

# 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-0212/06/17.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular, número de teléfono celular y correo electrónico particular de persona física, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la 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

25 SET. 2018

C. ING. ARTURO GERARDO ESCORZA SANCHEZ  
AL GERARDO LEGAL DEL C. JAVIER VENTOSA MORENO

CALLE [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

CORREO ELECTRONICO: [REDACTED]

En cumplimiento 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 ellos quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, 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 en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes mencionados, el **C. Arturo Gerardo Escorza Martínez**, en su carácter de apoderado legal del **C. Gabriel Ventosa Moreno.**, 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 "**Villas Ventosa**" con pretendida ubicación en el Lote 001, de la Manzana 215, Supermanzana 002, en la Avenida Circunvalación Aeropuerto No. 273, Colonia Rancho Alegre, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo.



**SEMARNAT**SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGIA/1526/16

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

Que entre otras funciones, en el Artículo 40, fracción IX, inicio C, del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** se establece la atribución de las Delegación Federales para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la federación y expedir, causar proceso de 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.

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 17 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 **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-01-16**, Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en la Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de las Mujeres**, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 38 primer párrafo del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 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 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.



1



Adscribiéndose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento del Delegado Federal de la **SEMARNAT** en Quintana Roo, de acuerdo al oficio de fecha 25 de octubre de 2016, en relación al artículo anterior; el artículo **19 fracción XXIII**, del mismo Reglamento, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por la 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 y actividades públicas y/o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**Villas Ventosa**" (en lo sucesivo el **proyecto**) con pretendida ubicación en el Lote 001, de la Manzana 215, Supermanzana 002, en la Avenida Circunvalación Aeropuerto No. 273, Colonia Rancho Alegre, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo, promovido por la **C. Arturo Gerardo Escorza Martínez**, en su carácter de apoderado legal del **C. Gabriel Ventosa Moreno.**, (en lo sucesivo la **promovente**), y

### RESULTANDO:

- I. Que el 26 de junio de 2017, se recibió en Espacio de contacto ciudadano (**ECC**) esta Delegación Federal en Quintana Roo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) el escrito de fecha 20 del mismo mes y mismo año, mediante el cual la **C. Ing. Arturo Gerardo Escorza Martínez** en su carácter de Apoderado legal del **C. Gabriel Ventosa Moreno**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto**, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2017TD050**.
- II. Que el 29 de junio de 2017, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

(**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/037/17**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://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 **22 al 28 de junio del 2017**, 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.

- III. Que el 30 de junio de 2017 ingresó a esta Delegación Federal el escrito de fecha 29 del mismo mes del mismo año, a través del cual la promovente presentó la publicación del periódico QUEQUI de fecha 28 de junio de 2017, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 10 de julio del 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1038/17 03208, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, 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 20 de julio del 2017.
- V. Que el 02 de agosto de 2017 el promovente presentó a esta Delegación Federal el escrito de fecha 01 de agosto de 2017 para atender la información que le fue solicitada mediante el oficio 04/SGA/1038/17 03208.
- VI. Que el 03 de agosto de 2017, 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.





71. Que el 14 de agosto de 2017, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/1200/17 03746**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
72. Que el 14 de agosto de 2017 esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/1201/17 03747**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, a través del **Instituto de Impacto Ambiental y Riesgo Ambiental**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
73. Que el 14 de agosto de 2017, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/1202/17 03748**, a través del cual con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
74. Que el 14 de agosto de 2017, mediante el oficio número **04/SGA/1203/17 03749**, esta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
75. Que el 14 de agosto de 2017, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/1204/17 03750**, a través del cual, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional Sectorial**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Programa de**



**Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 09 de abril de 2008 y demás instrumentos de política ambiental aplicables, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la LPPA de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- XII.** Que el 29 de agosto de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **PFPA/29.1/8C.17.4/2221/17** de fecha 25 de agosto del mismo año, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de protección al Ambiente** en el estado de Quintana Roo, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XIII.** Que el 08 de septiembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **INIRAQROO/DG/DRA/062/2017** de fecha 05 de septiembre de 2017, a través del cual el Gobierno del Estado de Quintana Roo por conducto del **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XIV.** Que el 26 de septiembre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/1446/17** 04660, mediante el cual con fundamento en los artículos 35 BIS de la **LGEEPA** y 22 del **REIA**, solicitó a la promovente información adicional a la **MIA-P**, mismo que fue notificado el 17 de octubre de 2017.
- XV.** Que el 09 de octubre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **SEMA/DS/2296/2017** de fecha 18 de septiembre de 2017, a través del cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente Gobierno del Estado de Quintana Roo**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XVI.** Que el 13 de diciembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 12 del mismo mes y año, a través del cual el **promovente** presentó la Información Adicional solicitada y referida en el **Resultando XIV**.
- XVII.** Que el 18 de diciembre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio **04/SGA/1924/17** 05994 mediante el cual con fundamento en los artículos 35 Bis último párrafo de la **LGEEPA** y 46 fracción II del **REIA**, determinó la ampliación del plazo para emitir la resolución del proyecto. Dicho oficio se notificó al **promovente** el 11 de enero de 2018.





- III. Que el 04 de abril de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **DEGPAIRS/413/0195/2018** de fecha 27 de marzo del mismo año, a través del cual la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** emitió su opinión con relación al **proyecto**.
- IV. Que a la fecha de emisión del presente resolutivo no se ha recibido opinión alguna por parte del **Gobierno Municipal de Isla Mujeres**

### CONSIDERANDO:

#### I. GENERALES

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

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido; en el; **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEMyRGMyMC)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México (POEL)**, publicado el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Programa Parcial de desarrollo Urbano Zona insular del Municipio de isla Mujeres 2010-2030**, publicado el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre de 2010 así como lo dispuesto en la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2010**, Que establece las especificaciones para



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003

Conforme lo anterior, esta Secretaría 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 cuatro, 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 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 fracción IX, 35 de la **LGEEPA**.

## 2. CONSULTA PÚBLICA

- III. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando 6** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 del **REIA**, 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



4



III. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación del **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que se tiene lo siguiente:

Que de acuerdo con la información manifestada por el promovente en la MIA-P así como en la información adicional, el predio donde se pretende realizar el proyecto tiene una superficie total de 657.00 m<sup>2</sup>, ubicados en las siguientes coordenadas:

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE		
LADO EST-PV	COORDENADAS UTM	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
1-2	527330.1197	2348,962.8166
2-3	527341.6243	2348,972.4418
3-4	527369.4872	2348,938.6069
4-1	527357.8937	2348,929.0897

El **proyecto** consiste en la construcción de 5 villas con estancia, comedor, cocina, baño, avadero y alberca (jacuzzi) y área de administración.

El **proyecto** se desplanta en una superficie rectangular de 42 m de frente x 10 m de fondo y consta de dos niveles, más un solárium en azotea con algunos pergolados y escaleras cubiertas.

El **proyecto** "Villas Ventosa" consiste en la construcción de 5 departamentos y un área de administración, que cada departamento contiene los siguientes elementos:

**Planta baja:** estancia, comedor, cocina, baño, closets, cuarto de lavado, escaleras y jacuzzi.

**Primer nivel:** 2 recamaras con baño cada una y closet

**Segundo nivel:** Terraza con pérgola

**Área de administración:** serán construidas en planta baja y consistirán en una estancia con baño.



4



*El total de las áreas a construir tiene un total de 367.19 m<sup>2</sup> adicionalmente se contempla la implementación de áreas verdes (jardines) con un total de 332 m<sup>2</sup>.*

*El sistema estructural será a base de muros de carga confinados por columnas, castillos, cadenas, y trabes de concreto armado donde se requieran; y marcos planos en sentido horizontal de concreto armado. La loza será de vigueta y bovedilla, excepto en las charolas para los baños, terrazas y rampas de escalera, que serán de concreto armado. La cimentación será de tipo profunda, a base de pilas de contratrabes de concreto armado.*

El **promoviente** señala que no se realizara etapa de preparación del sitio, ya que en el predio existió una obra antigua (jardín de niños) la cual fue demolida, que el predio cuenta con poca cobertura vegetal y se encuentra relleno con material producto de la demolición, dichas actividades (realizadas sin autorización y sancionadas por la **PROFEPA** en materia de impacto ambiental).

El **promoviente** señala que el predio cuenta con los servicios de telefonía, agua potable por parte de Aguakan, alcantarillado (las aguas residuales generadas, serán vertidas al drenaje sanitario existente) y energía eléctrica por parte de la CFE.

#### Obras existentes

Que en el predio se realizó la compactación y el relleno con material de escombros y pétreo, con manchones de vegetación secundaria de duna costera con una superficie de 657 m<sup>2</sup>, se realizó la cimentación de mampostería y cemento con una longitud de 42 metros y un ancho de .30 metros, dicha obra se encuentra en el límite del predio colindando con los Terrenos Ganados al Mar., así mismo se colocaron varillas de acero de refuerzo en pilas aisladas, siendo un total de 36 con una altura de 1.60 a 1.20 m<sup>2</sup> apiladas paralelas en todo el polígono del sitio inspeccionado. Dichas obras y actividades se llevaron a cabo sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental, por lo que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) instauró el procedimiento administrativo con número de expediente PFFA/29.3/2C.27.5/0020-17; y emitió la resolución No. 0182/2017 el 05 de junio del 2017, donde señala en el CONSIDERANDO IV lo siguiente:

“IV. (...)”





En virtud de que el C. GABRIEL VENTOSA MORENO no presento prueba alguna que subsane o desvirtúe los supuestos de infracción que se le imputan, esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

I.- Infracción a lo establecido en los artículos 28 fracción IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 5 inciso Q) y R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por no acreditar ante esta Autoridad contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para realizar obras y actividades en una superficie de 657 metros cuadrados, con relación al proyecto denominado "Construcción de Cuatro Villas para Casa Habitación" con pretendida ubicación en el lote 01, manzana 215, supermanzana 002, Avenida Circunvalación Aeropuerto No 273, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, en un ecosistema costero, compuesto por: Duna costera y matorral costero, distribuidas a manera de franjas paralelas a la línea de costa en sentido norte-sur, dichas obras y actividades consisten en:

- a) Área compactada.- rellenada de escombros y material pétreo, con manchones de vegetación secundaria de duna costera con una superficie de 657 metros cuadrados.
- b) Cimentación de mampostería y cemento con una longitud de 42 metros y un ancho de .030 metros, dicha obra se encuentra en el límite del predio colindando con los Terrenos Ganados al Mar.
- c) Varillas de acero de refuerzo en pilas aisladas. El total de estas varillas son de 36 con una altura de 1.50 a 1.20 metros cuadrados en la cual se encuentran apiladas paralelas en todo el polígono del sitio inspeccionado.

VI. ...conforme a los razonamientos y argumentos antes señalados se impone Sanción Administrativa (...), **Multa** por la cantidad de **\$113,235.00** (ciento trece mil doscientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.

...Se ordena al C. GABRIEL VENTOSA MORENO, dé cumplimiento a las medidas correctivas siguientes:

**UNO.** Deberá abstenerse de continuar con cualquier actividad u obra adicional o distinta (...)

**DOS.** Deberá restaurar el sitio como se encontraba en su estado original (...)

**TRES.** Deberá someter al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, las obras y actividades circunstanciadas en el acta de inspección..".

EN VISTA DE QUE LA **PROFEPA**, EN CUMPLIMIENTO A LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, INICIÓ PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE **PFPA/29.3/2C.27.5/0020-17** EN RELACIÓN A LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES QUE NO CUENTAN CON AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, ESTA DELEGACIÓN FEDERAL EVALÚA LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES DEL

**PROYECTO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 57 DEL REIA, QUE A LA LETRA SEÑALA:**

**"ARTÍCULO 57.-** EN LOS CASOS EN QUE SE LLEVEN A CABO OBRAS O ACTIVIDADES QUE REQUIERAN SOMETERSE AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL CONFORME A LA LEY Y AL PRESENTE REGLAMENTO, SIN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE, LA SECRETARÍA, CON FUNDAMENTO EN EL TÍTULO SECTO DE LA LEY, ORDENARÁ LAS MEDIDAS CORRECTIVAS O DE URGENTE APLICACIÓN QUE PROCEDAN. LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES CIVILES Y PENALES QUE RESULTEN APLICABLES, ASÍ COMO DE LA IMPOSICIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR PROCEDAN.

PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR LA SECRETARÍA DEBERÁ DETERMINAR EL GRADO DE AFECTACIÓN AMBIENTAL OCASIONADO O QUE PUEDE OCASIONARSE POR LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS O ACTIVIDADES DE QUE SE TRATE. ASIMISMO, SUBRAYADO PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL LAS OBRAS O ACTIVIDADES QUE AÚN NO HAYAN INICIADAS" (SUBRAYADO POR PARTE DE ESTA SECRETARÍA).

Por lo anterior y de acuerdo a la información proporcionada en la página 16 de la MIA-P no se contempla la realización de la etapa de preparación del sitio, toda vez que el promovente manifiesta que la obra que existía previamente en el sitio fue demolida y únicamente se colocara malla perimetral en el predio para evitar la dispersión de materiales hacia las colindancias del mismo. Sin embargo con el fin de dar cumplimiento a la medida correctiva **DOS** instaurada por la PROFIPLA en la Resolución No. 0182/2017, el promovente manifestó lo siguiente mediante la información adicional:

*"...una vez obtenida la autorización de impacto ambiental. Lo cual es el objeto principal de la presente MIA-P. Y en el caso de no obtenerla esta se ejecutaría mediante un PROGRAMA DE MANEJO PARA MANTENER Y MEJORAR LA BIODIVERSIDAD DE FLORA que se anexa..."*

De acuerdo con las etapas previstas para el desarrollo del proyecto se considera realizar actividades de construcción en un plazo de 7 meses y para la operación de las obras se estima una vida útil de 30 años.

Para la construcción del sitio se consideran las siguientes actividades:

- Limpieza del terreno para trazo y marcaje del terreno.
- Excavación para realizar la "cimentación con pilas"
- Colocación de cajas octagonales para el remaleo eléctrico a base de poliestireno de ½. La losa tendrá concreto de 5 cm de espesor, el concreto hecho en obra tendrá una resistencia de 250 kg/cm<sup>2</sup>, como mínimo.





- 4. Sistema constructivo de muros, a base de block prefabricado de 15\*20\*40, se junta con mortero cemento arena en proporción 1:4.
- 5. Acabados como: impermeabilización en losa, acabados a base de yeso semi-pulido y tirol, aplanados en muros interiores y exteriores.

El método constructivo prevé el uso de elementos y materiales (concreto, block,) con las especificaciones técnica contenidas en la MIA-P.

#### Obras provisionales en el predio

Dado que el personal de obra provendrá de localidades cercanas, se prescinde de la instalación de campamentos y/o comedores, se requieren instalaciones temporales que consisten en una bodega provisional y se contratara el servicio de letrinas secas (en razón de 1 por cada 20 trabajadores), las cuales serán limpiadas diariamente.

#### 4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- IV. Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental; por tanto, la promovente manifestó en la MIA-P e información adicional lo siguiente:

*La descripción del Sistema Ambiental se baso en información recabada en diferentes estudios y documentos que plasman el inventario del medio físico de Isla Mujeres, basado en algunos casos en el Municipio y otros en la ínsula...*

*El área de estudio se delimitó con base a criterios ambientales, conforme al elemento del ambiente que se considere. Así, en el caso de la vegetación y la fauna, el reconocimiento fue puntual, debido a las condiciones actuales (del predio y de los lotes colindantes); mientras que para los factores físicos como el clima, suelo, hidrología y geología, se consideró una superficie mayor, se consideró el nivel regional, estatal y/o municipal conforme a la disponibilidad de la información de las fuentes oficiales, de tal manera que el sistema ambiental que se tiene es el que se circunscribe a la porción insular de Isla Mujeres...*

#### Aspectos abióticos

##### Clima





...el tipo de clima presente es el siguiente: (Aw) Clima Tropical Lluvioso con lluvias en verano, con variantes del tipo Aw0, Aw1, Aw2; se clasifica como cálido subhúmedo con régimen de lluvias en verano. La precipitación media anual es de 1,100 milímetros, las lluvias se presentan en verano en los meses de junio a octubre. La temperatura media anual oscila entre los 23.9 °C y los 29.6 °C, siendo la media de 27.4 °C, con una temperatura máxima de 34.5 °C en mayo y una mínima de 18.6 °C en marzo. La evaporación potencial es de 1,453 mm y la evapotranspiración de 805 mm.

Cada año las costas de Quintana Roo (incluyendo a Isla Mujeres) están expuestas a la formación de aproximadamente 20 huracanes por temporada, de los cuales 3 o 4 son de clasificados de grado 4 o 5 y de esta manera llegan a ser amenazas para las costas.

Así también, las costas Quintanarroenses se ven afectadas durante el invierno por la presencia de otros fenómenos no tan severos, a los cuales se les denomina "Anticiclones o Nortes". Estos se deben a la presencia de masas húmedas y frías desde noviembre hasta febrero, provenientes de la región polar del continente y el norte del océano Atlántico. En esta época también conocida como de lluvia invernal, se reducen los días despejados hasta un 50% (Sánchez, 1980). Estos vientos presentan velocidades promedio de 18 km/hr, pero pueden llegar a alcanzar rachas de entre 80 a 90 Km por hora, provocando lluvias, fuerte oleaje, y marejadas.

### **Geología y geomorfología**

Estratigráfica y tectónicamente, el área de estudio se encuentra dentro de la provincia geológica Plataforma de Yucatán, la cual se caracteriza por ser una gran planicie con lomeríos de pendiente suave y poca altitud. 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.

... no se registran fallas o fracturamientos en la zona de estudio. Las fallas más cercanas son el conjunto que conforma la Depresión Ignacio Zaragoza-Chumpón, la cual está delimitada al poniente por el lineamiento El Ideal, en la zona continental. El suelo y subsuelo de la zona presentan una alta permeabilidad, de manera que el agua proveniente de las lluvias se infiltra rápidamente, sin dar lugar a la formación de corrientes superficiales de importancia.

### **Suelos**

La reciente formación de la Península de Yucatán (geológicamente), no ha permitido el desarrollo de suelos profundos o formalmente constituidos; son jóvenes en estado



4



transitorio y en proceso de evolución. El piso superficial es permeable con una capa de suelo predominantemente frágil. La formación del suelo es lenta, debido a la gran solubilidad de la roca en el agua de lluvia, en consecuencia, los materiales son fácil y rápidamente arrastrados por el agua percolante, dejando pocos elementos para el desarrollo del suelo lo que implica poca fertilidad.

Los suelos de Isla Mujeres son principalmente pedregosos, delgados y de naturaleza calcárea.

### **Hidrología superficial**

Los municipios de Isla Mujeres y Benito Juárez se localizan en la cuenca de Quintana Roo perteneciente a la región Hidrológica RH33 Yucatán norte. Debido a la conformación geológica y topográfica las corrientes de agua son subterráneas existiendo una gran cantidad de pequeños cenotes y tres lagunas costeras. Yalahau (Conil localizada en el litoral del norte, Chacmochuc y Nichupté que se encuentran en el litoral del mar Caribe... Por la presencia de materiales de origen sedimentario calcáreo y arrecifal, con disolución originada por permeabilidad alta, las posibilidades de formar acuíferos son muy bajas, y estos no existen en la Isla Mujeres, lo que explica la dotación de agua potable proveniente de la zona continental.

En Isla Mujeres se encuentran tres cuerpos de agua superficiales, el mayor es la Laguna Lakox, comunicada al mar por un canal de marea angosto que desemboca en la Bahía de Mujeres, y dos lagunas interiores conocidas como Salina Grande y Salina Chica, ambas sin comunicación superficial con el mar. Esta última se ubica aproximadamente a 70 metros del límite Oriente del predio

a una distancia de 64 metros de distancia se encuentra el cuerpo de agua "Salina Chica" la cual presenta zona de manglar. Sin embargo, entre este cuerpo de agua y el predio se encuentra la Avenida Juárez y una banda de concreto del Colegio de Bachilleres.

Se hace la aclaración que referencia en diversos estudios, que se tiene la presencia de especies de manglar en dicho cuerpo interior de agua llamado "Salina chica", y se corrobora la existencia de éstas, con ciertos grados de afectación antropogénicas de diversas índoles.

### **Hidrología subterránea**

De acuerdo con el instituto de Geografía de la UNAM (1980) el drenaje subterráneo de la





Península de Yucatán forma una "Y" a partir de la meseta de Zoh-Laguna, dirigiéndose uno de los ramales al norte hacia la zona de Ría Lagartos, mientras que el otro se dirige al noreste de la Península para descargar sus aguas al mar por debajo del nivel de litoral.

El agua de lluvia en el área del proyecto se infiltra inmediatamente en el subsuelo, dando lugar al escurrimiento, dirigiéndose hacia el Mar Caribe.

### Aspectos bióticos

#### Vegetación terrestre

Isla mujeres se caracteriza actualmente por no tener áreas de vegetación original, bien conservada, sino en fases secundarias de regeneración, donde dominan las leguminosas en lo que fueron áreas con selva baja caducifolia. Toda la franja costera del lado Este de la isla se encuentra erosionada por los procesos dinámicos de las mareas y vientos del N y NE, por lo que se presenta como una costa rocosa.

...vegetación secundaria arbustiva de tipo hidrófila, y/o introducida con fines ornamentales; hay remanentes primarios de vegetación original, como lo establece la serie V del catastro de datos vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI, en la que se marca la zona como de vegetación de dunas costeras, que está conformada por comunidades de plantas estrechamente relacionadas con el medio acuático, así consideradas halófitas, que se distribuyen en suelos arenosos permanentemente saturados de agua y con altos contenidos de sales solubles, que además tienen una distribución heterogénea a lo largo de la costa dominadas por especies arbustivas e incluso matorrales. Se ha observado que gran parte de la vegetación en el Sistema Ambiental, se compone principalmente de especies introducidas que cumplen la función de sombreados y jardines...

La vegetación original de la zona en la cual se ubica el predio, se vio afectada por el paso de la vialidad (Av. Circunvalación Aeropuerto) y construcción de escuela preparatoria frente al lote y jardín de niños en el lote; más recientemente por el desarrollo de infraestructura turística y de viviendas, así como por el paso de huracanes y tormentas (Wilma, 2005).

Actualmente el predio carece de vegetación original, lo anterior por la construcción del Jardín de niños en el predio desde hace más de 20 años, y que fue demolido. En el desarrollo de vía ubicado en el frente del predio y el cual será destinado como ampliación de la Avenida Circunvalación Aeropuerto, se pudieron observar dos individuos de Palma de coco (Cocos nucifera), una Uva de mar (Coccoloba uvifera); una palma Kuka (Pseudopanax sargentii); y 40 individuos de Salvia azul (Vitex trifoliata).





En los Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre, colindantes con el predio, en el límite Norte se observan manchones de Sikimay (*Tournefortia gnaphalodes*), y *Abaichunup* (*Sesuvium portulacastrum*); en el límite Sur se observa un manchón de Pantzil (*Suriana marítima*) y Margarita de mar (*Ambrosia hispida*).

No se observo vegetación dentro de algún estatus de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el predio del proyecto.

#### FAUNA

En referencia a la fauna que se reporta en el Sistema Ambiental, se puede hacer mención a las aves asociadas a ambientes perturbados como el Zanate (*Quiscalus mexicanus*) y algunas aves acuáticas como los charranes (*Thalasseus sandvicensis* y *Thalasseus maximus*), cormoranes (*Phalacrocorax auritus*), etc. Se han reportado un total de 4 especies de Reptiles (dos órdenes, cuatro familias), 14 especies de aves (seis ordenes y nueve familias), y 1 especie de Mamífero (un orden, una familia). En el sistema ambiental, en la que se presenta como una zona urbana, el tipo de especies de aves que se pueden encontrar comúnmente en lugares perturbados, son especies generalistas, siendo que estas ya no hacen una representación fiel de las especies de un ecosistema de humedal tipo costero. Estudios reportan a cuatro especies con alguna categoría en la NOM-059-SEMARNAT-2010, tal es el caso de *Ctenosaura similis* (A- amenazada), *Sceloporus cozumelae* (Pr- sujeta a protección especial), *Aspidocelis rodecki* (P- en peligro de extinción), *Crocodylus acutus* (Pr- sujeta a protección especial) y *Eupsittula nana* (Pr- sujeta a protección especial)...

Durante las visitas realizadas al área en la cual se pretende desarrollar el proyecto, se pudieron observar aves marinas en sus recorridos diarios en busca de alimento y pequeños reptiles. Los reptiles observados dentro del área en la cual se desarrollará el proyecto son: lagartijas (*Ameivaundulata* y *Anolis sagrei*). En el predio fueron observadas las siguientes aves: Cenzontle (*Mimus gilvus*), Tortolita (*Zenaida asiática*) y el Zanate (*Quiscalus mexicanus*). Así como aves marinas sobrevolando el área en la que se desarrollará el proyecto: Fragata (*Fregata magnificens*), Pelicano café (*Pelecanus occidentalis*) y Gaviotas (*Larus argentatus*).

De todas las especies de fauna observadas en el predio, ninguna de estas especies observadas se encuentra protegidas por la legislación mexicana (Norma Oficial Mexicana 059-SEMARNAT-2010).

Atte:



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,  
Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat



El paisaje actualmente corresponde a un área de costa, alterado por acciones antropogénicas y fenómenos naturales; la vegetación original ha sido afectada, por lo que actualmente únicamente se pueden observar relictos de la vegetación original (Halófilas).

Con la construcción del proyecto denominado "Villas", la calidad escénica no se ha modificada de forma significativa, ya que, en el predio ya existían obras construidas desde aproximadamente 20 años, por lo que, al construirse las villas, no se generaron modificaciones severas al entorno y de igual forma este tipo de obra no altera significativamente la calidad escénica de la zona, que actualmente cuenta con este tipo de obras en predios aledaños.

### **Medio socioeconómico**

#### **Demografía**

En el Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010) reporta que se cuenta en el municipio de Isla Mujeres con una población de 16,203 habitantes. Ahora bien, en cuanto a la estructura de la población del Municipio Isla Mujeres por sexo, de los 16,203 habitantes 7,845 son mujeres y 8,358 hombres.

#### **Economía**

El sector turístico es la principal fuente de ingresos a la Ciudad y al Municipio, lo que convierte en motor de la economía, el sector pesquero es otra actividad importante, debido al litoral que posee. La pesca se concentra en Isla Mujeres y la zona de Puerto Juárez.

#### **Vivienda**

El municipio de Isla Mujeres cuenta con un total de 5,902 viviendas ocupadas por 19,403 personas de las cuales 10,171 son hombres y 9,324 son mujeres. Según el Anuario estadístico y geográfico de Quintana Roo 2016. En el municipio 1,050 viviendas están encabezadas por jefas de familia (1.3% del total de la entidad).

#### **Servicios**

Por lo que hace al suministro de energía eléctrica, este es proporcionado, desde el continente, por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). De la misma manera, el agua potable que abastece al municipio de Isla Mujeres proviene de zona de captación local a 18 km de Puerto Juárez, dentro del municipio de Benito Juárez, cuenta con





infraestructura para el drenaje, consistente en la red sanitaria que conduce el agua residual a la planta de tratamiento, ubicada en la porción media de la isla, orientada al este.

### **Salud**

Se sabe que las principales enfermedades que se presentan en el estado de Quintana Roo están vinculadas con complicaciones en el embarazo, abortos, enfermedades genitourinarias y fracturas, entre otras. Las causas más frecuentes de muerte hospitalaria son la diabetes, cirrosis, enfermedad isquémica crónica y dificultad respiratoria del recién nacido..

### **Diagnóstico ambiental**

El predio donde se pretende realizar el proyecto, objeto del presente estudio, es un predio completamente urbanizado carente de vegetación y fauna, lo anterior ocasionado por la construcción de un Jardín de niños construida desde hace aproximadamente 20 años, el cual fue demolido, debido al mal estado en que se encontraba.

De igual forma se observa perturbación, en la zona del mismo, por encontrarse enclavado en una zona totalmente urbana, con alteraciones de origen principalmente antropogénico, debido al desarrollo de viviendas residenciales, hoteles y restaurantes.

Lo anterior ha ocasionado el desplazamiento de las especies que en algún tiempo estuvieron presentes en el área, a causa de la disminución de su hábitat natural, pudiendo encontrar en zonas colindantes menos dañadas un espacio en el cual puedan sobrevivir.

De esta manera, en el predio, debido a su ubicación en un área completamente urbana, su magnitud y situación actual, es imposible restablecer condiciones naturales propicias para el establecimiento de poblaciones naturales de flora o fauna. Asimismo, es muy importante señalar que su incorporación al paisaje urbano del sitio y del área, se hace necesaria para evitar la degradación visual del predio y de la zona mediante las medidas de mitigación, prevención y compensación de la puesta en marcha del proyecto y de esta manera contribuir con la integridad funcional del ecosistema, así como al sostenimiento y beneficio de la economía local.

Es por todo ello que el presente proyecto pretende ser totalmente compatible con el entorno y no alterar la capacidad de carga del sistema, de tal manera de no ser motivo de un deterioro ambiental, ni comprometer los servicios ambientales del sitio y sin alterar los servicios municipales que otorga a los demás habitantes y usuarios.





## 5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- V. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, señala la obligación de la promovente de realizar la vinculación del proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, y en su caso, con la regulación sobre uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables; así las cosas y considerando que el proyecto se ubica en el Lote 001, de la Manzana 215, Supermanzana C02, en la Avenida Circunvalación Aeropuerto No. 273, Colonia Rancho Alegre, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo, conforme las coordenadas geográficas proporcionadas por la promovente éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO NORMATIVO	PUBLICACIÓN	FECHA
ACUERDO por el que se expide la parte marina del <b>Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe</b> y se da a conocer la parte regional del propio Programa.	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012
Decreto del <b>Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México.</b>	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	9 de abril de 2008
<b>Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres.</b>	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	5 de octubre de 2010
<b>NOM-022-SEMARNAT-2003</b> , Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	Diario oficial de la Federación	10 de abril de 2003
<b>Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003</b> , Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	Diario oficial de la Federación	7 de mayo de 2014
<b>Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010</b> , 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

- VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se



f



de acuerdo con el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaraciones de Áreas Naturales Protegidas y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo citados en el considerando inmediato anterior, los cuales se refieren a continuación:

**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.**

De acuerdo con 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**.

Al respecto cabe mencionar que la **UGA 137** en la que incide el sitio del proyecto, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental Regional; por lo tanto, conforme a lo citado en los artículos Segundo y Tercero del el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino, sólo da a conocer la parte Regional de dicho programa, para que surta efectos legales a que haya lugar, cuando los Gobiernos de los Estados quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**; por tanto, esta Delegación Federal determina que dicha unidad de gestión (**UGA 137**) no es vinculante al proyecto, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis.

**OBJETIVO 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**), el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra regulado por el **DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, MÉXICO**, 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**

	<b>UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL</b>	<b>POLÍTICA</b>	<b>RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS</b>	<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>
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.	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona.

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 (**CG12**), no considera la remoción de vegetación en terrenos forestales (**CG-14**), 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 se



*[Firma manuscrita]*



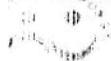
compete priorizar el pago de servicios ambientales (CG-27), que no se llevará a cabo la transferencia o traspaso de superficies (CG-30), que el PDU asigna al predio del proyecto un uso comercial mixto y no un uso condicionado (CG-33), que en el predio del proyecto no se ubican vestigios arqueológicos (CG-34), que no se prevé campamento de construcción alguno (CG-35), que no pretende un aprovechamiento mayor al establecido por el PDU (CG-36), 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 muestran en la siguiente tabla:

**CRITERIOS GENERALES.**

CRITERIO	ANÁLISIS DE LA PROMOVENTE
<p>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 infiltración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales que sean 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:</p> <p>a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio,</p> <p>b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio,</p> <p>c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y</p> <p>d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.</p>	<p>El proyecto Villas Ventosa tiene contemplado desplantarse en 361.35 m<sup>2</sup>, las obras exteriores ocuparan una superficie de 295.65 m<sup>2</sup>, de esta última superficie 33.57 m<sup>2</sup> de jacuzzis y 262.08 m<sup>2</sup> será superficie permeable (área de jardines con fondo filtrable y decks de madera), superficie que equivale al 39.89% de la superficie total del predio, con lo que se cumple el 30 %.</p>
<p><b>Análisis de esta Delegación Federal:</b> De acuerdo con lo manifestado por el promovente, se prevé establecer una superficie de 262.08 m<sup>2</sup> como superficie permeable (área de jardines con fondo filtrable y decks de madera) equivalente al 39.89% del predio cuya superficie es de 657.00 m<sup>2</sup>, basándose al porcentaje de superficie permeable previsto en el inciso b) del presente criterio. Por lo tanto, el indicado no se prevé algún incumplimiento a lo establecido en el presente criterio.</p>	<p>El proyecto Villas Ventosa captará agua pluvial por</p>

CG-02 Se debe favorecer la captación del agua

El proyecto Villas Ventosa captará agua pluvial por





de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.

medio de sus azoteas, y se canalizará mediante tubería de PVC a una cisterna, para su uso en las actividades de servicios (riego de jardines y limpieza de exteriores.

**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 edificios se canalizará mediante tubería de PVC hacia una cisterna para su uso en El riego de las áreas ajardinadas y limpieza de exteriores.

**CG-03** No se permite verter hidrocarburos y productos químicos no biodegradables, al suelo, cuerpos de agua, ni al mar.

EL uso de hidrocarburos, únicamente será por los camiones transportadores de material y/o de transporte de equipo, para la etapa de construcción, los cuales es responsabilidad de los propietarios o prestadores del servicio, estar en buenas condiciones. En general no se tiene contemplado el uso de hidrocarburos o productos químicos no biodegradables, que puedan derramarse al suelo, cuerpo de agua marino. En la etapa operativa el combustible requerido para vehículo particular propiedad del promovente se suministrará en estaciones de servicio autorizadas existentes en la localidad.

**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 por el 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 en su totalidad serán canalizadas al drenaje sanitario, existente en la zona.

**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.

No aplica este criterio al proyecto. Ya que al tratarse de un proyecto agrícola no requiere el uso de agroquímicos, que pudiesen afectar al suelo y la calidad del agua del subsuelo, así como el cuerpo de agua marino colindante.

**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

Se dará cumplimiento a este criterio disponiendo las aguas residuales del proyecto al alcantarillado municipal, existente sobre la Av. Circunvalación



*[Handwritten signature]*



Maneje 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.

Aeropuerto, previo cumplimiento de la NOM-002-SEMARNAT-1996; y que será conducida para su saneamiento a la planta de tratamiento de aguas residuales municipales, operada por la empresa AGUAKAN

**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 aplica el incumplimiento al criterio en análisis.

20-7 La ubicación de fosas sépticas debe dar cumplimiento a la NOM-006-CNA-1997.- Fosos sépticas prefabricadas, especificaciones y métodos de prueba.

No aplica al proyecto, ya que este se conectará al alcantarillado 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.

20-8 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 aplica al proyecto, ya que éste no se trata de obras de infraestructura pluvial.

20-9 En todas las obras y/o actividades se deberá separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.

Las aguas sanitarias generadas en el proyecto serán canalizadas al drenaje municipal separadas de las aguas pluviales; las aguas pluviales serán canalizadas a jardineras, lo que permitirá la filtración al subsuelo.

**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.

20-10 Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del acuífero freático.

Durante la etapa operativa del proyecto se promoverá el uso adecuado del agua, tomando medidas que lleven al ahorro de este líquido. Como sanitarios con cajas de menor volumen y llaves ahorradoras. Y el total de las aguas residuales generadas durante la operación del proyecto serán canalizadas al drenaje sanitario para evitar su mala disposición.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado se prevé la implementación de acciones para el ahorro del recurso agua, así como las medidas de prevención de contaminación del acuífero 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 adecuadas de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.

Una vez autorizado el proyecto, se elaborará el programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos y disposición adecuada de grasas, aceites e hidrocarburos, para dar cumplimiento a este criterio; este contemplará las etapas de construcción del proyecto y la etapa operativa, independientemente de que durante esta última etapa las Villas entregaran sus residuos sólidos al sistema de limpia municipal y las aguas residuales se canalizaran al drenaje sanitario operado por AGUAKAN. Cabe señalar que en el presente estudio (páginas 96-99), se establece un programa de seguimiento ambiental, que contempla el subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos, que será aplicado durante el desarrollo del proyecto.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información contenida en la página 127 de la MIA-P, el proyecto contará con un **SUBPROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**, el cual deberá ser sometido para su autorización ante la autoridad local competente previamente a su implementación..

**Recurso prioritario: Biodiversidad, flora y fauna**

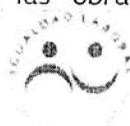
**CG-13** En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados por ejemplo: potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras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

Se da cumplimiento a este criterio, ya que el predio actualmente no cuenta con vegetación original ya que en él, se construyó en hace aproximadamente 20 años un jardín de niños que fue demolido

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información proporcionada por el **promoviente** el predio del pretendido proyecto corresponde a un área previamente afectada por la existencia de una obra previa que fue demolida y con relación a la cual se adjunta la Resolución administrativa de la PROFEPA, en tal sentido el proyecto plantea utilizar un área ya afectadas, en cumplimiento a lo establecido en el criterio en comento.

**CG-15** De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la **LGEEPA** y en su reglamento en materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales que a juicio de la autoridad evaluadora, se necesiten para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos

Con el presente estudio se da cumplimiento a este criterio.



4



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.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De la valoración de la información presentada en la MIA-P, se advierte la necesidad de complementar la descripción del SA del proyecto, y con relación al mismo complementar la identificación de los impactos ambientales potenciales a generarse por los elementos del proyecto y en caso de ser procedente, complementar las medidas de mitigación o compensación propuestas.

13-17 En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al llenado y/o a la nivelación del terreno, debe elaborarse 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.

No aplica este criterio, ya que el predio actualmente carece en su totalidad de cobertura vegetal original, debido a que en el predio existía desde hace aproximadamente 20 años una construcción que fue demolida.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado y acreditado por el promovente, en la resolución No 182/2017 emitida en autos del expediente número PFFA/29.3/2C.27.5/0020-17 emitido por la Delegación en el estado de Quintana Roo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, no es aplicable lo previsto por el presente criterio considerando las condiciones actuales del predio en el cual se ha realizado la demolición de una obra preexistente y el relleno y nivelación con corte del producto de la demolición, por lo que no existe flora o material vegetal que pueda ser rescatado.

En detrimento de lo anterior mediante la información adicional la promovente, remitió el Programa de Manejo de Flora y Fauna en el cual se contempla diseñar una campaña general de reforestación en las zonas aledañas al proyecto, lo anterior de acuerdo a lo establecido en **Condicionante 4 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo.

13-18 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 preservar estos sitios.

Se rectifica. Medida de protección 1: Debido a que las tortugas marinas están protegidas tanto en las zonas marinas como en las playas de anidación, se evitara la realización de toda actividad recreativa que pudiese afectarlas y solo se participara en actividades tendientes a la educación ambiental por tanto y debido a que la autoridad municipal ostenta la autorización para realizar actividades de conservación, se otorgaran las facilidades para que el personal técnico realice las acciones.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado por el promovente mediante la información adicional, rectifica sus dichos y aclara que si bien la zona costera frente al predio posee en su mayoría un sustrato rocoso, lo que dificulta la anidación de tortugas marinas, si pudiese existir la posibilidad de la presencia de tortugas marinas, lo anterior después de consultar al Comité Estatal de Protección, Conservación y Manejo de Tortugas Marinas de Quintana Roo y a la Dirección de la tortugranja del Municipio de Isla Mujeres, dichas instancias informaron que en la playa conocida como "Bachilleres", franja dentro de la cual se encuentra el predio del proyecto Villas Ventosa, se han registrado anidaciones en las playas arenosas contiguas a la zona donde se ubica el predio. Por lo anterior la promovente remitió el documento "*Medidas de Protección de Tortugas Marinas del Proyecto Villas Ventosa, Isla Mujeres, Quintana Roo*". En dicho programa se contempla evitar la realización de toda actividad recreativa y participar en actividades de educación ambiental. Tal como se establece en la **Condicionante 5 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo.

**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 aclara que, durante el recorrido efectuado en el predio, no se avisto fauna de importancia o que tuviera algún estatus de protección, se estableció que la ausencia se debió en su momento a una intensa actividad turística que se presentaba en que era tiempos vacacionales, y la afluencia turística tanto nacional como internacional era alta. No se desestima el avistamiento que se dio en la inspección realizada al predio por parte de la PROFEPA, y pueden ser catalogadas como eventos fortuitos. Así mismo se prevé que el supervisor ambiental a contratar para supervisar los trabajos de construcción del proyecto, presente un plan que contemple lo siguiente: realizara recorridos de inspección previa a las obras de preparación del terreno y del desmonte y/o despalme, esto a fin de verificar en sitios naturales existencia de madrigueras. El traslado de las especies rescatadas será en lugares donde se cuente con las condiciones naturales adecuadas y similares al tipo de captura, en primera instancia se prevé contemplado para su traslado, las especies de tamaño pequeña y mediana en aquellos puntos que no serán afectados por los trabajos. Se plantea la posibilidad de acuerdo a lo que definan las autoridades competentes, que aquellas especies que por sus condiciones especiales no pueden ser reintegradas a los sitios mencionados anteriormente, sean trasladados a sitios de rescate y conservación de fauna silvestre, UMA, y criaderos autorizados que cuenten con las





permisos correspondientes y que las autoridades ambientales designen. Durante la aplicación del programa, se pretende involucrar y capacitar a un grupo de las diferentes especies de animales presentes y cuál debe ser su comportamiento ante tal eventualidad. Si bien las labores de rescate serán supervisadas y manejadas por personal especializado en caso de requerirse, el equipo con el que contara para dicho servicio, de acuerdo a la revisión preliminar del terreno y de las especies presentes, nos permitirá identificar aquellas técnicas que sean acordes a la topografía del sitio para asegurar una exitosa captura y manejo posterior de los individuos. Se anexa propuesta del programa.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Para el cumplimiento del presente criterio en razón de que en la página 38 de la MIA-P el promovente manifestó la presencia de pequeños reptiles no obstante las condiciones actuales del predio, mediante la información adicional la promovente remitió el Programa de Manejo de Flora y Fauna, el cual busca minimizar el impacto en la fauna silvestre encontrada en el sitio del proyecto, particularmente los de lento desplazamiento, en dicho programa se contempla el rescate y la reubicación de los ejemplares encontrados en el predio. Lo anterior se establece mediante el **Condicionante 4 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo

**COM-01** 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 desmoramiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que permitan su presencia.

No aplica este criterio, ya que no se afectaran poblaciones de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado por el promovente 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.

**COM-02** En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos que actúen específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente autorizados por la Comisión Intersecretarial

El proyecto no contempla el uso de Plaguicidas, Fertilizantes y sustancias toxicas contra plagas y/o enfermedades, por lo que no aplica este criterio. Las plantas que se utilizaran para áreas ajardinadas serán especies nativas adaptadas a la zona del proyecto





para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

**Análisis de esta Delegación Federación:** Conforme a lo manifestado por el promovente, el presente criterio no resulta vinculante con el proyecto en virtud de que dada la naturaleza del proyecto, no se prevé el requerimiento de productos para el tratamiento de plagas y enfermedades.

**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.

En caso de requerirse material vegetal (madera), será adquirido en madererías que cuenten con los permisos correspondientes.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con lo manifestado por el promovente del proyecto, en caso de requerir el uso de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, se obtendrán de madererías que cuenten con los permisos correspondientes. 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.

La información generada en el presente estudio será incorporada a la Bitácora ambiental por la autoridad ambiental.

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

**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 aclara que, durante el recorrido efectuado en el predio, no se avisto fauna de importancia o que tuviera algún estatus de protección, se estableció que la ausencia se debió en su momento a la intensa actividad turística que se presentaba ya que era tiempos vacacionales, y la afluencia turística tanto nacional como internacional era alta. No se desestima el avistamiento que se dio en la inspección realizada al predio por parte de la PROFEPA, y pueden ser catalogadas como eventos fortuitos. Así mismo se prevé que el supervisor ambiental a contratar para supervisar los trabajos de construcción del proyecto, presente un plan que





contemple lo siguiente: realizara recorridos de inspección previa a las obras de preparación del terreno y del desmonte y/o despalme, esto a fin de verificar en sitios naturales existencia de madrigueras. El traslado de las especies rescatadas será en lugares donde se cuente con las condiciones naturales adecuadas y similares al sitio de captura, en primera instancia se tiene contemplado para su traslado, las especies de talla pequeña y mediana en aquellos puntos que no serán afectados por los trabajos. Se plantea la posibilidad de acuerdo a lo que definan las autoridades competentes, que aquellas especies que por sus condiciones especiales no pueden ser reintegradas a los sitios mencionados anteriormente, sean trasladados a sitios de rescate y conservación de fauna silvestre, UMAS y criaderos autorizados que cuenten con los permisos correspondientes y que las autoridades ambientales designen. Durante la aplicación del programa, se pretende involucrar y capacitar a un grupo de las diferentes especies de animal presente y cuál debe ser su comportamiento ante tal eventualidad. Si bien las labores de rescate serán supervisadas y manejadas por personal especializado en caso de requerirse, el equipo con el que contara para dicho servicio, de acuerdo a la revisión preliminar del terreno y de las especies presentes, nos permitirá identificar aquellas técnicas que sean acordes a la topografía del sitio para asegurar una exitosa captura y manejo posterior de los individuos. Se anexa propuesta del programa.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Para el cumplimiento del presente criterio en razón de que en la página 88 de la MIA-P el promovente manifestó la presencia de pequeños reptiles no obstante las condiciones actuales del predio, mediante la información adicional la promovente remitió el Programa de Manejo de Flora y Fauna, el cual busca minimizar el impacto en la fauna silvestre encontrada en el inicio del proyecto, particularmente los de lento desplazamiento, en dicho programa se contempla el rescate y la reubicación de los ejemplares encontrados en el predio. Lo anterior se establece mediante los **Condicionantes 4 y 5 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutive

04-18 Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben El proyecto (Villas Ventosa) no se establecerá como una barrera física u obstáculo



SEMARNAT



SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SG.A/15216 (1.B)

establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información contenida en la NDA 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.

**CG-29** Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios de predios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger las poblaciones de tortugas marinas deberán:

- a. Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina,
- b. Evitar la iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por un difusor,
- c. La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación,
- d. Retirar del área de playa, de las 18:00 a las 6:00 horas del día siguiente, todos los bienes móviles que puedan constituir un obstáculo para el arribo de la tortuga,
- e. Abstenerse de encender fogatas en el área de playa.

*Se rectifica. Medida de protección 2: Para evitar la desorientación de las tortugas marinas y de las adultas como crías, el proyecto considerará iluminación de baja intensidad e indirecta usando focos de luz amarilla con un difusor orientado hacia abajo. Lo anterior con base en el punto 5. Especificaciones generales numeral 5.4.5 inciso a, b y c. del documento que se anexa..*

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado por el promovente, no se pretende realizar obras o actividades en áreas de anidación y reproducción de fauna silvestre listada en alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo conforme lo manifestado por el promovente mediante la información adicional, la promovente remitió el documento "Medidas de Protección de Tortugas Marinas del Proyecto Villas Ventoso, Isla Mujeres, Quintana Roo". En dicho programa se contempla garantizar la implementación de medidas preventivas para minimizar el impacto negativo que pudiese ocasionar el proyecto, para tales efectos la promovente establecerá un convenio con la Dirección de la Tortugranja del Municipio de Isla Mujeres, para la realización de una serie de actividades y acciones tendientes a vincularse con la protección de la tortuga marina. El Programa mencionado se realizara conforme lo establecido en el **Condicionante 5 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo.





**Recurso Prioritario: Suelo y Subsuelo**

CG-21. 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.

Todos los materiales utilizados para el proyecto, serán adquiridos en tiendas comerciales de la localidad y/o de la ciudad de Cancún, que cuenten con los permisos correspondientes.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De conformidad con lo indicado por el criterio, el uso de materiales como madera y materiales pétreos, deberá de provenir de fuentes autorizadas por la autoridad competente a la legislación vigente en la materia correspondiente. Por lo cual al ser adquiridos en sitios autorizados no se contraviene el presente criterio.

CG-22. 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.

En la zona donde se ubica el predio (Circunvalación Aeropuerto) se cuenta con el servicio de Limpia Municipal, que colectara diariamente los residuos sólidos para transportarlos al sitio de transferencia para su posterior traslado y disposición final al Relleno sanitario de la ciudad de Cancún.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con lo indicado por el **promoviente** en la página 217 de la MIA-P, el **proyecto** cuenta con un **SUBPROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**, en el cual se establecen las acciones para el adecuado manejo y disposición de los residuos. Asimismo, el **promoviente** hará uso del servicio de colecta de residuos sólidos por parte de la autoridad municipal que se cuenta en el sitio. Visto lo anterior no se prevé el incumplimiento a lo previsto en el presente criterio.

CG-26. 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.

Con base a los criterios establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, de fecha 5 de Octubre de 2010, se autoriza el presente proyecto con la licencia de construcción N° LIC/006/2015, de fecha 20 de Marzo de 2015, ya que cumple con todos y cada uno de los parámetros establecidos para el predio como lo señala el análisis de la licencia de uso de suelo LUS/006/2015, ambas emitidas por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

CG-27. La superficie de aprovechamiento señalada para cada Unidad de Gestión Ambiental será aplicada a nivel de predio de

Se da cumplimiento a este criterio como se señala en el criterio CG 1 y se da cumplimiento al COS establecido para el predio de un 60%.





manera proporcional a su superficie, y debe considerar e incluir la presencia de vialidades.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Con base en la información adicional presentada por el promovente; el **proyecto** no contraviene este lineamiento considerando que la superficie de construcción será de 367.19 m<sup>2</sup> en una superficie total del predio de 656.393m<sup>2</sup>, lo que representa un 55.94% de coeficiente de ocupación del suelo, cuando el máximo permisible para el predio es de 60%.

**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 considerando la modificación como se muestra en la siguiente tabla.

**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:** De acuerdo a la información proporcionada por el promovente en la información adicional, en la cual se aclara que en el sitio del proyecto no se desarrollan ecosistemas de manglar, también es cierto que se describe que a 64 metros de distancia se encuentra el cuerpo de agua "Salina Chica" la cual presenta zona de manglar, el promovente manifiesta que entre el cuerpo de agua y el predio se encuentra la avenida Juárez y una banda de concreto perteneciente al Colegio de Bachilleres.

Sin embargo con el fin de dar cumplimiento a la normatividad vigente propone efectuar acciones de reforestación en cualquier zona de manglar que la autoridad tenga a bien definir por un área equivalente a la tercera parte del predio del proyecto o lo que es equivalente a 217 m<sup>2</sup>.

Así mismo propone como otra medida de compensación, efectuar una limpieza de residuos sólidos de la laguna Macax, en colaboración con las autoridades del municipio de Isla Mujeres, esto para minimizar los daños que estos residuos ocasionan principalmente a la fauna tanto acuática como terrestre.

No obstante lo anterior, el promovente se apega a la designación de cualquier medida de compensación que la Autoridad tenga a bien indicar en beneficio la zona de manglar adyacente al predio en cuestión. El cumplimiento de lo anteriormente descrito se realizara conforme lo indicado en la **Condicionante 6 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo.

**CG-39.** Se permite el establecimiento de asentamientos humanos<sup>1</sup> únicamente cuando

No aplica este criterio. Sin embargo, el proyecto se apega al uso de suelo establecido para el predio.

<sup>1</sup> 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;



*[Handwritten signature]*



así relacionados con las actividades productivas autorizadas y usos de suelo permitidos.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Se advierte que el predio del **proyecto** tiene asignado un uso de suelo Mixto Comercial compatible con el uso de vivienda, 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** ubicado en la **MIA-P** así como en la información adicional, considerando que el **proyecto** no es promovido por la autoridad municipal, al promovente no le compete implementar 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 este (oriente) de la Isla y no en la porción norte (**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, ruidos, 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**), 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 (acantilado) (**U7-18**), que compete a las autoridades el cumplimiento del presente criterio (**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 canales 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 m<sup>2</sup> de área verde por habitante. (**U7-26**), que no considera el establecimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de toxinas (**U7-28**), que corresponde a las autoridades, llevar a cabo el establecimiento de





los usos y destinos de los ecosistemas señalados en el criterio (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 jardinadas del proyecto se sembraron especies ornamentales aclimatadas en viveros autorizados y especies nativas y/o de la región, como palma chit, siricote, lechuga de mar, etc.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información proporcionada en la MIA-PP, 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.

**U7-5.** En la costa oriental de Isla Mujeres, en la zona federal marítimo terrestre, en los terrenos ganados al mar y sus predios colindantes, se prohíbe la construcción de infraestructura, obras e instalaciones permanentes y semifijas que impidan la visibilidad paisajística y/o acceso libre a la playa desde la carretera perimetral.

Que debido a que el predio ya existían obras (jardín de niños) desde hace aproximadamente 20 años la calidad escénica ya ha sido modificada, la visibilidad paisajística se vería modificada, sin embargo, el proyecto será compatible con el desarrollo urbano de la zona. Se permitirá el libre acceso hacia el mar Caribe.

**Análisis de esta Delegación Federal:** Se requirió al promovente aclaraciones sobre la vinculación realizada para el cumplimiento del presente criterio, por lo cual mediante la información adicional el promovente manifestó lo siguiente:

- Las edificaciones existentes a los lados del proyecto son edificaciones de 2 niveles que aunado a la propuesta del proyecto también de 2 niveles no se verá afectada la visibilidad paisajística. No obstante lo anterior se rectifica el proyecto, ya que se va a modificar arquitectónicamente en la parte central del edificio donde se pretende construir el área de administración, que originalmente se contemplaba en planta baja y primer nivel. La modificación será que el primer nivel no va a ser construido, quedando un cubo que permitirá tener una visibilidad de la carretera perimetral hacia la línea de costa.
- Además se pretende dejar una servidumbre de paso en los límites norte y sur de 1.5 metros de ancho con la misma finalidad que el párrafo antes descrito. El acceso indicado servirá de servidumbre de paso de la carretera perimetral hacia la línea de costa, con lo que se estará cumpliendo con la indicación.

De acuerdo a lo manifestado por el promovente, toda vez que en el sitio del proyecto ya existía una



4



para preva y en las colindancias también existen edificaciones, así como las modificaciones realizadas al proyecto, no se observan incumplimientos al presente criterio.

*II-3 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).*

*No aplica al proyecto, ya que el proyecto son Villas, que no generaran emisiones a la atmósfera y no requerirá de la instalación de chimeneas.*

**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.

*II-8 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 prender fogatas, ni dirigir luces intensas a la playa durante los meses de anidación, que van de Mayo a Septiembre.*

*Se rectifica. Se dará cumplimiento a este criterio y se vigilará el cumplimiento del mismo. Aunque cabe señalar que por la características físicas de la zona federal colindante al predio (sustrato rocoso) no se considera ésta una playa de anidación de tortugas marinas.*

**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme a lo manifestado por el promovente mediante la información adicional, no se pretenden introducir vehículos automotores a este sitio, se vigilara que no se enciendan fogatas y se utilizara luminaria de baja intensidad, además de retirar cualquier tipo de mobiliario de la zona de playa, lo anterior conforme al documento presentado que lleva por título: "Medidas de Protección de Tortugas Marinas del Proyecto Villas Ventosa, Isla Mujeres, Quintana Roo". En dicho programa se contempla garantizar la implementación de medidas preventivas para minimizar el impacto negativo que pudiese ocasionar el proyecto, para tales efectos la promovente establecerá un convenio con la Dirección de la Tortugranja del Municipio de Isla Mujeres, para la realización de una serie de actividades y acciones tendientes a vincularse con la protección de la tortuga marina. El Programa mencionado se realizara conforme lo establecido en la **Condicionante 5 del TERMINO SEPTIMO** del presente resolutivo.

**Recurso Prioritario: Suelo y Agua.**

*II-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.*

*Se dará cumplimiento a este criterio, ya que actualmente se cuenta con contrato de agua potable y alcantarillado, por lo que las aguas residuales que se generen por el proyecto en todas sus etapas, serán canalizas mediante red hidrosanitaria al drenaje municipal existente en la Av. Circunvalación Aeropuerto, donde se ubica el predio del proyecto. Previo cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en la*

**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 hacia el drenaje municipal existente para su correspondiente tratamiento; en tal razonamiento se ajusta al presente criterio.

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

Se dará cumplimiento a éste criterio, ya que en la zona sobre la Av. Circunvalación aeropuerto se cuenta con alcantarillado sanitario proporcionado por la empresa Desarrollos Hidráulicos S.A. de C.V. y operado por la empresa AGUAKAN. Actualmente se cuenta con contrato de agua potable y alcantarillado para el lote 001, (Recibo de agua potable y alcantarilla emitido por Desarrollos Hidráulicos S.A. de C.V.) por lo que el proyecto en todas sus etapas serán canalizadas al alcantarillado sanitario

**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 hacia el sistema de drenaje municipal existente para su correspondiente tratamiento. Se advierte en consecuencia el cumplimiento del presente criterio.

**U7-15.** Las actividades industriales, hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, de mercados que generen residuos sólidos no peligrosos están obligadas a establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos, antes de ser colectados por el servicio de aseo urbano municipal.

Una vez autorizado el presente estudio, que permitiera el desarrollo del proyecto, se elaborará el programa de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de residuos sólidos domésticos, que será presentado a la SEMARNAT para su validación.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información contenida en las páginas 117 a 129 de MIA-P; el **proyecto** considera la implementación de un Subprograma de Manejo de Residuos Sólidos y líquidos, a través del cual, se establecen estrategias de manejo integral de los residuos que se generarán en el sitio. Se atiende lo indicado por el criterio.

**Recurso Prioritario Áreas Verdes.**

**U7-23** Con la finalidad de conservar la permeabilidad del sustrato en las áreas que permanecerán cubiertas con vegetación, éstas deben excluirse de las zonas de relleno y compactación.

El predio no cuenta con cobertura vegetal original, sin embargo el proyecto tendrá áreas jardinadas (13.034 m<sup>2</sup>) y áreas con decks de madera (21.88 m<sup>2</sup>), superficies permeables que permitirán la infiltración del agua.

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información presentada en el capítulo de la MIA-P e información adicional, en el predio ya existía infraestructura, sin embargo atendiendo a la obligatoriedad de contar con áreas permeables el **proyecto** considera mantener como áreas permeables 332.00 m<sup>2</sup>, por lo cual se da cumplimiento al presente criterio.





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

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**, publicado el 3 de octubre de 2010, en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo, conforme al análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**). De manera particular incide dentro de un tipo de suelo **CM**, que corresponde a un uso **Comercial Mixto** con una altura máxima de 3 niveles y una densidad de 200 cuartos por hectárea dentro de otros parámetros que se muestran en la tabla denominada normas generales y restricciones de edificación.

¶ Parámetros que se muestran en la tabla denominada de edificación. ¶

¶

III.2 NORMAS GENERALES y RESTRICCIONES D							
TIPO	CLAVE	DENSIDAD					
		Habitantes por hectárea	Cuartos por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima terreno (mts. 2)		
<b>ZONAS</b>							
HABITACIONAL	D. Baja	H1	Habitacional Unifamiliar	H1-A	40	10	1,000
			Habitacional Unifamiliar	H1-B	40	10	1,000
			Habitacional Unifamiliar	H1-C	40	10	400
	H2	Habitacional Unifamiliar	H2	80	20	500	
		Habitacional Unifamiliar	H2-B	80	20	1,000	

Atento a lo anterior de acuerdo al PDU los predios, lotes y edificaciones construidas con tipo de suelo **Comercial Mixto CM**; estarán sujetos al cumplimiento de normas particulares que a continuación se analizan en su vinculación con el **proyecto**:

**REQUISITOS PARA EL USO DE SUELO COMERCIAL MIXTO CM**

La densidad máxima será de 320 habitantes por hectárea, lo que representa 80 viviendas por hectárea o 200 cuartos por hectárea;



**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo al lineamiento en comento se permiten 13.0 cuartos por hectárea, considerando que el predio del proyecto tiene una superficie de 656.393 m<sup>2</sup> se permite un máximo de 13 cuartos, considerando que en la información adicional el **promovente** rectifico el numero de cuartos a construir, y considerando que un departamento es igual a 2.5 cuartos de hotel y por tanto el desarrollo de 5 departamentos equivale a 12.5 cuartos se ajusta a lo establecido en el parámetro de densidad.

- *La superficie mínima del lote será de 110 metros cuadrados;*

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo con la información adicional presentada por la **promovente**, el predio donde se desarrollara el **proyecto** cuenta con una superficie de 656.393 m<sup>2</sup>, atendándose lo establecido en el presente lineamiento.

- *El frente mínimo del lote será de 7.2 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 42.00 metros.

- *El coeficiente de ocupación (COS<sup>2</sup>) del suelo no será mayor de 0.60 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 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 la construcción será de 367.19 m<sup>2</sup> en una superficie total del predio de 656.393m<sup>2</sup>, lo que representa un 55.94% de coeficiente de ocupación del suelo, cuando el máximo permisible para el predio es de 60%.

- *El coeficiente de utilización (CUS<sup>3</sup>) del suelo no deberá ser superior a 1.7 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 150 por ciento de la superficie total del lote.*

<sup>2</sup> **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.

<sup>3</sup> **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.





**Análisis de esta Delegación Federal:** Conforme la información adicional presentada por la **promoviente**, el **proyecto** se ajusta a este lineamiento considerando que la superficie de construcción de todos los niveles es de 367.19 m<sup>2</sup> en una superficie total del predio de 656.393m<sup>2</sup>; lo que equivale a 1.44 % cuando el máximo permito para el predio es de 1.7.

- El coeficiente de modificación del suelo<sup>4</sup> no deberá ser superior al 70 por ciento del total del lote; debiendo tener un mínimo del 30 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 **promoviente**, se contará con 332.00 m<sup>2</sup> de áreas verdes lo que representa un 50.58 %, cuando el mínimo establecido debe ser del 30%.

- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de cinco 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 4.00 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 **promoviente**, el **proyecto** se ajusta con este lineamiento considerando que la altura máxima en metros que alcanzarán las construcciones será de 10.25 metros y tendrá 3 niveles.

- 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;

Uso del predio		Requerimientos	No. Mínimo de espacios p/estacionamiento
Habitación			
Densidad Baja	Unifamiliar	Hasta 150 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.	2/ vivienda 1
	Plurifamiliar	Hasta 150 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.	2/ vivienda 1
Densidad	Unifamiliar	Hasta 80 m <sup>2</sup>	2/ vivienda

<sup>4</sup> **Coefficiente 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.





media		80 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.	1
	Plurifamiliar	Hasta 80 m <sup>2</sup>	2/ vivienda
Densidad alta	Unifamiliar	80 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.	1
		Hasta 50 m <sup>2</sup>	1/ vivienda
		Hasta 100 m <sup>2</sup>	2/ vivienda
	Plurifamiliar	50 m <sup>2</sup> adicionales o fracción	1
		Hasta 50 m <sup>2</sup>	1/vivienda
		Hasta 100 m <sup>2</sup>	1.5/ vivienda
		50 m <sup>2</sup> adicionales o fracción	1

**Análisis de esta Delegación Federal:** De acuerdo al lineamiento en comento, se requiere un total de 5 espacios para estacionamiento, por lo tanto, considerando que el **promovido** contempla 5 espacios bajo ese concepto, entonces se determina que el mismo se ajusta a lo establecido en el parámetro que se analiza

- La restricción frontal o a la vía pública mínima será de 5.0 metros en el 50% del frente del lote y 3.0 metros en restante 50% del frente del lote

**Análisis de esta Delegación Federal:** Con base en la información adicional presentada por la **promoviente**, Planos "Planta de conjunto" y "Planta Baja de Conjunto" anexados en formato electrónico (dwg), se advierte que el proyecto se desplantará a los 4.50 m de restricción frontal; el frente del predio es de 42.00 m, el frente mínimo es de 5.0 m para el 50% del lote, motivo por el cual no se ajusta lo establecido en el criterio, por lo que la **promoviente** deberá acatar lo establecido en la **Condicionante 3** del presente oficio.

- Las restricciones laterales mínimas serán del 10% en ambas laterales del frente del lote

**Análisis de esta Delegación Federal:** Con base en la información adicional presentada por la **promoviente**, Planos "Planta de conjunto" y "Planta Baja de Conjunto" anexados en formato electrónico (dwg), se advierte que el 10% del frente del lote equivale a 1.5 m por lo cual la restricción en el lado Este donde se encuentra el área de jardines y de acceso a la playa cumple con lo establecido, no así del lado Oeste en el cual solo existe restricción por 1 m por lo cual las obras contempladas se desplantarían sobre la franja de restricción lateral, por lo que dicha superficie deberá mantenerse libre o como área verde de acuerdo a lo establecido en la **Condicionante 3** del presente oficio.

- La restricción posterior mínima será de 5.0 metros.





**Análisis de esta Delegación Federal:** Con base en la información adicional presentada por la **promoviente**, Planos "Planta de conjunto" y "Planta Baja de Conjunto" anexados en formato electrónico (dwg), se advierte en la franja de restricción cumple con los 5 metros solicitados por el presente criterio, por lo que se considera que se ajusta a lo establecido en este lineamiento.

Cuando un predio tenga dos colindancias, una hacia la Zona Federal Marítima Terrestre o Terrenos Catastrales a Mar y la otra hacia la vialidad, las restricciones serán las siguientes: Restricción al frente y fondo de 1.5% de fondo del lote. El diseño arquitectónico deberá mantener un escalonamiento en ambas fachadas.

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

**Análisis de esta Delegación Federal:** Con base en la información de la **MIA-P** e información adicional, el **proyecto** no se ajusta al lineamiento toda vez que cumple la restricción de fondo de lote, no así la del frente, toda vez que presenta 4.5 m de los 5m que solicita el presente criterio, por lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la **Condicionante 7** del presente oficio.

**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.**

Respecto al análisis del **proyecto** en relación con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, esta Delegación tiene lo siguiente.

De acuerdo con la caracterización indicada en el Capítulo IV de la **MIA-P** e información adicional, se tiene que en sitio del **proyecto**, no se observaron especies incluidas en alguna categoría de la norma en cuestión. Sin embargo la **promoviente** manifestó que ejecutará el programa de manejo de flora y fauna, en el cual se tiene considerado rescatar y reubicar a especies encontradas en el sitio del proyecto al momento de ejecutar las actividades previstas.

No se omite señalar que la **promoviente** manifestó en la información adicional referida en el **Resultando XIV** del presente resolutivo; que en la playa colindante al predio,





instancias encargadas de ejecutar programas de protección a tortugas marinas, refirieron que en dicho sitio existe la posibilidad de arribo de tortugas marinas de las especies Tortuga verde (*Chelonia mydas*) y Tortuga caguama (*Caretta caretta*). Por lo cual se consideró tomar en cuenta dicha información y con ello ejecutar un programa de "Medidas de protección de tortugas marinas del proyecto Villas Ventosa, Isla Mujeres", el cual contempla tomar las medidas de prevención así como acciones vinculadas con la Dirección de la Tortugranja en el municipio para el apoyo de la protección y conservación de los mencionados ejemplares.

En virtud de lo anterior, esta Delegación advierte que por la realización de las actividades del **proyecto**, no se afectarán a especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, pues al momento de la realización del estudio no se advirtió la presencia de las mismas.

**E. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR.**

Que de acuerdo a la caracterización de la vegetación del predio mostrada en el Capítulo IV de la **MIA-P**, así como a lo aportado en la información adicional, en este no tiene registrado la presencia de vegetación de manglar, pero si se tiene registro de esta vegetación a una distancia de 64 metros de la obras del **proyecto** en el cuerpo de agua denominado "Salina Chica" que según lo manifestado por la promovente, entre este cuerpo de agua y el sitio del proyecto se encuentra la Avenida Juárez y una barda de concreto perteneciente al Colegio de Bachilleres.

Por lo antes expuesto en el presente apartado se consideró necesario vincular las actividades que se llevarán a cabo durante el desarrollo y operación del **proyecto**, con la NOM-022-SEMARNAT-2003, así como con **el Acuerdo que adiciona a especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, por lo anterior se tiene lo siguiente:

**4.16** *Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal*





de tipo, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.

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

**Análisis de esta Delegación Federal:** El **proyecto** no prevé la remoción de ejemplares de manglar ni su afectación por el desarrollo de las obras y actividades. Por lo que el criterio en análisis no se contraviene.

Si embargo no se ajusta con la distancia indicada por la especificación, toda vez que se ubica a menos de 100 metros de distancia con respecto a lo indicado, por lo cual el **promoviente** se acoge a lo indicado en la especificación 4.43, a efecto de exceptuar la distancia indicada en la especificación 4.16, por lo que se establece como parte de las medidas de compensación la reforestación en cualquier zona de manglar que la autoridad tenga a bien definir por un área equivalente a la tercera parte del predio del proyecto o lo que es equivalente a 217 m<sup>2</sup>.

Asimismo se propone como otra medida de compensación, efectuar una limpieza de residuos sólidos de la laguna Macax en colaboración con las autoridades del Municipio de Isla Mujeres, esto para minimizar los daños que estos residuos ocasionan principalmente a la fauna tanto acuática como terrestre. No obstante la promoviente se apega a la designación de cualquier medida de compensación que la Autoridad tenga a bien indicar en beneficio de la zona de manglar adyacente al predio en cuestión. En virtud de lo cual, esta Delegación Federal exceptúa la distancia indicada en la especificación 4.16 de la presente Norma.

## 8. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

- III. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente Delegación del Estado de Quintana Roo**, mediante el escrito referido en el **Resultando XII** de la presente resolución opinó lo siguiente:

*Hago referencia a la solicitud de información relacionada con la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular (MIA-P) del proyecto denominado "Villas Ventosa"*





ubicada en 001 de la manzana 215, supermanzana 002 en la avenida Circunvalación Aeropuerto, número 273, colonia Rancho Alegre, Isla Mujeres, municipio de Isla Mujeres.

Sobre el particular, me permito hacer de su conocimiento que derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, no se localizaron antecedentes de procedimientos administrativos vigentes.

Aunado a lo anterior, me permito precisar que en el acervo documental se localizó el expediente PFFA/29.3/2C.27.5/0020-17 en materia de Impacto Ambiental, con la ubicación Lote 01, Manzana 215, Supermanzana 002, No.273, Municipio de Isla Mujeres, dentro del cual el inspeccionado se encuentra dando cumplimiento a la resolución emitida al respecto, particularmente en cuanto al pago de la multa impuesta...

De acuerdo con los señalamientos realizados por la instancia consultada a esta Delegación Federal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 del REIA, evaluar las obras y/o actividades del proyecto que restan por hacer, siendo que la promotora presentó copia simple (cotejada) de la resolución No. PFFA/29.3/2C.27.5/0020-17 en materia de impacto ambiental.

VIII. Que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través del **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA)**, mediante escrito referido en el **Resultando VIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

... el proyecto **ES CONGRUENTE CON LAS ACCIONES GENERAL G001 y ESPECÍFICA A-065**, establecidas en la **Unidad de Gestión Ambiental 137** del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y del Mar Caribe publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012. **DE IGUAL MANERA CUMPLE CON LOS CRITERIOS U7-10 y U7-11**, establecidos para la **Unidad de Gestión Ambiental 07** del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado el 9 de abril de 2008 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, al contemplar la descarga de aguas residuales a través del sistema de alcantarillado de la Isla, así como disponer los residuos sólidos en los sitios destinados por las autoridades competentes. De acuerdo con el Programa Particular de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 publicado el 5 de octubre de 2010 en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el proyecto de interés se encuentra en una zona con uso de suelo **Comercial Mixta** con clave **CM**, donde los predios, lotes y edificaciones construidas en estas zonas estarán sujetos al cumplimiento del siguiente lineamiento: la densidad máxima será de 31.0





habitantes por hectárea, lo que representa 80 viviendas por hectárea o **200 cuartos por hectárea** y que de acuerdo a la tabla de equivalencia o convertibilidad 1 villa equivale a **3.5 cuartos de hotel**; al aplicar la densidad de 200 cuartos por hectárea en un predio con una superficie de 657.00 m<sup>2</sup> resulta que se permite la construcción de 13.14 cuartos de hotel equivalente a 3.75 villas; considerando que el proyecto contempla 5 villas más un edificio de recepción (el cual incluye un cuarto) el proyecto no cumple con la densidad al excederse por 1.25 villas. En tal virtud, **SE MANIFIESTA QUE EL PROYECTO ES IMPROCEDENTE** al no dar cumplimiento a la densidad establecida para el uso de suelo comercial mixto con clave **CM** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. Por lo tanto podría **NEGARSE** en los términos del Artículo 35, Fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

- Que conforme las coordenadas proporcionadas en la MIA-P como en la Información Adicional, se tiene que la UGA 137 en la que incide el sitio del proyecto, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental Regional; por lo tanto, conforme a lo citado en los artículos Segundo y Tercero del el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino, sólo da a conocer la parte Regional de dicho programa, para que surta efectos legales a que haya lugar, siendo los Gobiernos de los Estados quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe.
- En 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 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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

predio del proyecto se ubica en la zona con uso de suelo denominada COMERCIAL MIXTO con Clave CM, de lo que, de acuerdo con el análisis realizado y expuesto en el cuerpo del presente documento, así como lo manifestado por la promovente en la información adicional, en donde se aclara que el término a considerar para las construcciones proyectadas se refieren a departamentos y no a villas como lo habían manifestado en la MIA-P, así mismo se realizó modificación al proyecto, por lo que ya no contempla la construcción del sitio destinado a administración (recepción), por lo cual y que de acuerdo a la tabla de equivalencia o convertibilidad 1 departamento equivale a 2.5 cuartos de hotel; al aplicar la densidad de 200 cuartos por hectárea en un predio con una superficie de 657.00 m<sup>2</sup> resulta que se permite la construcción de 13.14 cuartos de hotel y ya que el proyecto contempla 5 departamentos cumple con la densidad establecida en el instrumento mencionado, por lo cual esta Delegación Federal advierte que el proyecto cumple y se ajusta a las disposiciones incluidas en dicha zona.

- IX. Que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, mediante escrito referido en el **Resultados XV** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

*"...Después de haber realizado la revisión técnica del proyecto, tengo a bien comentar lo siguiente:*

(...)

*Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo, resuelve, que el proyecto "Villas Ventosa" con pretendida ubicación en el Lote 001 de la manzana 215, supermanzana 002 de la avenida Circunvalación Aeropuerto, número 171, Colonia Rancho Alegre, en Isla Mujeres, en el municipio de Isla Mujeres, del Estado de Quintana Roo, promovida por el C. Arturo Gerardo Escorza Sánchez en su carácter de apoderado legal del C. Gabriel Ventosa Moreno en su carácter de propietario, opina que el proyecto es congruente en lo referente al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, debiendo cumplir con los criterios ecológicos específicos de la Unidad de gestión ambiental pertinente..."*

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 atiende y cumple los criterios y disposiciones establecidas para la UGA aplicable.

14. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, mediante escrito referido en el **Resultando XVIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

*“La MIA-P menciona que el desarrollo del proyecto aprovechara los 657m<sup>2</sup> totales del ya predio, ya que se menciona que existía una construcción en dicho predio, por lo que a su interior no existe vegetación originaria alguna, por lo que no se realizara la actividad de despalme, solo la de limpieza del terreno. Por su localización se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio, por lo mismo cuenta con todos los servicios, agua potable, alcantarillado y electricidad.*

*Asimismo, señala que en las áreas que se destinaran como derecho de vía, se encontró a las especies identificadas de palma kuka (*Pseudophoenix sargentii*), listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la cual no será removida por el promovente. En cuanto a la fauna, las especies identificadas ninguna se encuentra listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*

*De acuerdo con las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P, el proyecto se ubicara en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres (POELMIM), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, cuya política asignada es de Aprovechamiento Sustentable, en referencia a los centros de población, dicha sustentabilidad es vinculante y deriva del concepto de desarrollo sustentable que se define como: “El proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se fundan en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras”.*

*Dentro de los lineamientos para la UGA 7, mención “Mantener las condiciones visuales del paisaje hacia la zona litoral”. De igual manera será importante que se apliquen los criterios CG-01, CG-03, CG-10, CG-11, CG-29.*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

La UGA 7 tiene como usos de suelo en la Predominantes, compatibles y condicionados, el cual dice son: "Los establecidos en las regulaciones jurídicas del desarrollo urbano en la zona insular de Isla Mujeres" y los Incompatibles que son: "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".

El proyecto se ubica también en la UGA 137 "Isla Mujeres" del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMRyRGM/MC) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, en cual menciona en el apartado de Subregión, que se deben de "Aplicar los criterios de Zona Costera Inmediata Mar Caribe", además se aplicaran los Criterios para Islas IS-01 al 11-11.

Por lo anterior, esta Dirección General concluye que los criterios de regulación ecológica de los Programas de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Isla Mujeres y el Marino y Regional del Golfo de México NO CONTRAVIENE el proyecto denominado "Villas Venozoc", por lo que se sugiere a la DGIRA y la Delegación verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios mencionados, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA.

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, en lo que respecta a la atención a los criterios CG-01, CG-03, CG-10, CG-11, CG-19, la propuesta del promovente atiende y cumple con los mismos así como con las disposiciones establecidas para UGA aplicable.
- En lo que respecta a la vinculación que se tiene respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, el proyecto se encuentra dentro la UGA 137, la cual corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental Regional; por lo tanto, conforme a lo citado en los artículos Segundo y Tercero del el Acuerdo por el que se expide la parte marítima del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino, sólo da a conocer la parte Regional de dicho programa, para que surta efectos legales a que haya lugar,





siendo los Gobiernos de los Estados quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe

## I. ANÁLISIS TÉCNICO

II. 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:

### Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales.

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

*Para la identificación de los posibles impactos ambientales que se generarán por el desarrollo del proyecto "Construcción De 5 Villas Para Casa Habitación", se utilizó el método de Leopold en el presente estudio, este consiste en elaborar una matriz en donde se representan en las columnas las principales acciones derivadas de la ejecución del proyecto en sus diferentes etapas (preparación del sitio, construcción y operación) y en sus filas las diferentes características del medio ambiente (físico, biológico y socioeconómico).*

*Etapas de Construcción.*

*Medio físico.*

*durante esta etapa se generaran sólidos que puedan llegar al mar; la posible contaminación del suelo derivada por la generación de derrames accidentales de hidrocarburos de vehículos transportadores de materiales, así como por la acumulación de materiales de construcción.*

*Medio Biológico.*



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

*Debido a que el predio carece de vegetación, en esta etapa, serán acondicionadas áreas verdes. Se considera un impacto positivo, significativo a nivel predio y fijo. ... la afectación a la fauna, será poco significativa y temporal durante la etapa de construcción del proyecto...*

*El mal manejo de los residuos podría generar en la etapa de construcción, la presencia de fauna nociva; además la presencia de basura causaría un impacto de contaminación visual, así como la afectación a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Zona Marina colindante (Mar Caribe). Estos impactos en su mayoría se consideran adversos, de escasa magnitud e importancia...*

*Los impactos adversos en este medio son en materia de la demanda de infraestructura y servicios durante las etapas del proyecto, como son el requerimiento de energía eléctrica y de agua potable, que se debe proporcionar a los trabajadores del proyecto en sus diferentes etapas.*

*Medio socioeconómico.*

*En este medio se detectan impactos que serán benéficos, ya que la construcción del proyecto, creará fuentes de empleos temporales. Además de la demanda de materiales y equipo, lo cual se traduce como benéfico para el comercio de la Isla...*

*La calidad escénica durante esta etapa del proyecto, sufrirá su mayor impacto al realizarse el desplante y construcción de las obras, lo que modificara el escenario actual...*

*Etapas de operación y mantenimiento.*

*Medio físico.*

*Durante la etapa de operación y mantenimiento, se generaran residuos sólidos y aguas residuales, que pueden provocar las mayores afectaciones sobre el medio físico.*

*La generación de desechos sólidos, sumado a un manejo inadecuado de la fauna, provocarían afectaciones en el medio terrestre y acuático (Mar Caribe).*

*Medio Biológico.*

*El mal manejo de estos residuos podrían generar la presencia de fauna nociva además la presencia de basura causaría un impacto de contaminación visual, así como la afectación a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Zona Marina colindante (Mar Caribe).*







MATRIZ DE INTERACCION: CONSTRUCCION DE 5 VILLAS PARA CASA HABITACION												
Características del Medio / Etapas del Proyecto			CONSTRUCCION					OPERACION				
CRITERIOS DE EVALUACION DE IMPACTOS			CONSTRUCCION DE CIMENTACION	TRASLADO DE MATERIALES	USO DE MAQUINARIA	CONSTRUCCION DE OBRA CIVIL	GENERACION DE RESIDUOS SOLIDOS	GENERACION DE AGUAS RESIDUALES	OCUPACION DE LAS VILLAS	GENERACION DE RESIDUOS SOLIDOS	GENERACION DE AGUAS RESIDUALES	
Intensidad: Significativo S	Insignificante I	Beneficio +										Mitigable
Extensión: Predio P	Localidad L	Duración: Fijo F	Temporal T									
Medio Físico	Subsuelo	Suelo arenoso		IPF	IPT	IPT	IPT	IPT	IPT		IPT	SPF
		Calidad del aire		IPT	IPT	IPT	IPT					
	Atmósfera	Niveles de ruido			IPT	IPT						
Calidad de agua marina		IPT				IPT	IPT		IPT	IPT		
Medio Biológico	Vegetación	Flora Terrestre								IPF+		
		Fauna Terrestre								IPF+		
	Fauna	Fauna Endémica con estatus de Protección										
		Fauna Noctua						IFT	IPT		IPT	IPT
Medio Socioeconómico	Generación de Empleo		ILT+			SLT+				SLF+		
	Salud		ILT			ILT				ILF		
	Servicios									ILF		
	Seguridad		ILT			ILT				ILF		
	Comercio organizado local			SLT+	ILT+	SLT+				SLF+		
Calidad Escénica		IPF	IPT		IPT	IPT	IPT			IPT	IPT	

**Medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales detectados**

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

IMPACTOS POTENCIALES DEL PROYECTO	ETAPA DEL PROYECTO C, O y M	MEDIDAS DE PREVENION, MITIGACION Y COMPENSACION DE IMPACTOS
MEDIO FISICO		
Suelo (subsuelo)	C	Previo al inicio de los trabajos en el predio, en este deberá ser colocada una barrera perimetral a fin de evitar la dispersión de residuos sólidos, en el área.
	C	Se realizará la limpieza del predio, previo a su nivelación, así como para evitar la acumulación de residuos sólidos
	C	Se mantendrá delimitada la zona de trabajo para evitar la



*[Handwritten signature]*



SEMARNAT

SECRETARÍA DEL  
MEDIO AMBIENTE  
Y ENERGÍA NATURALES



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

04768

		<i>dispersión de residuos en zonas aledañas al sitio de trabajo.</i>
	C	<i>...se colocaran de forma estratégica en el sitio, contenedores de basura con bolsa de plástico en su interior y con tapa, para el depósito de la basura domestica que sea generada, para su posterior traslado al tiradero municipal</i>
	C, O y M	<i>... los trabajadores en la etapa de construcción del proyecto utilizarán el sanitario provisional que será construido en el sitio o en su caso el que sea colocado en el predio.</i>
	C	<i>Para prevenir la contaminación por aceites y combustibles al suelo, se evitara el almacenamiento de cualquier tipo de combustible en el predio, para evitar posibles derrames que puedan dañar al suelo.</i>
	C	<i>El mantenimiento preventivo y correctivo a vehículos utilizados durante el desarrollo del proyecto, se proporcionara fuera del sitio destinado al proyecto, estos se realizarán en talleres especializados debidamente autorizados y corren por cuenta de los propietarios.</i>
	C	<i>Para mitigar los efectos erosivos del viento en el predio, se deberá colocar un tapiado perimetral en el mismo, en sus límites Este y Oeste.</i>
Calidad del aire y niveles de ruido	C	<i>Los camiones de los particulares en los que se transportará los materiales generados (pedacería de madera y escombro) durante el desarrollo de las obras el proyecto, deberán estar en buenas condiciones mecánicas para evitar que contaminación por ruido y emisiones de humo a la atmósfera, lo cual corresponde a los propietarios.</i>
	C	<i>Se humedecerán las áreas de nivelación y volcamiento de material pétreo y de construcción, para evitar la emisión de polvos hacia la atmósfera.</i>
	C	<i>Los camiones de los particulares en los que se transportará el material de construcción (Polvo, grava, gravilla, cemento, cal, etc.), se deberán cubrir con una lona, y estar en buenas condiciones mecánicas para evitar contaminación por ruido y emisiones de humo, a la atmósfera, lo cual corresponde a los propietarios.</i>
	C	<i>Se recomienda utilizar una lona o tapiado alrededor del predio que cubra los trabajos de construcción, evitando así la dispersión de polvos y materiales y salvaguardando además el entorno visual en la medida de lo posible.</i>
	C, O y M	<i>Los residuos sólidos generados durante las distintas etapas del proyecto, deberán manejarse de forma correcta para evitar que estos residuos lleguen al cuerpo de agua marino cercano (Mar Caribe), por lo que se colocaran contenedores con bolsa de plástico y tapa en forma estratégica en el predio para la disposición de los residuos.</i>





	C	En su etapa operativa las Villas deberán contar con instalaciones sanitarias la cual conduzcan las aguas residuales al drenaje sanitario existente en el predio, para evitar generar malos olores.
	O y M	Las aguas residuales generadas en los sanitarios con que contará cada Villa en su etapa operativa deberán ser canalizadas a la red de drenaje municipal...
Calidad del agua marina	C, O y M	Durante las distintas etapas de desarrollo del proyecto se generaran residuos sólidos, que deberán manejarse de forma correcta para evitar que éstos residuos lleguen al cuerpo de agua marino cercano (Mar Caribe), por lo que se colocaran contenedores con bolsa de plástico y tapa en forma estratégica en el predio para la disposición de los residuos.
	C	Los trabajadores generaran aguas residuales sanitarias, que pueden provocar impacto por contaminación al mar por la defecación a ras de suelo, para evitarlo se deberá utilizar el sanitario provisional que será construido en el sitio o en su caso se rentaran sanitarios móviles a razón de 1 por cada 20 trabajadores
	O y M	En su etapa operativa el proyecto deberá contar con instalaciones sanitarias la cual conducirá las aguas residuales al drenaje sanitario existente en el predio, para evitar escurrimientos al mar.
	O y M	Todas las aguas residuales generadas en el proyecto deberán ser canalizadas a la red de drenaje municipal (NOM-002-SEMARNAT-1996), esto se realizara a través de los sanitarios con que contará cada Villa en su etapa operativa.
<b>MEDIO BIOLÓGICO</b>		
Flora terrestre	C	Está prohibido emplear especies arbóreas tales como flamboyán ( <i>Delonix regia</i> ), almendro ( <i>Terminalia catappa</i> ), laurel ( <i>Ficus benjamina</i> ), eucalipto ( <i>Eucalyptus sp</i> ) y por ningún motivo la casuarina o pino de mar ( <i>Casuarina equisetifolia</i> ) y pimienta del brasil ( <i>Schinus therebinthifolius</i> ), ya que son especies competidoras y nocivas para las nativas.
	C	Se reforestaran las áreas jardinadas con plantas nativas (principalmente palmas nativas) y halófilas (griñorina, margarita de mar, etc), para mejorar la calidad ambiental del predio de desplante del proyecto.
Fauna terrestre	C, O y M	Al personal que labore en las distintas etapas del proyecto se les prohibirá: molestar, capturar y cazar los individuos de especies de aves marinas que se observen, así como permitir el libre tránsito de la fauna durante estos trabajos, además de no comercializar con las especies de animales presentes en toda el área del proyecto.
	C, O y M	Se colocaran letreros alusivos a la conservación de la fauna.



*[Handwritten signature]*



Fauna endémica	C, O y M	Al personal que labore en las distintas etapas del proyecto se les prohibirá: molestar, capturar y cazar los individuos de iguana rayada ( <i>Ctenosaura similis</i> ) que se lleguen a observar en el predio, así como permitir el libre tránsito de los mismos durante estos trabajos, además de no comercializar con este especie presente en forma aislada en el área del proyecto.
	C	Se colocaran letreros informando sobre el estatus de protección de esta especie.
Fauna nociva	C	Se debe evitar el mal manejo de los residuos sólidos, mediante la colocación de contenedores con bolsa de plástico y tapa para su disposición y posterior traslado al tiradero municipal, evitando con esto nidos de fauna nociva que son vectores de enfermedades.
	O y M	En su etapa operativa las Villas deberán contar con contenedores para basura, para almacenar basura orgánica e inorgánica y su posterior traslado al tiradero municipal por el servicio de limpia municipal.
	C, O y M	Con la finalidad de evitar que prolifere fauna nociva, se deberán retirar periódicamente los residuos sólidos que genere la obra hacia el área que designe la autoridad municipal. Durante la operación, la recolección de basura estará a cargo de las autoridades municipales.
	O y M	Los registros sanitarios deberán estar perfectamente sellados para evitar la proliferación de moscas, cucarachas y roedores.
	C, O y M	Los residuos generados deberán ser recogidos al finalizar el día de trabajo
<b>MEDIO SOCIOECONOMICO</b>		
Salud	C, O y M	A los trabajadores se les deberá proporcionar agua purificada para evitar enfermedades gastrointestinales.
	C, O y M	A los trabajadores se les deberá proporcionar Seguro Social para atenderse de cualquier urgencia que se pueda presentar en el sitio del proyecto.
Seguridad	C, O y M	Se deberá contar con un botiquín de primeros auxilios con los medicamentos e instrumentos mínimos necesarios en las obras.
	C	Los trabajadores portaran casco, vestimenta y zapatos adecuados al trabajo que se esté desempeñando.
	C	Para evitar accidentes en el área del proyecto, se deberán colocar señalamientos y delimitar las áreas de trabajo o de riesgo.
	O y M	El Proyecto contará con extinguidores en sitios y de características de acuerdo a las normas de seguridad.
Infraestructura y servicios	O y M	Para tener un uso adecuado del agua potable, se utilizaran Wc y Mingitorios con cajas ahorradoras de agua.





	O y M	Se contara con sistema colector de agua de potable y cisternas de almacenamiento, para ser utilizada en los servicios de las Villas y ahorrar agua potable.
	O y M	Todas las aguas residuales generadas en el proyecto deberán ser canalizadas por la red de drenaje del Hotel y rentadora, al alcantarillado municipal que pasa por la Av. Avenida Circunvalación Aeropuerto, previo cumplimiento de la NOM-002-SEMARNAT-1996.
	O y M	La ocupación de las Villas, sólo podrá iniciar si cuenta con la autorización municipal en cuanto a los servicios de recolección de basura y conexión al sistema de drenaje que permita el tratamiento de las aguas negras y suministro de agua potable.
Calidad escénica	O y M	Se le dará mantenimiento periódico a las obras, contra el intemperismo, resistencia a la salinidad y humedad, para mantener la calidad y condiciones de seguridad de las construcciones.
	O y M	Se promoverá el buen manejo de la basura doméstica en los huéspedes de las Villas, con el objeto de conservar la calidad escénica del sitio, promoviendo la disminución y separación de la basura
	C, O y M	Para mejorar la calidad escénica del área se incluirán áreas verdes con vegetación nativa (halófila), característica de zonas costeras que mitiguen el impacto y mejoren la calidad escénica del sitio. Se realizaran trabajos de mantenimiento y conservación de los jardines.
	O y M	Se elaboraran e instalaran letreros alusivos a la conservación de entorno y de la flora y fauna. Así como del correcto manejo de la basura, para mantener en buenas condiciones de limpieza las distintas áreas del hotel y Rentadora, lo que favorecerá a la calidad escénica del sitio.

Etapas del Proyecto: C: Construcción y O y M: Operación y Mantenimiento

Mediante la información adicional, el promovente propuso las siguientes medidas de mitigación adicionales a las mencionadas anteriormente:

- ...como medida de compensación se propone efectuar acciones de reforestación en cualquier zona de manglar que la Autoridad tenga a bien definir por un área equivalente a la tercera parte del predio del proyecto o lo que es equivalente a 217 m<sup>2</sup>.
- Se propone como otra medida de compensación, efectuar una limpieza de residuos sólidos de la laguna Macax en colaboración con las autoridades del municipio de las Mujeres, esto para minimizar los daños que estos residuos ocasionan principalmente a la fauna tanto acuática como terrestre.



1



De partir de la evaluación de impactos y medidas de mitigación propuestas, se deduce que los impactos residuales que puede generar el proyecto, se refieren a la basura y aguas residuales que se generarán en el proyecto...

Es bajo este fundamento, que se propone específicamente para este aspecto la realización de un Programa Integral de Manejo Ambiental, a fin de controlar y manejar de forma apropiada los residuos sólidos y líquidos que genere el proyecto y un Programa de vigilancia ambiental que permita, identificar la fuente de origen y proponer las medidas de corrección necesarias.

Para el resto de los impactos generados no se considera que existan efectos residuales y con la debida aplicación de las medidas propuestas y las que determine la autoridad ambiental, existirá un control de las afectaciones que permita mantenerlas dentro de los márgenes de asimilación del sistema ambiental.

Adicionalmente la promovente adjuntó a la MIA-P e información adicional los siguientes programas:

- Programa de seguimiento ambiental que a su vez cuenta con los siguientes subprogramas:
  - Subprograma de vigilancia
  - Subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos.
  - Programa de manejo de flora y fauna.
  - Medidas de protección de tortugas marinas del proyecto Villas Ventosa.

IV. 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)**<sup>5</sup> número 62 denominada **Dzilam-Contoy**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB)

Región Marina Prioritaria 62	
<b>Extensión</b>	31, 143 km <sup>2</sup>
<b>Polígono</b>	Latitud N: 22° 50' 24" a 21° 5' 24" Longitud W: 88° 52' 48" a 86° 31' 12"
<b>Clima</b>	Cálido semiárido a subhúmedo con lluvias en verano. Temperatura media anual de 12-26°C. Ocurren huracanes, tormentas tropicales, nortes.
<b>Descripción</b>	Playas, dunas, marismas, petenes, arrecifes
<b>Oceanografía</b>	Afloramientos; corriente de Yucatán. Hay aporte de agua dulce por ríos subterráneos y lagunas.
<b>Biodiversidad</b>	Zona de transición entre la biota del Golfo de México y la del Mar Caribe; plantas, moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares. Hay endemismos de plantas ( <i>Mammillaria spp</i> , <i>Coccoloba readii</i> , <i>Echites yucatanensis</i> , <i>Hylacereus undatus</i> , <i>Krugiodendrum jenseum</i> , <i>Mopelia 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.
<b>Aspectos económicos</b>	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).
<b>Problemática</b>	- 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.
<b>Conservación</b>	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.

<sup>5</sup> ARRIAGA CABRERA, L., E. VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ, J. GONZÁLEZ CANO, R. JIMÉNEZ ROSENBERG, E. MUÑOZ LÓPEZ, V. AGUILAR SIERRA (COORDINADORES). 1998. RECURSOS MARINOS PRIORITARIOS DE MÉXICO. COMISIÓN NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD. MÉXICO.





- El proyecto incide en la **Región hidrológica Prioritaria (RHP)**<sup>6</sup> 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:

Región Hidrológica Prioritaria 104	
Extensión:	181.66 km <sup>2</sup>
Polígono:	Latitud 21°15'00" - 20°55'48" N Longitud 86°33'00" - 86°23'24" W
Recursos hídricos principales	<b>lénticos:</b> lagunas costeras, cenotes <b>lóticos:</b> 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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modificación del entorno: impacto por turismo y por la industria salinera. Prácticamente no existen ya cuerpos de agua dulce.</li> <li>Contaminación ND</li> <li>Uso de recursos: Pesca y explotación de sal.</li> </ul>
Conservación:	Comprende la costa occidental de Isla Mujeres la cual está considerada dentro de la categoría de Parque Nacional.

Que con fundamento en el artículo 44 del **REIA** al evaluar el **proyecto** y una vez valoradas las condiciones ambientales que prevalecen en el sistema ambiental, así como la naturaleza y características de las obras y actividades que lo conforman, y evaluados los impactos ambientales que sobre los componentes ambientales más relevantes podrían generarse por la realización del **proyecto**, esta Delegación Federal destaca lo siguiente:

<sup>6</sup> Aguilar, V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Aguas continentales y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, México.

<sup>7</sup> Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat



- En el caso particular del proyecto se sumará a los desarrollos construidos acorde a los parámetros y reglas urbanísticas que marque el PDU. Las obras previstas para el proyecto se integrarán, disminuyendo con ello el impacto visual de las obras en la zona.
- El cambio en la estructura del paisaje y belleza escénica, no será significativa, toda vez que en el sitio del proyecto ya existía una obra desde hace más de 20 años, situación similar a los predios aledaños. Sin embargo, el proyecto contempla la realización de áreas verdes ajardinadas con especies nativas al interior, lo cual permitirá mantener la permeabilidad y contribuirá al embellecimiento del sitio.
- En la zona donde se pretende desarrollar el proyecto, los elementos antropocénicos predominan sobre los naturales, con lo que se advierte que la belleza escénica a nivel natural ya se encuentra reducida o planeada para su reducción por el desarrollo urbano de la zona, sin embargo a nivel del sistema ambiental existen diversas zonas que se destinan a la conservación en zonas perimetrales al desarrollo del proyecto.

XVI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular y la Información Adicional del **proyecto** presentada por la **promovente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que **es factible** su autorización en materia de impacto ambiental, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se pudieran ocasionar, asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el **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; 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; lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 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; lo dispuesto en la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y





restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; conforme a lo citado en los **Considerandos VI, incisos A), B), C), D)**.

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



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

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 la obra o actividad de que se trate; 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 su **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 VI** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5** incisos **O) y Q)** que establecen, respectivamente que el cambio de uso de suelo de zonas forestales, así como los que 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



4



stificar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción 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 del **promovente**; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **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 refiera a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **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 el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de**



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE

Y RECURSOS NATURALES



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

**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; lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 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; lo dispuesto en la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y en el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; lo establecido en **Reglamento Interino de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el 26 de noviembre del 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 enlistan y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaria de Protección al Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 5** indica las facultades indelegables del Secretario, **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...; **artículo 40**, que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.





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** publicada el 28 de enero de 1988 en el Diario Oficial de la Federación; 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 "**Villas Ventosa**", con pretendida ubicación con pretendida ubicación en el Lote 001, de la Manzana 215, Supermanzana 002, en la Avenida Circunvalación Aeropuerto No. 273, Colonia Rancho Alegre, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo., promovido por el C. **Arturo Gerardo Escorza Martínez**, en su carácter de apoderado legal de **L. C. Gabriel Ventosa Moreno.**, por las razones que se señalan en el **Considerando XVI** en relación con el **Considerando VI** Incisos **A, B, C, D** y **E** de la presente resolución.

El proyecto se desplanta en un predio con superficie total de 656.393 m<sup>2</sup>.

En la presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de:

dos departamentos y un área de administración, que cada departamento contiene los siguientes elementos:

Plantilla baja: estancia, comedor, cocina, baño, closets, cuarto de lavado, escaleras y Jacuzzi.

Primer nivel: 2 recamaras con baño cada una y closet

Segundo nivel: Terraza con pérgola



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18

Área de administración: serán construidas en planta baja y consistirán en una estancia con baño.

El total de las áreas a construir tiene un total de 367.19 m<sup>2</sup> adicionalmente se contempla la implementación de áreas verdes (jardines) con un total de 332 m<sup>2</sup>

### Obras provisionales en el predio

- **Bodega.** Se contempla la construcción de una bodega provisional. Los espacios de almacenamiento de materiales de construcción estos se harán en el mismo espacio del predio, para así prevenir daños a la flora fuera del área de edificación
- **Servicios sanitarios.** Servicio sanitario provisional que será construido en el sitio o en su caso se rentaran sanitarios móviles a razón de 1 por cada 20 trabajadores.

**SEGUNDO.-** La presente autorización del proyecto, tendrá una vigencia de **7 (siete) meses** para llevar a cabo las actividades de construcción y **30 (treinta) años** para la operación y mantenimiento de las obras proyectadas. Dicho plazo comenzará a correr el 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 los de más 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 contempladas en el **Término Primero** del presente oficio; sin embargo, al momento en que el **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.-** En caso de que el **promovente** decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá 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, el **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan realizar.

**SEXTO.-** El **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 Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 preparación, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**,



estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, la 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 Reglamento de la **LGEEPA** en materia de impacto ambiental 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 el **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P del **proyecto**, la información adicional, así como las señaladas en el presente oficio.
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 **15 días hábiles** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el cumplimiento de las medidas preventivas y de mitigación propuestas de manera voluntaria en la MIA-P, así como de los Términos y Condicionantes** de la presente resolución.
3. **Previo al inicio de las obras y actividades del proyecto** y en un plazo que no deberá exceder de **3 meses** contados a partir del día siguiente de la notificación, la promovente deberá presentar a esta Delegación Federal para su validación una propuesta de modificación del área de desplante de las obras autorizadas, de tal modo que se respete la restricción frontal de 5 metros en el 50% del frente de obra ya el promovente solo contempla dejar 4.5 m, así como la restricción lateral de 10% en el lado Oeste del predio, la cual actualmente solo cuenta con una distancia de 1.5 m y que debería ser de 1.5 m, dicha restricción debe permanecer libre de construcción o





como área verde. Esta información deberá acompañarse de un plano georreferenciado (coordenadas proyectadas en unidades UTM, Datum, WGS84, Zona 16Q) impreso y en formato electrónico (archivo .dwg).

4. Conforme se establece en el criterio **CG-17, CG-19** y **CG-26** del **POEL** la **promoviente previo a las etapas de construcción del proyecto**, la promoviente deberá implementar los Programas de manejo de flora y fauna el cual fue presentado adjuntos a la información adicional a la MIA-P.
5. Deberá aplicar los programas anexos a la MIA-P e información adicional en los términos en que fueron manifestados, los cuales son:
  - Programa de seguimiento ambiental que a su vez cuenta con los siguientes subprogramas:
    - Subprograma de vigilancia
    - Subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos.
  - Programa de manejo de flora y fauna.
  - Medidas de protección de tortugas marinas del proyecto Villas Ventosa.
6. De manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto, en un plazo no mayor de 30 días contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, la promoviente deberá presentar para su validación, una propuesta de Programa de compensación de manglar en beneficio de los humedales en el cual llevara a cabo la reforestación propuesta mediante la información adicional, donde manifestó que reforestara lo equivalente a 217 m<sup>2</sup> en una zona de manglar que la autoridad indique, por tal motivo el programa deberá contar con la anuencia de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) para su ejecución. El programa deberá considerar el conjunto de acciones a través de las cuales se pretenda recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados o garantizar la continuidad de aquellos otros que presentan algún grado de conservación, con ámbito de aplicación en espacios geográficos distintos al que será afectado por el proyecto; así mismo deberá contener, entre otras cosas, los objetivos y alcances del programa, las especies y el número de individuos por especie a utilizar, un programa calendarizado de actividades, y un subprograma de monitoreo que permita



determinar la viabilidad de las acciones emprendidas, considerando indicadores de éxito.

7. En un plazo de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de este oficio, deberá presentar un listado de las especies arbóreas que serán sembradas como áreas de vegetación, así como el número de individuos por especie que se pretenden utilizar.
8. Queda prohibido al **promoviente** realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del **proyecto**:
  - El uso de plaguicidas no biodegradables.
  - El uso de explosivos.
  - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
  - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
  - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
  - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
  - El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables al suelo o subsuelo.
  - Alimentar a la fauna silvestre.

**OCTAVO.-** El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la MIA-P. El informe citado deberá ser presentado a la **PROFEPA** en forma **anual** durante todas las etapas del **proyecto**, el cual deberá incluir una memoria fotográfica cronológica, salvo que en otros apartados de este resolutivo se establezca lo contrario. Los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibido de la **PROFEPA**.





debe ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de **un año** contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

**CONDICIÓN.-** El **promoviente** deberá dar aviso a esta Delegación Federal del inicio y 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 las actividades autorizadas, dentro de los 3 días hábiles siguientes a que hayan dado inicio y 3 días hábiles siguientes a su conclusión.**

**CONDICIÓN.-** La presente resolución a favor del **promoviente** 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 el **promoviente** 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 que la transferencia de los derechos 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 al **promoviente** en el presente resolutivo.

**CONDICIÓN PRIMERO.-** El **promoviente** será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, remediación 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**.



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1526/18**

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.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental.

**DÉCIMO TERCERO.-** El **promoviente** deberá mantener en el sitio del **proyecto**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DÉCIMO CUARTO.-** La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso de la concesión que para tal efecto debe obtenerse por parte de la Autoridad competente para tal fin.

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

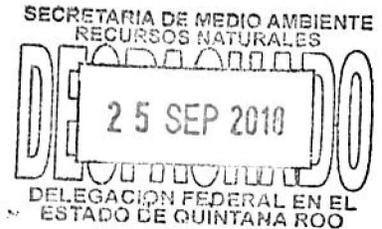
**DÉCIMO SEXTO.-** Hágase del conocimiento a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.





**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Notificar al **C. Arturo Gerardo Escorza Martínez**, en su carácter de **procurador legal del C. Gabriel Ventosa Moreno**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

ATENTAMENTE,  
SUBDELEGADO FEDERAL



**C. EDUARDO SANCHEZ TAVONAR,**  
Y RECURSOS NATURALES

- LIC. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ.- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. [despachodelejecutivo@qroo.gob.mx](mailto:despachodelejecutivo@qroo.gob.mx)
  - LIC. JUAN CARRILLO SONERANIS.- Presidente Municipal de Isla Mujeres, Quintana Roo. - Palacio Municipal de Isla Mujeres, Av. Hidalgo S/N, Isla Mujeres, Quintana Roo.
  - QUEB. MARTHA GARCIRIVAS PALMEROS.- Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental.- [marthagrivias@semarnat.gob.mx](mailto:marthagrivias@semarnat.gob.mx)
  - MA. D. GABRIEL MIENA ROJAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- [ucd.tramites@semarnat.gob.mx](mailto:ucd.tramites@semarnat.gob.mx)
  - MTRA. MARISOL RIVERA PLANTER. Encargada del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial.- [javierlara@semarnat.gob.mx](mailto:javierlara@semarnat.gob.mx)
  - LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. [javiercastro@prolepa.gob.mx](mailto:javiercastro@prolepa.gob.mx)
- EXPERIENTE: 23QR2017TD050  
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0212/06/17

SEMARNAT/MAMIR

