor del medio	Desmonte	Excavaciones y cimentación	Muros, pisos y losas	Instalación eléctrica, hidráulica y sanitario	Pintura y acabados	Instalación de mobiliario y acondicionamiento	Limpieza de la obra	Limpieza de casas habitación	Mantenimiento de las obras
Abióticos	Aire	X	X							
	Suelo	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hidrología							X	X	X
Bióticos	Flora	X								
	Fauna	X	X	X						X
Perceptual	Paisaje	X	X	X	X	X	X			X
Socioeconómico	Sector laboral	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Sector económico	X	X	X	X	X	X	X	X	X

CÁLCULO DEL VALOR DE IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

A continuación se presentan los cálculos realizados para la valoración de los impactos ambientales identificados por cada etapa del proyecto, utilizando el algoritmo seleccionado (modificado de Gómez Orea, 1988), el cual se describe como sigue:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

Donde:

VIM = Valor de importancia del impacto

(+/-) = positivo o negativo

In = Intensidad

Ex = Extensión

Ce = Causa-efecto

Mo = Momento

Pe = Persistencia

Pr = Periodicidad

Rv = Reversibilidad

Rc = Recuperabilidad

EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

El proyecto no requerirá realizar la remoción de vegetación nativa, toda vez que el predio únicamente presenta ejemplares aislados de Cocos nucifera, y se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada dentro del centro de población de la ciudad de Puerto Morelos (sic), por lo que no se prevé la afectación al hábitat toda vez que el mismo ya se encuentra previamente fragmentado.

V.1.4 JERARQUIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Una vez hecha la identificación y descripción de los impactos ambientales por cada etapa del proyecto, así como la valoración tanto cualitativa como cuantitativa de los mismos, se procede a realizar la jerarquización de todos y cada uno de ellos para cada etapa del proyecto. La jerarquización se realizará con base en los resultados obtenidos de la aplicación del algoritmo propuesto por Gómez Orea durante la valoración cuantitativa de cada impacto ambiental identificado.

JERARQUIZACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES				
No.	Impacto ambiental	Elemento del medio	Valor de importancia	Categoría
1	Generación de empleos	Sector laboral	+15	Bajo
2	Pérdida de vegetación y del suelo	Suelo, fauna edáfica	-21	Moderado
3	Contaminación del medio (Preparación del sitio)	Clima, Suelo, Hidrología	-17	Bajo
4	Contaminación del medio (Construcción)			
5	Afectación a la calidad del aire	Aire	-13	Bajo
6	Ahuyentamiento de fauna	Fauna	-14	Bajo
7	Afectación a la calidad paisajística (Construcción)	Paisaje	-13	Bajo
8	Generación de ruido	Atmosfera	-13	Bajo
9	Uso de agua potable	Hidrología	-16	Bajo
10	Emisiones de gases contaminantes a la atmósfera	Atmosfera	-16	Bajo
11	Afectación a la flora	Flora	-21	Moderado
12	Contaminación del medio	Suelo, Hidrología	-20	Moderado

	(Operación)			
13	Derrama económica	Socioeconómico	+24	Moderado

V.1.5 CONCLUSIONES

A partir de la evaluación de los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los componentes del medio que integran el sistema ambiental, se concluye que en total se generarán 13 impactos ambientales en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto, de los cuales 10 son negativos y 2 positivos.

Así mismo, se concluye que la mayoría de los impactos ambientales identificados son bajos o nulos, debido a que se estará afectando de manera puntual el sitio donde se desarrollará el proyecto, a que las acciones por realizar son de pequeña envergadura y a que no presenta las condiciones ambientales originales.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Si bien existen impactos ambientales que se espera puedan ocurrir con el desarrollo del proyecto y de las actividades previstas, ninguno de ellos será ambientalmente severo o crítico, pero es importante establecer medidas preventivas, para asegurarse que efectivamente se minimicen los efectos nocivos sobre el ambiente.

Es importante hacer mención que las medidas propuestas son únicamente en función de los impactos negativos identificados, en el entendido que aquellos que fueron considerados positivos, son deseables que ocurran.

MEDIDAS PREVENTIVAS DE MITIGACION Y/O COMPENSACION					
FACTOR DEL MEDIO	TIPO DE MEDIDA	MEDIDA PROPUESTA	IMPACTO AMBIENTAL SUPRIMIDO	ETAPA DE APLICACION	DESCRIPCION DE LA MEDIDA
AGUA	Preventiva	Uso de sanitarios portátiles de empleados	Contaminación del medio	Construcción	Se instalará un sanitario por cada 10 trabajadores, las aguas residuales serán retiradas por la empresa arrendadora se espera alcanzar el 100% de efectividad en la medida propuesta.
SUELO	Preventiva	Colocación de contenedores	Contaminación del medio	Construcción	Se colocarán contenedores, con

		para el acopio de residuos sólidos			capacidad de 200 litros, serán vaciados periódicamente, la colocación para el acopio de residuos sólidos es una práctica altamente exitosa para controlar los residuos generados, se espera alcanzar el 100% de efectividad en la medida propuesta.
ATMOSFERA	Preventiva	Mantener húmedo el material pétreo y cubrirlo con lona plástica	Afectación a la calidad del aire	Construcción	Al iniciar las labores de construcción se verificará si el material pétreo se encuentra húmedo. Cada vez que el material no se encuentre en uso se tapará con una lona plástica.
	Preventiva	Mantenimiento de los equipos y maquinaria de construcción			Verificar que los equipos y maquinaria que se use en el proyecto, haya recibido mantenimiento preventivo, a fin de que no genere emisiones a la atmosfera.
FLORA	Compensación	Ejecutar el Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación. Llevar a cabo el ajardinamiento de áreas que actualmente	Afectaciones a la flora	Operación	Actualmente existen especies aisladas de Cocos nucifera; se destinará una superficie de 480.04 m ² como áreas verdes jardinadas, utilizando plantas nativas.



		presentan obras y que serán redestinadas como áreas verdes.			Compensar el impacto a la flora presente en el predio incrementando la superficie con cubierta vegetal.
FAUNA	Mitigación	Ejecutar el Programa de Rescate y reubicación de Fauna. Llevar a cabo las labores de construcción en horario diurno únicamente	Ahuyentamiento de la fauna y afectación a la calidad paisajística	Construcción.	Durante las acciones de construcción, se propone que las labores se realicen únicamente en horario diurno, con lo cual se permitirá que dicha fauna pueda retornar al sitio al atardecer. No se tiene registro de eventos de anidación de tortugas marinas en el sitio, sin embargo, en la época de anidación de las tortugas marinas, se realizarán recorridos continuos en la zona de playa, para verificar una eventual nidada en el sitio. Se espera que la medida sea eficaz en al menos un 80%. Sin embargo estas actividades tendrán soporte mediante la implementación del Programa de Rescate y reubicación de

					fauna.
--	--	--	--	--	--------

Adicionalmente, el promovente remitió los siguientes Programas Ambientales, a efecto de instrumentarlos por el desarrollo de las obras y actividades del proyecto:

- **PROGRAMA DE RESCATE SELECTIVO DE FLORA Y RECOLECTA**
- **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA**
- **PROGRAMA DE DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS 1**

XI. Que como parte de la importancia ambiental del sitio se tiene el programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) de lo cual esta autoridad resalta lo siguiente:

- La **CONABIO** ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquéllas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos.
- La **CONABIO** identificó, delimitó y caracterizó 70 áreas costeras y oceánicas consideradas prioritarias por su alta diversidad biológica, por el uso de sus recursos y por su falta de conocimiento sobre biodiversidad. De la misma forma, se identificaron las amenazas al medio marino de mayor incidencia o con impactos significativos en las costas y mares, de acuerdo con las cuales se hicieron recomendaciones para su prevención, mitigación, control o cancelación. Se elaboraron fichas técnicas para cada área prioritaria identificada, las cuales contienen información general de tipo geográfico, climatológico, geológico, oceanográfico, información biológica, de uso de los recursos, aspectos económicos y problemáticas de conservación y uso.

- El proyecto incide en la **Región Marina Prioritaria (RMP)**⁷ número 62 denominada **Dzilam-Contoy**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB)

Región Marina Prioritaria 62	
Extensión	31, 143 km ²
Polígono	Latitud N: 22° 50' 24" a 21° 5' 24" Longitud W: 88° 52' 48" a 86° 31' 12"
Clima	Cálido semiárido a subhúmedo con lluvias en verano. Temperatura media anual de 22-26°C. Ocurren huracanes, tormentas tropicales, nortes.
Descripción	Playas, dunas, marismas, petenes, arrecifes
Oceanografía	Afloramientos; corriente de Yucatán. Hay aporte de agua dulce por ríos subterráneos y lagunas.
Biodiversidad	Zona de transición entre la biota del Golfo de México y la del Mar Caribe; plancton, moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares. Hay endemismos de plantas (<i>Mammillaria</i> spp, <i>Coccothrinax readii</i> , <i>Echites yucatanensis</i> , <i>Hylacereus undatus</i> , <i>Krugiodendrum jeneum</i> , <i>Nopalía gaumerii</i>) y moluscos (<i>Octopus maya</i>). Es zona migratoria, de reproducción, anidación, crecimiento y refugio de aves, crustáceos (langosta y camarón) y peces.
Aspectos económicos	Pesca muy activa, organizada en cooperativas, industrial, cultivos y libres; se explotan moluscos (pulpo), peces (escribano, escama), camarón y langosta. Zonas turísticas pequeñas pero de relevancia (turismo de alto impacto y ecoturismo).
Problemática	- Modificación del entorno: fractura de arrecifes, remoción de pastos marinos y dragado. - Contaminación: en los muelles y puertos, por petróleo, embarcaciones pesqueras, turísticas y de carga. - Uso de recursos: presión sobre las langostas y el caracol rosado. Hay pesca ilegal, arrastres, trampas no selectivas y colecta de especies exóticas.
Conservación	Probablemente exista un CAB (Centro de Actividad Biológica) en esta zona. Es de importancia ecológica por presentar ecosistemas de sostenimiento para muchos organismos. Incluye dos reservas: Ría Lagartos y Yum-Balam.

- El proyecto incide en la **Región hidrológica Prioritaria (RHP)**⁸ número 104 denominada "Isla Mujeres", categorizada como un Área de Regiones de Uso por Sectores (AU)

La **RHP 104**, señala en lo particular lo siguiente:

⁷ ARRIAGA CABRERA, L., E. VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ, J. GONZÁLEZ CANO, R. JIMÉNEZ ROSENBERG, E. MUÑOZ LÓPEZ, V. AGUILAR SIERRA (COORDINADORES). 1998. REGIONES MARINAS PRIORITARIAS DE MÉXICO. COMISIÓN NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD. MÉXICO.

⁸ Arriaga, L., V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Aguas continentales y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, México.

Región Hidrológica Prioritaria 104	
Extensión:	181.66 km ²
Polígono:	Latitud 21°15'00" - 20°55'48" N Longitud 86°33'00" - 86°23'24" W
Recursos hídricos principales	lénticos: lagunas costeras, cenotes lóticos: aguas subterráneas con una capa delgada de agua dulce
Limnología básica:	ND.
Geología/Edafología:	Suelos tipo Rendzinas.
Características varias:	Clima cálido subhúmedo con lluvias en verano. Temperatura promedio anual 26-28 oC. Precipitación total anual 1000-1100 mm. Principales poblados: Isla Mujeres Actividad económica principal: turismo, pesca y explotación de sal Indicadores de calidad de agua: ND
Biodiversidad:	Tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia selva baja caducifolia, selva baja subperennifolia, sabana, tular, manglar y praderas de pastos marinos. Flora característica: manglar negro <i>Avicennia germinans</i> , blanco <i>Laguncularia racemosa</i> y rojo <i>Rhizophora mangle</i> , pastos marinos de <i>Thalassia testudinum</i> . Endemismo de peces <i>Cyprinodon variegatus ssp</i> , <i>Gambusia puncticulata ssp</i> , <i>Poecilia velifera spp</i> , <i>Syngnathus scovelli makaxi</i> los cuales requiere de estudios y están amenazados
Aspectos económicos:	Turismo, pesca y explotación de sal.
Problemática:	- MODIFICACIÓN DEL ENTORNO: IMPACTO POR TURISMO Y POR LA INDUSTRIA SALINERA. PRÁCTICAMENTE NO EXISTEN YA CUERPOS DE AGUA DULCE. - CONTAMINACIÓN ND - USO DE RECURSOS: PESCA Y EXPLOTACIÓN DE SAL.
Conservación:	Comprende la costa occidental de Isla Mujeres la cual está considerada dentro de la categoría de Parque Nacional.

XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P, información complementaria e Información Adicional del proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del proyecto, siempre y cuando la promovente aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012;

el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre del 2010, 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 noviembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación; conforme a lo señalado en el **Considerando VII incisos A, B, C y D** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5** fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el artículo 28, **primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental; fracción VII que establece que los cambios de uso de suelo de áreas forestales, fracción **IX** que establece que los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; **artículo 30, tercer párrafo**, que establece que si después de la presentación de una manifestación de impacto ambiental se realizan modificaciones al proyecto de la obra o actividad respectiva, los interesados deberán hacerlas del

conocimiento de la Secretaría, a fin de que ésta, en un plazo no mayor de 10 días les notifique si es necesaria la presentación de información adicional para evaluar los efectos al ambiente, que pudiesen ocasionar tales modificaciones, en términos de lo dispuesto en esta Ley; del **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, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, 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 II** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; **artículo 35 BIS, párrafo segundo**, que dispone que la Secretaría podrá solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada, suspendiéndose el término que restare para concluir el procedimiento; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción**

VII del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos O)** que establece que los cambios de uso del suelo de áreas forestales, **Q)** que establece que los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros..., requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico**



Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre del 2010; y 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 noviembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable; por lo tanto,



RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado **"Casa Habitación Wayak"** promovido por el **C. Ricardo Flores Delsol**, en su carácter de **apoderado legal** de la empresa **Inmobiliaria Asacu S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en los lotes 040 y 042 calle Coral, entre calle Tortuga, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México, por los motivos que se señalan en el **Considerando XII** de la presente resolución, en relación con el **Considerando VII incisos A, B, C y D**.

El proyecto se autoriza en relación a los aspectos ambientales correspondientes a la demolición de obras actuales⁹, preparación del sitio, construcción y operación de una casa habitación que incluye 5 recámaras y se encuentra compuesta por los elementos señalados en la siguiente tabla, mismos que se unen entre sí mediante los vestíbulos y andadores. El proyecto cuenta con plana baja y segundo nivel y se desarrollará en un predio con superficie total de 1,851.56 m² (no se autoriza la realización de obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre).

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Acceso	11.260	0.60
Alberca	134.419	7.25
Andadores	131.248	7.08
Muro perimetral de piedra	45.248	2.44
Fachada de madera	10.086	0.544
Palapa	45.859	2.47
Terraza	100.919	5.45
Vestíbulos (5)	132.752	7.16
Desplante casa habitación	406.588	21.95

⁹ En el sitio del **proyecto** existen obras que de acuerdo con las constancias aportadas por la **promovente**, cuentan con más de 30 años de antigüedad, e incluyen sanitarios, área asador, andador, fosa séptica, cisterna, palapa mirador, andador y palapa en una superficie total de 244.88 m².

Conforme a la antigüedad de las obras señaladas, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, por haber sido construidas antes de la entrada en vigor de la **LGEPA** y el **REIA**, dichas obras no formarán parte del proyecto, por lo que serán removidas.

Áreas verdes	833.220	45.00
TOTAL	1,851.600	100

Los elementos del proyecto que cuentan con obras techadas y sin techo son los siguientes:

OBRAS TECHADAS	SUPERFICIE (m²)
Acceso	11.260
Palapa colindante a la ZFMT	45.859
Vestíbulos	132.752
Desplante casa habitación (incluye cocina, comedor, recamaras 1, 2 y principal, sala, baños, etc)	406.588
TOTAL	586.459

ELEMENTOS ABIERTOS (SIN TECHO)	SUPERFICIE (m²)
Alberca	134.419
Andadores	131.248
Muro perimetral de piedra	45.248
Facha de madera	10.086
Terraza	100.919
Áreas verdes	833.220
TOTAL	1,255.14

Obras en el segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL	SUPERFICIE (m²)
Escaleras	10.463
Espejo de agua	6.263
Oficina	16.110
Recámara 1	57.597
Recámara 2	57.545
Terraza	30.545

TOTAL

178.523

SEGUNDO.- La presente autorización del **proyecto "Casa Habitación Wayak"** tendrá una vigencia de 21 meses para las etapas de preparación del sitio y construcción y de **90 años** para las etapas de operación y mantenimiento. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales**, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo **esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento**, por lo que quedan a salvo las acciones que determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberán hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables; así como lo establecido en los **Términos y Condicionantes** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, las **promoventes**

deberán notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **REIA** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.
2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Delegación Federal; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo de **30 días hábiles** a partir del día siguiente de la

recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el cumplimiento de los Términos y Condicionantes** de la presente resolución.

3. En concordancia con lo dispuesto por los criterios **CG-11, CG-17, CG-19 y CG-26** del **POEL-IM**, deberá implementar los programas anexos a la **MIA-P**, evidenciando las acciones realizadas y reportando los resultados obtenidos en los informes indicados en el **Término Octavo** de la presente resolución, mismos que se enlistan a continuación:
 - **PROGRAMA DE RESCATE SELECTIVO DE FLORA Y RECOLECTA**
 - **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA**
 - **PROGRAMA DE DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS 1**
4. En concordancia con lo establecido por el criterio **CG-10** del **POEL-IM**, la promovente deberá implementar las medidas propuestas para el ahorro del agua, consistentes en:
 - *Instalación de llaves ahorradoras de agua (monomandos).*
 - *Instalación de mingitorios que función con el sistema "cero agua", es decir, no requieren de ese recurso para su operación.*
 - *Implementación de un sistema dual para WC, que permite el ahorro de agua por medio de un sistema que usa 3 litros para descargas líquidas y 6 litros para sólidos.*
 - *Instalación de regaderas con reducción del caudal a 10 litros por minuto (a 3 bar de presión).*
5. En concordancia con lo establecido por el criterio **CG-28** del **POEL-IM**, en un plazo de **30 días hábiles** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, la promovente deberá presentar para la validación de esta autoridad federal la propuesta de adecuación al diseño del muro perimetral de piedra a efecto de que éste permita la movilización de la fauna hacia y desde los predios colindantes.
6. En concordancia con lo establecido por las Normas Generales y restricciones de edificación aplicables al Uso de Suelo **TR2** del **PDU**, en particular en lo concerniente a la restricción frontal o a la vía pública de 8.0 m, restricciones mínimas laterales de 2.0 m y restricción posterior de 5 m, y considerando lo establecido en los artículos 40 y 90 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Isla Mujeres¹⁰, Quintana Roo, la promovente deberá presentar para su

¹⁰ Reglamento de Construcción para el Municipio de Isla Mujeres.



validación, previo al inicio de la construcción de las obras del proyecto, en un plazo que no podrá exceder de **3 meses** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, el plano arquitectónico del proyecto en formato electrónico (.dwg) e impreso legible, en el cual se indiquen las franjas de restricciones frontal, laterales y posterior, mismas que se deberán mantener sin obras, para lo cual deberá considerar las siguientes adecuaciones a la distribución de las obras del **proyecto**:

- a) Con relación a la franja de restricción frontal de 8.00 m, deberá arremeter las obras techadas consistentes en el acceso y el primer vestíbulo localizado hacia el noroeste del acceso para respetar la restricción frontal prevista en el lineamiento en comento.
- b) Se advierte que dentro de la franja de restricción de 2 metros de ancho a partir del límite noroeste del predio, se localiza una fracción de la alberca de 7.9 m², siendo que dicha franja debe de permanecer totalmente como área verde, por lo que dicha superficie (7.9 m²) se deberá mantener como área verde.
- c) Se advierte que en la franja de restricción posterior de 5 metros que debe de permanecer libre de construcción, se ubica parte del desplante de la alberca, por lo que dicha obra se deberá arremeter para respetar la franja de restricción señalada y mantener la misma como área verde.

7. Con relación al lineamiento del PDU aplicable al uso de suelo TR2, relativo al número de espacios mínimos para estacionamientos, esta autoridad considera

...
Artículo 40.- En el Municipio de Isla Mujeres, salvo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad o de las Colonias donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán remeterse del alineamiento según lo establecido en el Programa de Usos y Destinos de Suelo y demás Programas aplicables a cada caso, destinándose estas áreas a jardines. A juicio de la Dirección y previa justificación, se podrán aceptar cubiertas para cocheras y pórticos abiertos, aclarando que, ésta no es área habitable.
...

Artículo 90.- Para efectos del presente Reglamento se entiende por restricción el espacio libre de construcción dentro del lote. Se establecen en la propiedad pública y privada con objeto de espacios abiertos ordenados que proporcionen luz y aire a las construcciones, las aíslen de ruidos y mejoren el paisaje urbano.

Restricción Frontal: es aquella que parte del límite del derecho de vía donde comienza el predio al paramento exterior de la construcción.

Restricción al Fondo: Es aquella que parte del límite final del predio hacia el paramento exterior de la construcción.

Estas son las áreas de espacio libre que se destinan dentro del lote únicamente para jardín, pasillos o estacionamiento de vehículos. No deberán usarse para tendedores de ropa o construcciones provisionales. y en ningún caso, las construcciones que en ella se realicen podrán sobresalir del alineamiento oficial



que en razón de que el proyecto corresponde a una casa habitación unifamiliar en un lote con uso de suelo de densidad baja y considerando la dimensión del predio se requiere al menos un estacionamiento adicional a los 2 considerados en el proyecto, por lo que la promovente, en un plazo que no podrá exceder de **3 meses**, a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, deberá informar a esta autoridad la ubicación de los 3 estacionamiento dentro del área de aprovechamiento ya señalada de 1,018.379 m².

8. Considerando la existencia en el predio, de una superficie de 244.88 m² con afectación previa por obras antiguas que serán demolidas y parte de dicha superficie será incorporada al desplante del proyecto, así mismo, una parte de la misma se incorporará a las áreas verdes del **proyecto**; esta última deberá ser rehabilitada y reforestada con las especies nativas, cuyo listado fue presentado en el punto 9 de la información adicional a la **MIA-P**.
9. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del proyecto:
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
 - El uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas.
 - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
 - Descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho sólido en los suelos y cuerpos de agua.

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

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

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

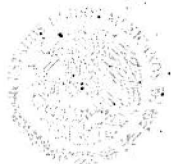
Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse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

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

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

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2486/18

Sánchez Arias y Germán Araoz Torres autorizados para oír y recibir notificaciones de conformidad con el párrafo último del artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.
EL DELEGADO FEDERAL

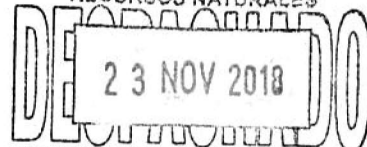
DELEGACIÓN FEDERAL
EN QUINTANA ROO



C. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

C.c.p.- C.P. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ.- Subsecretario Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero

s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. carlosjoaquin@groo.gob.mx , despachodelejecutivo@groo.gob.mx

LIC. JUAN CARRILLO SONERANIS. - Presidente Municipal de Isla Mujeres, Quintana Roo. - Palacio Municipal de Isla Mujeres, Av. Hidalgo

S/N, Isla Mujeres, Quintana Roo. juan.carrillo@islamujeres.gob.mx ; presidencia@islamujeres.gob.mx

Q.F.B. MARTHA GARCÍARIVAS PALMEROS. - Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental.- marthagrivivas@semarnat.gob.mx

MTRA. MARISOL RIVERA PLANTER.- Encargada del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y

Sectorial marisol.rivera@semarnat.gob.mx

M.A.P. GABRIEL MENA ROJAS. - Titular de la Unidad Coordinadora de las Delegaciones de la SEMARNAT. gabriel.mena@semarnat.gob.mx

LIC. JAVIER CASTRO JIMENEZ.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. javier.castro@protepa.gob.mx

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0134/02/18

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2018UD021

REST/AGH/JRAE/DAPC

