



Representación Federal en el Estado de Quintana Roo

- I Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental SEMARNAT-04-007, con número de bitácora **23/DD-0156/11/22**.
- III Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular de persona física, en página 1.
- IV Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de clasificación y desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública:**

ACTA_17_2023_SIPOT_2023_DIT-545-2023-SE, en la sesión celebrada el 22 de septiembre del 2023.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_17_2023_SIPOT_2023_DIT-545-2023_SE.pdf

VI Firma de titular:


Ing. Yolanda Medina Gámez.

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

*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

Av. Insurgentes #445 col. Magisterial C.P. 77039, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel:(01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

03966



Oficina de Representación en
el Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

CANCÚN, QUINTANA ROO A

07 DIC 2022

Handwritten signatures and dates:
Jorge Alfonso Rodríguez Ramírez
7 DIC 2022
Jose Luis Cárdenas Pulido
J. Pulido

**C. JORGE ALFONSO RODRIGUEZ RAMIREZ Y/O
JOSE LUIS CÁRDENAS PULIDO
APODERADOS LEGALES DE OPERADORA
INTERNACIONAL DE HOTELES S.A. DE C.V.**
CALLE XCARET 5-04, SM 36, EDIFICIO CANCÚN,
DESPACHO 103, PRIMER PISO, CANCÚN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ,
ESTADO DE QUINTANA ROO
CORREO: planings@gmail.com
TEL: 998 [REDACTED] 998 [REDACTED]

En atención a la solicitud de fecha 29 de noviembre de 2022, recibido en esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo (SEMARNAT)** en la misma fecha, a través del cual los **C.C. JORGE ALFONSO RODRIGUEZ RAMIREZ Y JOSE LUIS CÁRDENAS PULIDO**, en calidad de Apoderados Legales de "**OPERADORA INTERNACIONAL DE HOTELES S.A. DE C.V.**" (en lo sucesivo el **promovente**), presentó el Formato SEMARNAT 04-007 *Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental* para llevar a cabo las "**Actividades de Rehabilitación y Remodelación de áreas comunes, áreas verdes, e instalaciones al interior del Condominio Casa Maya**", ubicado en la sección C, Lote 4-C, Calle Pez Volador, a la altura del km. 5.5 del Boulevard Kukulcán en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

RESULTANDO

ÚNICO.-Que el 29 de noviembre de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa el Formato SEMARNAT-04-007 de misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó el *Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental* para llevar a cabo "**Actividades de Rehabilitación y Remodelación de áreas comunes, áreas verdes, e instalaciones al interior del Condominio Casa Maya**", ubicado en la sección C, Lote 4-C, Calle Pez Volador, a la altura del km. 5.5 del Boulevard Kukulcán en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

CONSIDERANDO:

- I. Que de acuerdo con la información presentada en la solicitud que se menciona en el **Resultando ÚNICO**, así como el anexo denominado "*Memoria Descriptiva*" las obras y actividades que la **promovente** desea llevar a cabo consisten en lo siguiente:

"Antecedentes.

Que Condominio Casa Maya se encuentra edificado en una superficie de **22,611.42 m²**.

(...)

Que el **dieciséis de junio de mil novecientos setenta y ocho**, inició la construcción de lo que sería el condominio Casa Maya... según consta en la copia simple de la *Licencia de Construcción* número 2-B81 expedida en esa fecha por la Dirección de Obras Públicas Oficina de Licencias.

Que el **dos de octubre de mil novecientos setenta y ocho** se expidió en la Ciudad de México, la escritura pública número treinta y siete mil ochocientos setenta y ocho, expedida ante la fe del Lic. Julio Sentíes García, Notario público número 104 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) mediante la cual se constituyó el Régimen de Propiedad en





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

Condominio para el Conjunto denominado Casa Maya (conocido ahora como Condominio Casa Maya), ubicado en la sección c, de la calle de Péz Volador en la Zona Hotelera de Cancún, Quintana Roo.

(...)

Objeto del Proyecto

... Se pretende llevar a cabo un proceso de rehabilitación y remodelación para hacer más habitable y cómodo un Hotel que inició su construcción en 1978, reduciendo los riesgos por inoperación de equipos e instalaciones y finalmente, adecuarlo en su aspecto al concepto de Hotel que actualmente se requiere para un hotel de alto estándar, sustituyendo áreas ya construidas e impactadas y cuyas instalaciones han llegado o están a punto de llegar a su vida útil, promoviendo una nueva distribución de ciertas instalaciones.

Es importante hacer notar que TODAS LAS OBRAS Y ACTIVIDADES que se llevarán a cabo como parte del proyecto de rehabilitación, serán ejecutadas sobre las mismas superficies que actualmente ocupan el interior del Hotel Casa Maya y NO HABRÁ INCREMENTO DE SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN. El Hotel es una oferta hotelera que inició su construcción en 1978 con larga trayectoria de éxito y ha conseguido obtener un excelente renombre, sin embargo y derivado de la antigüedad de sus instalaciones y mobiliario, será necesario incorporarse al mercado turístico, con el mismo esquema de éxito que le ha caracterizado en su propia historia, por lo que es indispensable la remodelación, rehabilitación y en su caso, sustitución de sus componentes conservando su estilo y edificaciones, dado que el mobiliario, camas, lámparas, equipos, instalaciones, pintura, etc, que se encuentra en calidad de anticuado y requiere renovarse sobre sus propios pilares que le han dado reconocimiento.

ÁREAS EXTERIORES

A) **Área de camastros.** Esta área que rodea a la alberca principal será rediseñado para ubicarse en el perímetro con espacio para 128 camastros a nivel de alberca y 24 camastros por encima de la alberca, permitiendo disfrutar de una vista aún mejor tanto de la alberca como del mar cuya vista está al frente, es un área para disfrutar del sol, del agua, de la brisa del paisaje y de los servicios de hospedaje.

1) Se retirarán las estructuras existentes consistentes en palapas, albercas e instalaciones vinculadas con el fin de redistribuir las rampas, escaleras y andadores para los accesos a los edificios y se procederá a reubicar gran parte de la vegetación existente para confinarlas a un vivero temporal para su replantación posterior.

B) **Alberca:** Tendrá ahora una forma rectangular que albergará dos vasos con diferentes profundidades, uno de 0.60m y otro 1.35 m en el vaso mayor cuenta con área para 16 tumbonas y se han contemplado 9 jardineras que se integran a la alberca, así como dos accesos con baranda en cada uno de los vasos, la forma que se Desarrolla longitudinalmente, al frente de los restaurantes permite que se convierta además en un elemento que ambienta y decora las áreas exteriores del hotel.

Será construida monolíticamente a base de concreto armado y contará en su interior con elementos tales como terrazas para colocar tumbonas, escalones para acceso y jardineras terminados con recubrimientos interiores de la alberca con materiales vidriados que garanticen la higiene, durabilidad y la belleza del elemento terminado, contando con nuevas instalaciones para el cuarto de máquinas.

C) **Estanques (Swim Up):** Se construirán dos estanques frente a las habitaciones de planta baja de cada una de las torres de habitaciones con el fin de mejorar la ambientación del centro de esparcimiento.

D) **Restaurante de playa "CAPE NAO".** Consistente en la remodelación de un área actual de restaurante y cocina, incluyendo servicios sanitarios que contará con un área de comensales para 21 mesas para 2 personas y 9 mesas para 4 personas, constituyendo una capacidad de 78 pax con una pequeña barra de show cooking. El restaurante se hará ahora abierto y con una cubierta de madera de techos inclinados a 4 aguas, sin falsos plafones y terminada en su superficie exterior con teja tipo canadiense.

El área de servicio (cocina y sanitarios) se adecuará con muros de mampostería de block y albañilería, con instalaciones ocultas y de la mejor calidad (instalaciones, hidráulicas, sanitarias, eléctricas, contra incendio y



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

especiales), rehabilitando todos los elementos sanitarios como trampas de grasa y cárcamos de bombeo que garanticen su adecuada operación.

La cubierta de madera se apoyará directamente sobre los elementos de 2) concreto armado y será construida con grandes vigas de madera formando techos inclinados y techumbre de duela machimbrada (tratada con retardante al fuego) con acabado exterior de teja asfáltica tipo canadiense.

- E) **Bar de playa.** Forma parte de la estructura del restaurante "CAPE NA" adosado en el extremo poniente y cuenta con una barra de granito de cuatro lados con capacidad para 14 pax.
- F) **Servicios sanitarios.** Alojados en la misma estructura del restaurante y dará servicio tanto a los comensales del restaurant como a los clientes que se encuentren en el solárium de la alberca y la playa, serán remozados y remodelados para mejorar su apariencia y estarán seccionados para hombres y mujeres.

LOBBY RECEPCIÓN

- A) **Front Desk.** Localizada a la izquierda de la entrada principal y como remate visual antes de ingresar al lobby se localiza la barra mostrador con espacio para 6 huéspedes será rehabilitada y readecuada para estar climatizada y que cuente con una gran barra mostrador de 10 m. con todas las instalaciones correspondientes, como: instalación eléctrica para alumbrado y fuerza, iluminación decorativa, voz, datos, sonido, y cctv, además de contar sofás para el descanso y confort de huésped y elementos decorativos que favorezcan la experiencia del cliente.
- B) **Recepción.** Con acceso directo desde el motor lobby, la recepción estará reacomodada en forma de "y" invertida, a la izquierda, el área de maletas, la tienda y la conexión con la torre 2, al frente el acceso al lobby y el front desk y a la derecha el acceso al vestíbulo de elevadores y núcleo de escaleras.
 - 1) Para lograr este nuevo arreglo y distribución de áreas del proyecto, habrá necesidad de reubicar la tienda existente, ubicándola a la derecha del acceso principal.
- C) **Lobby.** Esta sección ahora estará climatizada y mejorada, teniendo una zona de confort, con áreas generosas como un bar y cómodos muebles que invitan al descanso y disfrutar de alguna bebida refrescante que el cliente puede pedir en la espléndida barra en forma de herradura y con capacidad para 14 pax.
 - 1) Será sustituido todo el mobiliario y se harán adecuaciones a las instalaciones eléctricas y de iluminación decorativa principalmente, toda vez que tienen muchos años de antigüedad, procurando nuevos accesos para instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, voz, datos, audio y sonido, así como iluminación decorativa y se actualizará la red contra incendios.
 - 2) Se adecuarán nuevas áreas para el esparcimiento y consumo, por lo cual se adquirirán nuevos equipos para el lobby bar, además de un área para una sala de ventas a base de cancelas de cristal templado, remodelando el área de servicios sanitarios con nuevos recubrimientos mas modernos, decorativos, espejos e iluminación junto con los muebles sanitarios.
- D) **LOBBY BAR-MOSS.** Se adecuará un bar lounge al que se le suministrará una mesa de billar con capacidad para de 20 pax, así como con una terraza al aire libre con capacidad para 34 pax., mobiliario y ambiente especialmente seleccionado para disfrutar de la comodidad, el confort y degustar de refrescantes bebidas.
 - 1) Se suministrará nuevo mobiliario y contará con una gran pantalla de T.V., con accesos a instalaciones eléctricas de alumbrado, fuerza, iluminación, voz, datos, CCTV y red contra incendio y se le cambiará el piso a uno de mármol busardeado o acabado al ácido, barandas de cristal templado y un pergolado de madera.

RESTAURANTE BUFFET -MERCADO. Será rehabilitado el restaurante del Hotel para ser distribuido en tres áreas, un área climatizada y dos terrazas separadas por una baranda de cristal y diferencia de nivel de piso que contará con acceso por dos escalinatas equidistantes que permiten disfrutar del paisaje al tiempo que se degustan los alimentos.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

1) Ser^á sustituir^á todo el mobiliario del restaurante, as^í como los elementos decorativos, creando accesos para instalaciones el^éctricas, de alumbrado y fuerza, as^í como de iluminaci^ón decorativa, voz, datos, audio, sonido, CCTV y red contra incendio. Tambi^én ser^á sustituido el piso que se pretende sea de m^ármarl busardeado o acabado al ^ácido.

2) Se adecuarn^án unas terrazas divididas solamente por barandas de cristal templado y contar^án, a manera de cubierta, con un pergolado de madera, soportado por en un extremo por la estructura del edificio y por el otro, por medio de estructura a base de columnas y largueros met^álicos.

3) En el ^área de terrazas, las columnas del edificio existente ser^án recubiertas perimetralmente en los primeros 1.20 m. por aplanado con mortero a base de cemento acabado rugoso por separado con entrecalle de albaⁿiler^ía, en la parte superior, con lambr^ín de tabique blanco y se colocar^án louver de madera acabados con pintura.

4) La iluminaci^ón decorativa en el ^área de terrazas, ser^á a base de arbotantes de luz c^álida colocados en las columnas revestidas de lambr^ín de tabique blanco y se contar^á con ventiladores de techo tipo ala de avi^ón de tres aspas.

RESTAURANTE ITALIANO-CASA NOSTRA: Ser^á rehabilitado este restaurante del Hotel de planta baja ubicado en la torre 2 que tiene acceso directo desde el estacionamiento y ser^á previsto para 127 personas c^ómodamente sentadas, con la posibilidad de permitir el acceso y servicio a clientes externos al hotel.

1) Su instalaci^ón el^éctrica actual, el alumbrado y fuerza, las instalaciones hidr^áulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, de aire acondicionado y de extracci^ón de aire ser^án sustituidas y se tapizar^án los muros que no tienen recubrimiento, suministr^ándose mobiliario y equipo nuevo.

HABITACIONES. El hotel cuenta con 325 habitaciones que requieren ser intervenidas en diferentes grados para lograr el objetivo de presentarlas y ofertarlas como un elemento tur^ístico de buen nivel.

A) Habitaci^ón de dos m^ódulos con sala y cama king size.

1) Se sustituir^á totalmente el mobiliario y alfombras en habitaci^ón, ba^ños y cocinetas; se incorporarn^án nuevos contactos para l^ámparas de pie, as^í como salidas de alumbrado para los arbotantes, l^ámparas de lectura y l^ámpara de bur^ó. 2) Se aplicar^á pasta y pintura en toda la habitaci^ón, tanto en muros como en plafones, as^í como en ba^ños donde se colocar^á un espejo retroiluminado y un acento en una pared. Se incorporarn^án acabado con chap^á de encino blanqueado y un nuevo cancel hacia terraza, completando el piso de m^ármarl en la habitaci^ón.

B) Habitaci^ón de dos m^ódulos con sala y cama king size (remodelada)

1) Se retirar^á todo el mobiliario de estas habitaciones para ser llevadas a los talleres fuera de la Ciudad en donde se le dar^á acabado con laca blanca, para posteriormente regresarlos e instalarlos en sus sitios de origen.

2) El tapiz de las sillas y sof^ás se sustituir^á por silvertex color hueso, a los sof^ás se les colocar^án 2 c^ójines y los muebles tapizados en vinil, color gris se tapizar^án con silvertex color hueso; se cambiar^án las l^ámparas de mesa, sustituir^á el espejo por uno que este retroiluminado al igual que en el ba^ño en donde tambi^én se cambiar^á el cancel en vidrio y aluminio, repint^ándose toda la habitaci^ón.

C) Habitaci^ón de dos m^ódulos con sala y 2 camas matrimoniales (no remodeladas)

1) Se sustituir^á todo el mobiliario y alfombras en el cuarto as^í como en el ba^ño en el que se colocar^á un espejo retroiluminado y un muro de acento y se aplicar^á pasta y pintura en toda la habitaci^ón, tanto en muros como en plafones, as^í como se incorporarn^án nuevos contactos para las nuevas l^ámparas de pie, as^í como salidas de alumbrado para los arbotantes, l^ámparas de lectura y l^ámparas de bur^ó.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

2) En todos los muebles de cocina, así como en las puertas de Intercomunicación, se dará acabado con chapa de encino blanqueado y se cambiará el cancel de aluminio y vidrio hacia la terraza para finalmente cambiar el piso de mármol en la habitación.

D) Habitación de dos módulos con sala y 2 camas matrimoniales.

1) Se retirará todo el mobiliario de estas habitaciones para ser llevadas a los talleres fuera de la Ciudad en donde se le dará acabado con laca blanca, para posteriormente regresarlos e instalarlos en sus sitios de origen.

2) El tapiz de las sillas y sofás se sustituirá por silvertex color hueso, a los sofás se les colocarán 2 cojines y los muebles tapizados en vinil, color gris se tapizarán con silvertex color hueso; se cambiarán las lámparas de mesa, sustituirá el espejo por uno que este retroiluminado al igual que en el baño en donde también se cambiará el cancel en vidrio y aluminio, repintándose toda la habitación.

E) Habitación de un módulo y 2 camas matrimoniales.

1) Se sustituirá todo el mobiliario y alfombras en el cuarto así como en el baño en el que se colocará un espejo retroiluminado y un muro de acento y se aplicará pasta y pintura en toda la habitación, tanto en muros como en plafones, así como se incorporarán nuevos contactos para las nuevas lámparas de pie, así como salidas de alumbrado para los arbotantes, lámparas de lectura y lámparas de buró.

2) En todos los muebles de cocina, así como en las puertas de intercomunicación, se dará acabado con chapa de encino blanqueado y se cambiará el cancel de aluminio y vidrio hacia la terraza para finalmente cambiar el piso de mármol en la habitación.

F) Habitación de un módulo y 2 camas matrimoniales.

1) Se retirará todo el mobiliario de estas habitaciones para ser llevadas a los talleres fuera de la Ciudad en donde se le dará acabado con laca blanca, para posteriormente regresarlos e instalarlos en sus sitios de origen.

2) El tapiz de las sillas y sofás se sustituirá por silvertex color hueso, a los sofás se les colocarán 2 cojines y los muebles tapizados en vinil, color gris se tapizarán con silvertex color hueso; se cambiarán las lámparas de mesa, sustituirá el espejo por uno que este retroiluminado al igual que en el baño en donde también se cambiará el cancel en vidrio y aluminio, repintándose toda la habitación.

G) Habitación de un módulo y cama king size.

1) Se retirará todo el mobiliario de estas habitaciones para ser llevadas a los talleres fuera de la Ciudad en donde se le dará acabado con laca blanca, para posteriormente regresarlos e instalarlos en sus sitios de origen.

2) El tapiz de las sillas y sofás se sustituirá por silvertex color hueso, a los sofás se les colocarán 2 cojines y los muebles tapizados en vinil, color gris se tapizarán con silvertex color hueso; se cambiarán las lámparas de mesa, sustituirá el espejo por uno que este retroiluminado al igual que en el baño en donde también se cambiará el cancel en vidrio y aluminio, repintándose toda la habitación.

H) Habitación de tres módulos con sala, 1 cama king size y 2 camas matrimoniales.

1) Se sustituirá todo el mobiliario y alfombras en el cuarto así como en el baño en el que se colocará un espejo retroiluminado y un muro de acento y se aplicará pasta y pintura en toda la habitación, tanto en muros como en plafones, así como se incorporarán nuevos contactos para las nuevas lámparas de pie, así como salidas de alumbrado para los arbotantes, lámparas de lectura y lámparas de buró.

2) En todos los muebles de cocina, así como en las puertas de intercomunicación, se dará acabado con chapa de encino blanqueado y se cambiará el cancel de aluminio y vidrio hacia la terraza para finalmente cambiar el piso de mármol en la habitación.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

I) Habitación de tres módulos, cama king size y 2 camas matrimoniales.

- 1) Se retirará todo el mobiliario de estas habitaciones para ser llevadas a los talleres fuera de la Ciudad en donde se le dará acabado con laca blanca, para posteriormente regresarlos e instalarlos en sus sitios de origen.
- 2) El tapiz de las sillas y sofás se sustituirá por silvertex color hueso, a los sofás se les colocarán 2 cojines y los muebles tapizados en vinil, color gris se tapizarán con silvertex color hueso; se cambiarán las lámparas de mesa, sustituirá el espejo por uno que este retroiluminado al igual que en el baño en donde también se cambiará el cancel en vidrio y aluminio, repintándose toda la habitación.

II. Que el artículo 6 primer párrafo con sus fracciones I, II, y III y segundo párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) establece lo siguiente:

*"Las ampliaciones, modificaciones, **sustituciones de infraestructura, rehabilitación** y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:*

- I.** Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;
- II.** Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y
- III.** Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones..."

Énfasis realizado por esta Unidad Administrativa.

III. Que el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), establece lo siguiente:

*"**Artículo 28.** La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría..."*

- IX.** Desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros;
- X.** Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

IV. Que el **artículo 5** del **REIA** en su inciso **Q**) establece lo siguiente:

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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:

- a) Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;*
- b) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y*
- c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.*

V. Que de acuerdo con lo referido los considerandos anteriores, esta Unidad Administrativa procede a realizar el siguiente análisis, con la finalidad de determinar si las obras y actividades que pretenden llevarse a cabo se ajustan a los supuestos establecidos en las fracciones I, II y III del **artículo 6** del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (REIA)** conforme lo siguiente:

1) De lo anterior se tiene que las actividades consistentes en la rehabilitación y remodelación de las instalaciones del Condominio Casa Maya, están relacionadas con las obras que se encuentran señaladas en el **artículo 5º**, inciso **Q)** del **REIA**, por tanto, es procedente el trámite de Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental".

2) En relación a la **fracción I** del **REIA**, se tiene lo siguiente:

Con objeto de acreditar que las obras de las cuales se pretende la sustitución de infraestructura, rehabilitación, remodelación y operación, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, la **promovente** presentó copia simple cotejada de la **Licencia de Construcción** número **2-B-81**, de fecha 16 de junio de 1978, expedida por la **Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez**, así como copia simple cotejada de la **E.P. 37, 878** de fecha 2 de octubre de 1978, mediante la cual se constituyó el **Régimen de Propiedad en Condominio para el Conjunto denominado Casa Maya** (conocido ahora como Condominio Casa Maya), ubicado en la sección C, de la calle de Pez Volador en la Zona Hotelera de Cancún, Quintana Roo.

Dado lo anterior, se acreditó que las obras en el sitio del proyecto, datan desde 1978, previo a la publicación de la **LGEPA**, por lo que la **promovente se ajusta a la fracción I del artículo 6 del REIA, al no haber requerido de previa autorización en materia de impacto ambiental.**

3) En relación a la **fracción II** del **artículo 6** del **REIA**, se advierte que las obras de sustitución, rehabilitación y mantenimiento no tienen relación con el proceso que generó la autorización del proyecto.

4) Respecto a la **fracción III** que indica que las acciones no deberán implicar incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, considerando la descripción realizada por la **promovente**, esta Unidad Administrativa tiene a bien puntualizar lo siguiente:



OFICIO NÚM.: 04/SCA/1682/2022

- **Las obras de sustitución de infraestructura, rehabilitación y remodelación, se realizarán sobre las obras y superficies existentes.**
- **La promovente manifestó la aplicación de medidas de prevención y mitigación, las cuales serán implementadas durante la realización de las obras y actividades, por lo que no se generarán impactos ambientales.** Las medidas corresponden a las siguientes:

"Durante el proceso de rehabilitación y remodelación de las instalaciones, la empresa promovente manifiesta que se aplicarán las siguientes medidas de las instalaciones del Hotel Casa Maya.

a) *Medidas para minimizar la generación de residuos:*

En relación con los residuos sólidos urbanos, se contará con contenedores provisionales en el área donde se realicen las distintas actividades de mantenimiento y reparación.

Los contenedores siempre estarán dotados de bolsas plásticas y tapa, con el propósito de evitar la dispersión de los residuos.

Se colocarán botes para la separación de los residuos reciclables, de los cuales los reutilizables se llevarán al Programa de Reciclación que la Dirección de Ecología del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo pone en marcha con cierta regularidad.

Los residuos no reciclables, serán acopiados y depositados en contenedores para que el servicio de recolección del Municipio de Benito Juárez, se encargue del traslado y disposición final en los sitios previstos para ello.

En el caso de las aguas residuales, producto de los trabajadores, se utilizarán las instalaciones de los sanitarios existentes en el Hotel, ya que se cuenta con ello.

El suministro de materiales e insumos requeridos para los trabajos de remodelación y rehabilitación de las instalaciones, serán depositados en algunas bodegas del propio hotel para su resguardo. Por ningún motivo, no se dispondrá de éstos en la vía pública ni en la zona federal, toda vez que se cuenta con sitios techados y confinados que pueden ser excelente resguardo de ellos.

b) *Medidas para el cuidado de la playa adyacente al predio del proyecto:*

No se realizará NINGUNA OBRA en el acceso a Playa. Sin embargo, se tendrá especial énfasis en realizar las siguientes medidas de cuidado, ya que la rehabilitación y remodelación será llevada a cabo dentro de las instalaciones de hotel en áreas que por sus 45 años de antigüedad requieren ser sustituidas y se encuentran en el "corazón" de las instalaciones hoteleras.

Se colocarán tapias de madera de triplay al inicio y final del acceso con la finalidad de proteger la vista y evitar cualquier situación que sea molesta para el turismo y también proteger la zona federal de cualquier residuo durante los trabajos, esto como medida de prevención, aunque los trabajos no se harán en zona federal, si no como se mencionó, se llevarán al interior del inmueble a rehabilitar.

El retiro de los materiales derivados del retiro de las instalaciones ya existentes, serán acumulados en contenedores plásticos que serán rehusados en otras áreas, por lo que no será desechado en ningún vertedero.

Está programado que todos los días se realizará la revisión de la lona y la limpieza del sitio, a efecto de evitar acumulación de cualquier tipo de residuo en la zona contigua a la playa (que no será intervenida en ningún momento), aunque como ya se mencionó no se construirá nada en la zona federal.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

Una vez concluidas las actividades de complementación de las instalaciones no techadas, se procederá a retirar la lona, el contenedor con los desperdicios y se procederá a hacer una limpieza general del sitio y reacomodo de mobiliario.

c) Medidas para el cuidado de las áreas verdes:

Como se mencionó mas arriba, se tiene previsto la reubicación temporal de la vegetación que se replantará posteriormente a la rehabilitación de las instalaciones no techadas.

No se dispondrá ningún residuo o material en las áreas verdes aledañas al área inclusiva y se pondrá especial énfasis en la manutención de las plantas reubicadas para su replantación."

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que las acciones que se contempla llevar a cabo, no representan un incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental, toda vez que se refieren a la sustitución, rehabilitación y remodelación de las instalaciones existentes y en áreas que han sido impactadas, sin incrementar su superficie, por lo que las actividades citadas en el Considerando I del presente oficio se ajustan a la fracción III del artículo 6 del REIA.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 28 primer párrafo fracción II del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de mayo del 2000; el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de representación en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver el trámite 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 Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **33 primer párrafo del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los artículos **34**, del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** que establece que las oficinas de representación tienen atribuciones genéricas, como las señaladas en la fracción XIX, que establece suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia; **artículo 35**, que establece que las oficinas de representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial, artículo **81**, que señala que las personas titulares de las unidades administrativas que los integran serán suplidas en sus ausencias por las personas servidoras públicas del nivel jerárquico inmediato inferior que de ellas dependan, de acuerdo con la competencia del asunto de que se trate; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina Administrativa de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00291/21** de fecha **12 de abril de 2021** y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1682/2022

ACUERDA:

PRIMERO.- Tener por atendido el escrito de fecha 29 de noviembre de 2022, recibido en esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, en la misma fecha, a través del cual los **C.C. JORGE ALFONSO RODRIGUEZ RAMIREZ Y JOSE LUIS CÁRDENAS PULIDO**, en calidad de Apoderados legales de "**OPERADORA INTERNACIONAL DE HOTELES S.A. DE C.V.**" presentaron el **Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental** para llevar a cabo la "**Actividades de Rehabilitación y Remodelación de áreas comunes, áreas verdes, e instalaciones al interior del Condominio Casa Maya**", ubicado en la sección C, Lote 4-C, Calle Pez Volador, a la altura del kilómetro. 5.5 del Boulevard Kukulkán en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- Comunicar a los **C.C. JORGE ALFONSO RODRIGUEZ RAMIREZ Y JOSE LUIS CÁRDENAS PULIDO**, en calidad de Apoderados legales de "**OPERADORA INTERNACIONAL DE HOTELES S.A. DE C.V.**" que las obras y actividades citadas en el **Considerando I** del presente oficio, **se ajustan a los supuestos del artículo 6 primer párrafo, fracciones I, II, III y segundo párrafo del REIA**, por las razones que se indican en el **Considerando V** del presente oficio, **por lo que no requieren de autorización en materia de impacto ambiental.**

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que el presente oficio, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, su **REIA** 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 siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEIPA**, y 3, fracción XV, de la **LFPA**.

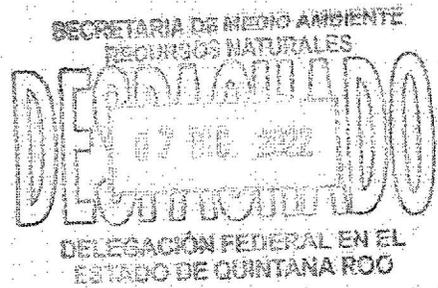
CUARTO.- Hágase del conocimiento a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido del presente oficio.

QUINTO.- Notificar los **C.C. JORGE ALFONSO RODRIGUEZ RAMIREZ Y JOSE LUIS CÁRDENAS PULIDO**, en calidad de Apoderados legales de "**OPERADORA INTERNACIONAL DE HOTELES S.A. DE C.V.**" por alguno de los medios legales previstos por los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso a los **CC. Sebastián Guillermo Estrella del Valle y Juan Pablo Estrella Olivares**, quienes fueron debidamente autorizados en los términos del artículo 19 de la misma ley.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SEPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. María Guadalupe Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica". *

OFICINA DE REPRESENTACIÓN



LIC. MARÍA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ.

* Oficio 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021.

C.c.e.p.- **MTRD. ROMAN HERNÁNDEZ MARTINEZ** Titular de las Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.-
ucd.tromites@semarnat.gob.mx
Archivo

NÚMERO DE EXPEDIENTE:
NÚMERO DE BITÁCORA: **23/DD-0156/11/22**
MGER/JFAE