



Representación Federal en el Estado de Quintana Roo.

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el estado de Quintana Roo.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0082/12/20**.
- 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_04_2023_SIPOT_4T_2022_ART69 en la sesión celebrada el 20 de enero del 2023.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_04_2023_SIPOT_4T_2022_ART69.pdf

VI. Firma de titular:


Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez.

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

*Oficio 00291 de fecha 12 de abril de 2021.

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RECIBIDO
12-30-21
01 DIC. 2021
CANCÚN, QUINTANA ROO

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

C. MAURICIO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO VALMISTUS, S.A. DE C.V.
Y MAKINGANETRANCE, S.A. DE C.V.
AVENIDA XCARET 5-04, SM 36, MANZANA 1,
EDIFICIO CANCÚN, DESPACHO 103, PRIMER PISO,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

28 OCT 2021

RECIBIDO
OFICIALIA

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. MAURICIO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ** en su carácter de representante legal de **GRUPO VALMISTUS, S.A. DE C.V.** y **MAKINGANETRANCE, S.A. DE C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la **Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P)**, del proyecto denominado **"HOTEL SELVA BLANCA"**, con pretendida ubicación en la Supermanzana 012, Manzana 008, Lote 002, Fraccionamiento Santa Fátima, Zona Continental de Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie





situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Isla Mujeres**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 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; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, que señala que se podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, artículo 84, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021**, y el artículo 16, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto denominado **"HOTEL SELVA BLANCA"** con pretendida ubicación en la Supermanzana 012, Manzana 008, Lote 002, Fraccionamiento Santa Fátima, Zona Continental de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, (en lo sucesivo el **proyecto**) promovido por el **C. MAURICIO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ** representante legal de **GRUPO VALMISTUS, S.A. DE C.V.** y **MAKINGANETRANCE, S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 16 de diciembre de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 07 de diciembre de 2020, mediante el cual la **promovente** ingresó la **MIA-P** del **proyecto**, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2020TD090**.
- II. Que el 17 de diciembre de 2020, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)** que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, (REIA) esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/047/20** de su Gaceta Ecológica, y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **10 al 16 de diciembre de 2020**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, para que esta Unidad Administrativa, 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 del Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

- III. Que el 06 de enero de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente** presentó el extracto de la página del periódico "Novedades" de fecha 18 de diciembre de 2020, a través del cual se presentó la publicación del extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en la entidad.
- IV. Que el 15 de enero de 2021, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- V. Que el 25 de enero de 2021, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0058/2021**, a través del cual, con fundamento en los artículos 33 de la **LGEEPA** y artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)** el ingreso del **proyecto**, para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI. Que el 25 de enero de 2021, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0059/2021**, a través del cual y con fundamento en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 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**.
- VII. Que el 25 de enero de 2021, esta Unidad Administrativa mediante el oficio número **04/SGA/0060/2021**, con fundamento en los artículos 53 y 54 de la **LFPA** y el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII. Que el 25 de enero de 2021, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0061/2020**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** publicado el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, así como de los 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 **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- IX. Que el 11 de marzo de 2021 se recibió en esta unidad administrativa el oficio número **PPFA/29.5/8C.17.3/0116/2021** de fecha 04 de marzo de 2021 a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- X. Que el 16 de marzo de 2021, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0470/2021** mediante el cual solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información, de acuerdo



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la LGEEPA. Oficio notificado el 27 de abril de 2021.

- XI.** Que el 23 de junio de 2021, ingresó en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 21 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente**, presentó la información adicional solicitada por esta Unidad Administrativa, conforme a lo señalado en el **RESULTANDO** anterior del presente oficio.
- XII.** Que el 20 de julio de 2021, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 15 del mismo mes y año a través del cual la **promovente** presentó información en alcance a la información adicional referida en el **RESULTANDO XI** y a través del cual se realizaron modificaciones al **proyecto**.
- XIII.** Que el 22 de julio de 2021 esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/1147/2021**, mediante el cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 35 Bis último párrafo de la **LGEEPA** y 46, fracción II de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** acordó ampliar el plazo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- XIV.** Que a la fecha de emisión del presente resolutivo no se ha recibido opinión alguna por parte del **Gobierno del Estado de Quintana Roo, Gobierno Municipal de Isla Mujeres** y la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)** en relación al **proyecto**.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

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

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** 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** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; y su **Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima, Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

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

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, **28** primer párrafo fracciones I, IX y X y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA.

- II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** 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**. No obstante, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- III. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la **MIA-P**, **información adicional** e **información en alcance** el **proyecto** tiene las siguientes características:

Descripción general del proyecto

- El **proyecto** consiste en la construcción y operación de un desarrollo turístico hotelero de 22 habitaciones, integrado por 3 edificios (A, B y C) de 3 niveles (sótano, planta baja, primer nivel y segundo nivel), estacionamiento, caseta de seguridad, circulaciones y andadores, bodega de recepción, patio de maniobras, cuarto de basura y cisterna, planta de tratamiento, áreas ajardinadas, áreas de conservación, así como servicios asociados en un lote con una superficie total de **10,000 m²**.
- El edificio A estará conformado por motor lobby al estacionamiento (sotano) y áreas de circulación, restaurante, salón de usos múltiples y salón de eventos especiales a manera de teatro.
- El edificio B y C estarán destinados a hospedaje (edificios con habitaciones) además de contar con área de equipamiento y mantenimiento, y área administrativa.
- La distribución de superficies del **proyecto** modificado es la siguiente:

NIVEL SOTANO





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Estacionamiento	651.32	6.5
Rampas de acceso	146.16	1.46
Cuartos de máquinas y almacenes	2,132.64	23.126
Rampa de acceso	50.34	0.503
PTAR	52.83	0.528
Subtotal de áreas	3,213.38	32.132

PLANTA BAJA			
Edificio	Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
A	Recepción, Restaurant-Bar, Sala de juntas	795.41	7.954
	Motor Lobby	157.62	1.576
	Acceso	16.81	0.168
Edificios B y C		1,620.95	16.210
Servicios	Oficinas, Tiendas, Cafetería, Spa, Gimnasio		
	Caseta de seguridad	10.11	0.101
	Circulaciones	127.79	1.278
	Andadores	413.3	4.13
	Bodega de recepción	32.06	0.321
	Patio de maniobras	37.49	0.375
	Cuarto de basura/Cisterna de almacenamiento	27.19	0.272
	Acceso PTAR	2.60	0.026
	Alberca	245.00	2.45
Subtotal Planta Baja		3,486.33	34.86
Áreas ajardinadas		649.70	6.497
Áreas de conservación		5,863.97	58.64
Total		10,000	100

PRIMER NIVEL			
Edificio	Componente	Superficie m ²	Porcentaje %
A	Salón de eventos	795.41	7.954
B y C	Habitaciones (11), almacén ropería	1,393.83	13.93
Subtotal		2,189.24	21.89

SEGUNDO NIVEL			
Edificio	Componente	Superficie m ²	Porcentaje
A	Teatro	734.12	7.34
B y C	Habitaciones (11), almacén ropería	1,393.83	13.93
Subtotal		2,127.95	21.28

Obras existentes

La **promovente** presentó Resolución administrativa número **0244/2019** de fecha 08 de octubre de 2019, correspondiente al expediente **PFPA/29.3/2C.27.5/0101-19** en materia de Impacto Ambiental emitido por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** instaurado a la **promovente** por las siguientes obras y actividades de construcción realizadas en las coordenadas X1:



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

519798, Y1: 2356722, X2: 519739, Y2: 2356750 con referencia al DATUM WGS 84, región 16 México, perteneciente a la localidad de Isla Blanca, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo:

1. *Palapa rustica (baño de hombres y mujeres) con paredes de mampostería y concreto de dos niveles con techo de zacate, en la parte superior se observa un área donde será colocado el tanque de almacenamiento (Rotoplas), con pilotes de concreto, base de concreto y en su interior piso de madera la cual ocupa una superficie de 64 metros cuadrados.*
 2. *Alberca de concreto en forma irregular con asoleaderos, el cual ocupa una superficie de 245 metros cuadrados y una altura de 1.20 metros.*
 3. *Palapa de madera dura de la región con soporte de vigas circulares y techo de zacate, con paneles solares en la parte superior de estas, la cual ocupa una superficie de 24 metros cuadrados.*
 4. *Dos Escaleras de piedra (mampostería) con 5 escalones en la colindancia con la ZOFEMAT y el predio revisado, el cual ocupa una superficie de 30.00 metros cuadrados y una altura de 0.50 m).*
 5. *Bardas de block y concreto en las colindancias norte y sur del predio y en el frente de acceso principal se observó la colocación de malla de púas de 50 metros lineales y altura de 1.65 metros el cual ocupa una superficie de 348 metros lineales y una altura de 2.5 metros.*
 6. *Durante la visita de inspección se observó área desprovista de vegetación que a decir del visitado esta será ocupada para la construcción de cabañas tipo habitación el cual ocupa una superficie de 394 metros cuadrados.*
 7. *Bodegas y áreas de trabajo provisionales de láminas de cartón y palos para fabricación de cimientos del proyecto revisado el cual ocupa una superficie de 36 metros cuadrados.*
 8. *Camper color beige para usos múltiples el cual ocupa una superficie de 20 metros cuadrados.*
 9. *Vivero de plantas en la colindancia con la entrada principal del predio revisado el cual ocupa una superficie de 20 metros cuadrados.*
 10. *Barda de mampostería y palos de madera en la colindancia norte y sur del predio revisado el cual ocupa una superficie de 68 metros lineales y altura de 2 metros lineales.*
 11. *Instalación de tres tinacos tipo rotoplas de capacidad de 500 litros.*
 12. *Colocación de bolsas de plástico de color negro el cual contiene basura generada por los materiales que son ocupados en la construcción del proyecto.*
 13. *Bardas de tabique y concreto en las colindancias norte y sur del predio revisados de 198 y 150 metros lineales respectivamente de 2.50 metros de altura.*
- Derivado de lo anterior y conforme la información en alcance citada en el **RESULTADO XII la promovente** realizó modificaciones al **proyecto** por así convenir a sus intereses llevando a cabo el desmantelamiento de las siguientes obras:
1. *Palapa rustica (baño de hombres y mujeres) con paredes de mampostería y concreto de dos niveles con techo de zacate, en la parte superior se observa un área donde será colocado el tanque de almacenamiento (Rotoplas), con pilotes de concreto, base de concreto y en su interior piso de madera la cual ocupa una superficie de 64 metros cuadrados.*
 2. *Palapa de madera dura de la región con soporte de vigas circulares y techo de zacate, con paneles solares en la parte superior de estas, la cual ocupa una superficie de 24 metros cuadrados.*



1



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

3. Dos Escaleras de piedra (mampostería) con 5 escalones en la colindancia con la ZOFEMAT y el predio revisado, el cual ocupa una superficie de 30.00 metros cuadrados y una altura de 0.50 m).
 4. Barda de mampostería y palos de madera en la colindancia norte y sur del predio revisado el cual ocupa una superficie de 68 metros lineales y altura de 2 metros lineales.
- Por otra parte, la **promovente** presentó el **ACUERDO DE TRÁMITE** número **191/2020** de fecha 23 de octubre de 2020 correspondiente al expediente **PFPA/29.3/2C.27.5/101-19** en materia de impacto ambiental a través del cual se sancionaron obras y actividades adicionales a las sancionadas mediante resolución administrativa número **0244/2019** de fecha 08 de octubre de 2019; dichas obras consisten en:

1. **Barda frontal del predio, construida con material de block y concreto, así como portones metálicos; con una altura de 2.5 metros por 50 metros lineales:**

2. **Caseta de vigilancia construida con material de block y concreto**

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 lo que se tiene lo siguiente:

IV.1 DELIMITACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL

Atendiendo al primer criterio propuesto en la "Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector turístico modalidad particular" que publico la SEMARNAT, se utiliza la regionalización establecida por el al programa de ordenamiento ecológico local del municipio de Isla Mujeres publicado en el periódico oficial el 9 de abril de 2008, al área del proyecto le corresponde la Unidad de Gestión Ambiental 9 Península Chacmuhuch

Sin embargo, es de comentar que por sus dimensiones y probables efectos en el medio, limitados en tiempo y espacio, la influencia del proyecto se limitaría a esta UGA 9. Desde luego, varios parámetros ambientales, sobre todo abióticos, son registrados oficialmente y referidos a una zona mucho mayor o incluso a una región, por lo que se indicará en esos casos, pero sin que ello implique que el estudio o el área de influencia corresponden a una zona mayor.

Susceptibilidad de la zona a fenómenos meteorológicos

La zona de estudio, como toda la zona costera de Quintana Roo, es susceptible al impacto de huracanes que se forman en el Atlántico y que se desplazan por todo el Mar Caribe, generalmente desde las Antillas Menores hacia el norte, pasando por la Península de Yucatán y afectando en ocasiones hasta el Golfo de México. La zona ya ha sido afectada por huracanes de nivel 5.

Hidrología superficial y subterránea

Por la naturaleza kárstica del continente y la escasez de suelos, el agua de lluvia se filtra rápidamente a través de la roca calcárea hacia el acuífero, por lo que el drenaje es básicamente subterráneo. La acumulación de aguas pluviales en la matriz rocosa de la península ocasiona una diferencia de niveles hidrostáticos que determina un flujo subterráneo de tierra al mar. El promedio anual de descarga de agua subterránea en la Península de Yucatán, por encima de los 20° de Latitud Norte, se ha estimado en 8.6 millones de m3 por km de costa al año (Back, 1985).

La parte continental del municipio de Isla Mujeres, en particular la zona de Isla Blanca donde se ubica el proyecto se localiza en la Región/Cuenca Hidrológica RH32 denominada Yucatán Norte, en esta zona no





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

se presentan corrientes superficiales, esto se debe a las características mismas de los suelos infiltrándose inmediatamente el agua de lluvia al subsuelo. Las aguas subterráneas son de gran dureza y poca salinidad. También se pueden apreciar en las cercanías ríos subterráneos como Xcaret.

Vegetación

De acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación Serie VI del INEGI (Escala 1:250,000) y a la RESOLUCIÓN No. 0244/2019 de fecha 08 de octubre del 2019 emitida por la PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE, DELEGACIÓN EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO (anexo 2 a), el área del proyecto forma parte integral de un ecosistema costero; a saber: Duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia como se muestra en la figura 35.

Debido a que el predio se encuentra desmontado en algunas áreas, se indicará el tipo de vegetación que hubo en su momento y la situación actualmente.

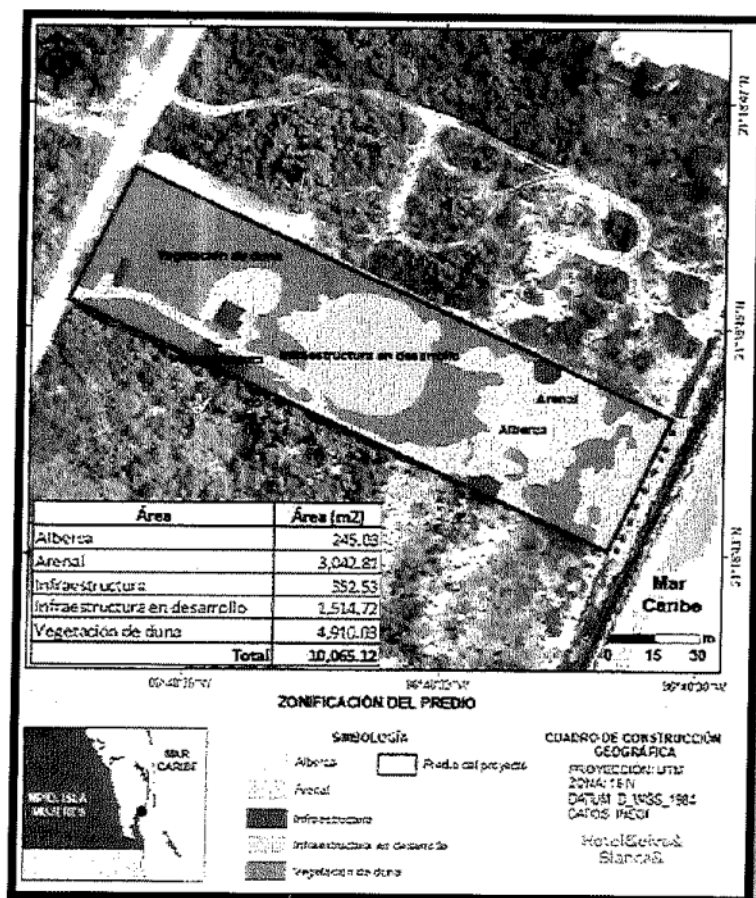


Figura 36 Mapa de vegetación del predio (Página 117)

De acuerdo a las observaciones de campo y a la bibliografía consultada la comunidad vegetal del predio corresponde a matorral costero incluyendo a las siguientes especies en general:





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMUN
Alzooaceae	<i>Sesuvium portulacastrum</i> L.	Verdolaga de mar
Amaranthaceae	<i>Amaranthus greggii</i> L.	
Amaryllidaceae	<i>Hymenocalyx littoralis</i> Salisb.	Lirio de mar
Anacardiaceae	<i>Metopium brownei</i> (Jacq.) Urban	Chechem
Apocynaceae	<i>Echites umbellata</i> Jacq.	
Arecaceae	<i>Arecaceae</i>	Coco
	<i>Coccothrinax readii</i> Quero	Nakax
	<i>Thrinax radiata</i> Lood ex Schut.	Chit
Asclepiadaceae	<i>Cynanchum schlehtendalli</i> Dcne	
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i> L.	Siricote de playa
	<i>Tournefortia gnaphalodes</i> (L.) R. Br. ex R & Schl.	Sikimay
Cactaceae	<i>Acanthocereus pentagonus</i> (L.) Britt & Rose.	Cactácea
Capparidaceae	<i>Capparis incana</i> HBK	
Casuarinaceae	<i>Casuarina equisetifolia</i> L.	Casuarina
Celastraceae	<i>Elaeodendron xylocarpum</i> L.	
	<i>Rhacoma crossopetalum</i> L.	
Compositae	<i>Ambrosia hispida</i> Pursh	
	<i>Flaveria linearis</i> Lag.	
Convolvulaceae	<i>Ipomoea pes-caprae</i> (L.) Swart.	Riñonina
Cruciferae	<i>Cakile lanceolata</i> Poit.	
Cyperaceae	<i>Fimbristylis cymosa</i> (L.) Vahl	
Euphorbiaceae	<i>Chamaesyce buxifolia</i> L.	
Goodeniaceae	<i>Scaevola plumierii</i> (L.) Vahl.	
Graminae	<i>Cenchrus echinatus</i> L.	Espino de playa
	<i>Dactyloctenium aegyptium</i> (L.) Willd.	
	<i>Eustachys petraea</i> L.	
	<i>Panicum ichnantioides</i> Fourn.	
Lauraceae	<i>Cassytha filiformis</i> L.	
Leguminosae	<i>Sophora tomentosa</i> L.	
	<i>Pithecellobium keyense</i> Britton & Coker.	Dziuche
Nyctaginaceae	<i>Torrubia linearibracteata</i>	Tadzi
Orchidaceae	<i>Cyrtopodium punctatum</i> Kunth	Orquídea
	<i>Myrmecophylla tibiscinis</i> (Batem) Rolf.	Orquídea
Polygonaceae	<i>Coccoloba uvifera</i> L.	Uva de mar
Rosaceae	<i>Chrysobalanus icaco</i> L.	Icaco
Rubiaceae	<i>Bourreria verticillata</i> (L.) G. Meyer	
	<i>Erithalis fruticosa</i> L.	
	<i>Ernodea littoralis</i> Swartz.	
	<i>Strumpfia maritima</i> L.	
Sapotaceae	<i>Bumelia americana</i>	
	<i>Manilkara zapota</i> (L.) van Royer	Chicozapote
Simaroubaceae	<i>Suriana maritima</i> L.	Pantzil
Verbenaceae	<i>Lantana involucrata</i> L.	Orégano

Conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección Ambiental Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio de lista de especies en riesgo, la siguiente lista de especies se encuentran en estatus de amenazadas presentes en la zona del proyecto:

Familia	Especie	Nombre Común
Arecaceae	<i>Coccothrinax readii</i>	Nakax
	<i>Thrinax radiata</i>	Chit





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

Sin embargo, en el área del proyecto se observaron únicamente las siguientes especies las cuales se describen también su forma de vida:

Familia	Nombre científico	Nombre común	Forma de vida
Aizoaceae	<i>Sesuvium portulacastrum</i>	Verdolaga de playa	Herbácea
Amaryllidaceae	<i>Hymenocallis littoralis</i>	Lirio de playa	Herbácea
Anacardiaceae	<i>Metopium brownei</i>	Chechem	Árbol
Apocynaceae	<i>Echites yucatanensis</i>	Kalis aak	Rastrera
Arecaceae	<i>Coccothrinax readii</i>	Nakax	Palma
	<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco	Palma
	<i>Thrinax radita</i>	Palma chit	Palma
Asteraceae	<i>Ambrosia hispida</i>	Margarita de mar	Rastrera
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i>	Siricote de playa.	Árbol
	<i>Tournefortia gnaphalodes</i>	Sikimay	Arbusto
Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i>	Chakah	Árbol
Chrysobalanaceae	<i>Chrysobalanus icaco</i>	lcaco	Arbusto
Commelinaceae	<i>Commelina erecta</i>		Rastrera
Convolvulaceae	<i>Ipomea pes-caprae</i>	Riñonina	Rastrera
Cyperaceae	<i>Cyperus sp</i>		Herbácea
Fabaceae	<i>Pithecellobium keyense</i>	Yaax kaax	Arbusto
Goodeniaceae	<i>Scaevola sp.</i>	Arbusto de playa	Arbusto
Muntingiaceae	<i>Muntingia calabura</i>	Capulín	Arbusto
Passifloraceae	<i>Passiflora sp</i>	Poch ill	Rastrera
Poaceae	<i>Cenchrus incertus</i>	Abrojo de playa	Herbácea
	<i>Dactyloctenium aegyptium</i>	Zacate	Herbácea
	<i>Panicum sp.</i>	Zacate	Herbácea
Polygonaceae	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar	Árbol
Surianaceae	<i>Suriana maritima</i>	Romero	Arbusto
Verbenaceae	<i>Lantana involucrata</i>		Arbusto

Fauna

La lista de las especies de fauna registradas en el área colindante al proyecto fue elaborada con base en la literatura científica regional disponible, acerca de la fauna silvestre que se distribuye en este tipo de ecosistemas y mediante los registros directos realizados en los trabajos de campo, durante los recorridos en el predio.

ESPECIE	NOMBRE COMUN
REPTILES	
<i>Ctenosaura similis</i>	Iguana rayada
AVES	
<i>Ardea herodias</i>	Garzón gris
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote
<i>Fregata magnificens</i>	Rabihorcado
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo
<i>Empidonax sp.</i>	
<i>Mimus gilvus</i>	Zenzontle
<i>Ciccaba virgata</i>	
<i>Buteo magnirostris</i>	
<i>Sterna maxima</i>	Gaviota
<i>Catharus minimus</i>	
<i>Hylocichla mustelina</i>	



2



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

<i>Vireo olivaceus</i>	
<i>Vireo flavifrons</i>	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	
<i>Dendroica caerulescens</i>	
<i>Dendroica tigrina</i>	
<i>Dendroica magnolia</i>	
<i>Dendroica petechia</i>	
<i>Dendroica dominica</i>	
<i>Dendroica coronata</i>	
<i>Geothlypis trichas</i>	
<i>Helmitheros vermivorus</i>	
<i>Icteria virens</i>	
<i>Limnothlypis swainsonii</i>	
<i>Mniotilta varia</i>	
<i>Oporornis formosus</i>	
<i>Parula americana</i>	
<i>Seiurus motacilla</i>	
<i>Seiurus aurocapillus</i>	
<i>Setophaga ruticilla</i>	
<i>Vermivora pinus</i>	
<i>Vermivora ruficapilla</i>	
<i>Wilsonia pusilla</i>	
<i>Piranga rubra</i>	
<i>Passerina cyanea</i>	
<i>Pheucticus ludovicianus</i>	
<i>Icterus galbula</i>	
<i>Icterus spurius</i>	
MAMIFEROS	
<i>Nasua narica</i>	Tejón
<i>Peromyscus yucatanensis</i>	Ratón
<i>Procyon lotor</i>	Mapache
<i>Sciurus yucatanensis</i>	Ardilla

Diagnóstico ambiental

De acuerdo con los datos recabados directamente en el sitio del proyecto y los reportes consultados, encontramos que se trata de un lugar con un estado de perturbación significativo. La zona aledaña al sitio del proyecto se encuentra parcialmente alterada ya que se encuentran en operación y en construcción infraestructura turística principalmente los cuales hacen uso de estas zonas, por lo que la cobertura original fue parcialmente eliminada.

Por lo que hace a la totalidad de la zona de estudio, ésta presenta una problemática compleja, debido básicamente al intenso desarrollo de infraestructura turística de la zona. Producto de estas actividades, se pueden identificar como las aristas más agudas del problema los procesos de deforestación que afectan áreas de selva y matorral de duna costera, la pérdida de éstos dio lugar a la reducción de poblaciones animales asociadas a los ecosistemas afectados, particularmente de aves y mamíferos.

El predio se encuentra cubierto en su totalidad por un ecosistema costero; a saber: duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia el cual, según la bibliografía especializada, se trata de un ecosistema de relativa importancia por la diversidad de flora y fauna que alberga, por lo que se advierte que dicho ecosistema tendrá la capacidad de albergar el proyecto, sin que se vean comprometidos sus recursos naturales.

La escasa presencia de fauna en el área del proyecto se debe a que el predio se encuentra ubicado en una zona con alto grado de afectación como anteriormente se menciona además del desmonte previo.



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

El sitio motivo de este estudio pertenece a una zona congruente con un uso de suelo predominante "Turístico Hotelero de baja densidad" de acuerdo al PDU, el paisaje y el sistema ambiental original han sufrido modificaciones derivadas de las diversas actividades antropogénicas, construcción de infraestructura y desarrollos turísticos, principalmente.

Sin embargo, el área del proyecto no deja de ser importante ambientalmente, ya que, de las especies registradas en el predio, las palmas chit *Thrinax radiata* y nakax *Coccothrinax readii* se encuentran con estatus de especies amenazadas de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 mientras que para fauna, sólo la especie de iguana rayada *Ctenosaura similis* se encuentra con categoría de amenazada de acuerdo a esta Norma.

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 la ubicación del **proyecto** éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL DEL PROPIO PROGRAMA (CONTINÚA EN LA SEGUNDA SECCIÓN).	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012
B. DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, MÉXICO (POEL IM)	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
C. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	27 de diciembre de 2007
Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	24 de enero de 2008
D. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL- ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES- CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

- VI. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35**, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio, del cual se desprende las siguientes observaciones:

- A. **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continúa en la Segunda Sección)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (**POEM**).

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGIEA), el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 135** denominada **"Isla Blanca"**.

No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha unidad de gestión (**UGA 135**) no es vinculante al proyecto, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (Ver ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM).

Lo anterior fundamentado en el artículo **20 BIS 2** de la **LGEEPA** que señala lo siguiente:

"Los Gobiernos de las entidades federativas, en los términos de las leyes locales aplicables, podrán formular y expedir programas de ordenamiento ecológico regional, que abarquen la totalidad o una parte del territorio de una entidad federativa.

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o más entidades federativas, el Gobierno Federal, el de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México respectivas, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. Para tal efecto, la Federación celebrará los acuerdos o convenios de coordinación procedentes con los gobiernos locales involucrados.

Cuando un programa de ordenamiento ecológico regional incluya un área natural protegida, competencia de la Federación, o parte de ella, el programa deberá ser elaborado y aprobado en forma conjunta por la Secretaría y los gobiernos de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México en que se ubique, según corresponda".

- B. **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 09 de abril de 2008 (**POEL IM**).





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

De acuerdo a la cartografía disponible del **POEL IM**, el **proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **9** denominada "Península de Chacmuhuch" sector 5 denominado Santa Fátima – Francisco Javier con una política de Aprovechamiento Sustentable asociada a centros de población legalmente constituidos, por lo que queda sujeta a Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme lo señalado en el Cuadro 3 del POEL IM denominado *Porcentajes de aprovechamiento propuestos por Unidad de Gestión Ambiental* (p 24). De acuerdo a lo anterior esta Unidad Administrativa procedió a evaluar el **proyecto** conforme la siguiente ficha técnica:

Unidad de Gestión Ambiental 9. Península Chacmuhuch					
POLÍTICA	RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS	USOS PREDOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS INCOMPTIBLES
Aprovechamiento Sustentable	Playa Paisaje Agua Dunas Manglar	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Aquellos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.
Lineamientos					
1. Proteger los ecosistemas de manglar 2. Las áreas de conservación con vegetación de duna costera están integradas a los desarrollos turísticos y residenciales. 3. Se mantiene el acceso y la calidad sanitaria actual de las playas. 4. Se mantiene la calidad actual del agua en los cuerpos de agua colindantes. 5. No existe contaminación por residuos sólidos. 6. En el sector de la angostura sólo se permite la construcción de vialidades que no interrumpan el flujo hidrológico entre el mar la laguna					
Estrategias					
1. No se presentan pérdidas en la cobertura de manglar 2. Las modificaciones a la vegetación de dunas costeras en cada predio serán conforme a los coeficientes de ocupación del suelo y un máximo de 10% para jardines conforme a los programas de desarrollo urbano vigentes en el municipio. 3. No se rebasan los límites máximos permisibles de contaminantes en los cuerpos de agua, de acuerdo a lo establecido en las normas oficiales mexicanas aplicables. 4. En los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier existen 9 m² de área verde por habitante. 5. El sistema de drenaje da cobertura a la totalidad de los fraccionamientos residenciales en los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier. 6. Los residuos líquidos son canalizados a plantas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento. 7. Los desarrollos turísticos cuentan con sistemas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento. 8. No hay tiraderos a cielo abierto. 9. La totalidad de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados por los desarrollos turísticos están sujetos a un programa de manejo integral.					
Tabla de criterios ecológicos					
Además de los Criterios Generales, los Criterios de Regulación Ecológica asignados al sector 4 "Costa Mujeres" del PDDU son los siguientes:					
Playas y Paisaje		Agua		Dunas y manglar	
1,2,3,4,5,12,13,14,15,16		17,18,19,20,21,22,23,24,25		26,27,28,29,31,32	

En relación a los criterios ecológicos generales y aquellos específicos asociados al sector 4 Costa Mujeres esta Unidad Administrativa hace notar que no se contempla la construcción de fosas sépticas (CG-07, U9-20), no se prevé el uso de agroquímicos y en su caso se utilizaran productos preferentemente orgánicos (CG-05, CG-21, CG-22), no implica la construcción de nuevas vialidades (CG-12) no se reporta la presencia de especies exóticas invasivas (CG-16); el predio se ubica en una UGA con



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

política de Aprovechamiento sustentable y no de Preservación y Protección (CG-23, CG-27, CG-27¹), no se contempla el uso de materiales vegetales de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, excepto las consideradas en las acciones de rescate (CG-24); no se contempla llevar a cabo la transferencia o traspaso de superficies de aprovechamiento (CG-30), todo el material de construcción será adquirido de establecimientos autorizados (CG-31), no se registraron vestigios arqueológicos (CG-34), no se contempla contemplar campamentos de construcción (CG-35); en el predio no se reporta ecosistemas de manglar (CG-38); no se contempla el establecimiento de estructuras temporales en las áreas que quedan fuera de la superficie de aprovechamiento (U9-3); no contempla la extracción de agua subterránea (U9-19) y los criterios CG-25, CG-39 y CG-40; U9-1, U9-4, U9-12, U9-13, U9-14, U9-15, U9-16, U9-22, U9-24, U9-28 quedan fuera del alcance del proyecto.

Es así que se resaltan los siguientes criterios generales de aplicación a todas las unidades de gestión ambiental:

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)																					
CG-01 Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir. a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10% de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20% de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30% de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.	El proyecto contempla dejar el 62.08 % de la superficie como permeable, es decir, 6,208.58 m																					
Análisis: La promovente manifestó a través de la información adicional presentada mediante escrito citado en el RESULTANDO XII, que las áreas permeables del proyecto corresponden a una superficie de 6,836.57 m² distribuidas de la siguiente manera:																						
<table border="1"><thead><tr><th>Concepto</th><th>Superficie</th><th>Porcentaje</th></tr></thead><tbody><tr><td>Motor Lobby</td><td>157.62</td><td>1.576</td></tr><tr><td>Circulaciones</td><td>127.79</td><td>1.27</td></tr><tr><td>Patio de maniobras</td><td>37.49</td><td>0.375</td></tr><tr><td>Áreas ajardinadas</td><td>649.70</td><td>6.49</td></tr><tr><td>Áreas de conservación</td><td>5,863.97</td><td>58.64</td></tr><tr><td>Total superficie permeable</td><td>6,836.57</td><td>68.36</td></tr></tbody></table>		Concepto	Superficie	Porcentaje	Motor Lobby	157.62	1.576	Circulaciones	127.79	1.27	Patio de maniobras	37.49	0.375	Áreas ajardinadas	649.70	6.49	Áreas de conservación	5,863.97	58.64	Total superficie permeable	6,836.57	68.36
Concepto	Superficie	Porcentaje																				
Motor Lobby	157.62	1.576																				
Circulaciones	127.79	1.27																				
Patio de maniobras	37.49	0.375																				
Áreas ajardinadas	649.70	6.49																				
Áreas de conservación	5,863.97	58.64																				
Total superficie permeable	6,836.57	68.36																				
Al respecto esta Unidad Administrativa tiene las siguientes observaciones:																						

1 El **POEL IM** repite el criterio General **CG-27** aplicables a las **UGAS** con política de Preservación y Protección. Esta Unidad Administrativa respeta el orden de los criterios generales tal y como quedan señalados en el Instrumento de política ambiental.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
- La superficie total del lote corresponde a 10,000 m² por lo que una superficie de 4,000 m² deben ser permeables preferentemente como área verde; lo que corresponde al 40% de la superficie total del lote, para garantizar la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. - Conforme lo señalado por la promoviente el proyecto contempla 6,836.57 m² (68.36 %) como áreas permeables; por lo que se ajusta y cumple con lo dispuesto en el inciso d) del criterio CG-01 en el que se indica que los predios mayores a 3,001 m² tendrá que destinar como mínimo el 40 % de superficie permeable.	
CG-02 Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	<i>Como anteriormente se menciona, se pretende captar agua de lluvia para el manejo de diferentes áreas del proyecto</i>
CG-08 La construcción de obras e infraestructura para el drenaje pluvial deberá ser diseñada y autorizada de conformidad con la normatividad de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado	<i>Se solicitará a la autoridad correspondientes las especificaciones y autorización respectiva para su perforación y manejo de aguas pluviales.</i>
CG-09 En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	<i>Se tiene contemplado el manejo de estas aguas independiente.</i>
CG-10 Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.	<i>Se tiene contemplado la captación de agua pluvial además de la instalación de una planta de tratamiento.</i>
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promoviente en la MIA-P, el proyecto contará con un sistema de recuperación de aguas pluviales provenientes de las azoteas y áreas libres de cada uno de los edificios, el agua será dirigida por medio de bajantes y ramales horizontales hasta un cárcamo de filtración y posteriormente a un tanque de tormentas. De lo anterior se desprende que el proyecto favorece la captación de agua lluvia como fuente alterna para las actividades del hotel; la infraestructura de drenaje pluvial está separada del drenaje sanitario y se cuenta con mecanismos de filtración en atención a los criterios que se analizan. No se omite señalar que la presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuera necesario obtener previo a la realización, ejecución y operación de las obras que se evalúan, ante las diferentes unidades de Administración Pública Federal, estatales y/o municipales, como es el caso de las obligaciones derivadas de la Ley de Aguas Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril de 2008, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.	
CG-03 No se permite verter hidrocarburos y productos químicos no biodegradables, al suelo, cuerpos de agua, ni al mar.	<i>No se verterá este tipo de sustancias, ya que se cuenta con un programa integral de manejo de residuos sólidos y líquidos.</i>
Análisis: El criterio es prohibitivo y por tanto su observancia obligatoria. Al respecto la promoviente contempla medidas preventivas en el Capítulo VI de la MIA-P; así como el en el Programa integral de manejo de Residuos Sólidos y Líquidos del proyecto.	
CG-04 Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.	<i>Se cuenta con una planta de tratamiento la cual permitirá la reutilización de aguas tratadas en las áreas verdes principalmente.</i>



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
CG-06 Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas) no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumpliendo en todo momento con la normatividad vigente aplicable.	Se tiene contemplado el manejo de aguas residuales a través de una planta de tratamiento la cual cumplirá en todo momento con la normatividad vigente aplicable.
U9-17 Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento reciclaje y disposición final de las aguas residuales, para satisfacer las condiciones particulares de descarga que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables.	El proyecto contempla la instalación y operación de una planta de tratamiento la cual cumplirá con la normatividad ambiental correspondiente.
U9-18 Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios oficinas, comercios, casas particulares y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables de acuerdo a sus volúmenes de descarga.	
U9-21 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en la normatividad aplicables.	No aplica ya que en el sitio del proyecto no se cuenta con el sistema de drenaje sanitario
U9-29 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán establecerse franjas de vegetación arbórea de al menos 30 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores.	No aplica ya que el proyecto contempla la instalación y operación de una planta de tratamiento que por sus dimensiones se ajusta al predio.
Análisis: A través del oficio 04/SGA/0470/2021 de fecha 16 de marzo de 2021; esta Unidad Administrativa solicitó información adicional en relación al sistema de tratamiento de aguas residuales en términos de lo siguiente: "Que en la p. 25 de la MIA-P, la promovente manifestó lo siguiente: (...) RED DE DRENAJE SANITARIO Las aguas negras que se generen durante la operación diaria del hotel serán conducidas por gravedad independiente, a través de bajantes de drenaje sanitario y recolectado en el colector principal hasta su llegada al cárcamo de rebombeo donde se enviarán a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del desarrollo Tratamiento de Aguas Residuales El sistema propuesto es un proceso de lodos activados, clasificado como aerobio, donde se aprovecha el	



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
metabolismo de los microorganismos aerobios para degradar la materia orgánica presente en las aguas residuales. Es un proceso estable con altas eficiencias de remoción. Básicamente está conformado por un reactor aerado. El principio de este proceso consiste en que el residuo orgánico se introduce en reactor, donde se mantiene un cultivo bacteriano aerobio en suspensión, el cual realiza la conversión de la materia orgánica en residuos no contaminantes, el ambiente aerobio se consigue por medio de aireación artificial. Al cabo de un periodo determinado de tiempo la mezcla de microorganismos y materia orgánica se conducen hasta un tanque de sedimento para su separación del agua residual tratada. Una parte de las células sedimentadas se recirculan para mantener en el reactor la concentración de células deseada, mientras que en la otra parte se purga del sistema, posteriormente se pasa por el serpentín en donde se pone en contacto con una solución hipoclorito de calcio en un tanque de contacto en donde se lleva a cabo la desinfección final. (...)” De acuerdo con lo anterior la promovente deberá ampliar la información en relación a lo siguiente: • <u>Proceso preparatorio en la depuración de las aguas residuales y sus características fisicoquímicas y microbiológicas adecuadas para su descarga a un cuerpo receptor, asimismo deberá indicar el destino final del efluente tratado.</u> • <u>Indicar las medidas de prevención en caso de infiltración al subsuelo; así como las medidas de mitigación correspondientes.</u> • <u>Demostrar la manera en que el proyecto dará el manejo adecuado y sitio de disposición final de lodos generados conforme las normas establecidas, al igual indicar las áreas de deshidratación de los lodos.</u> Al respecto se tiene lo siguiente: A través de la información en alcance presentada mediante escrito citado en el RESULTANDO XII la promovente modificó el sistema de tratamiento de aguas residuales conforme lo siguiente: A continuación, se describe el proceso de depuración el cual se divide en dos fases: Depuración mecánica: inicialmente se eliminan los sólidos en suspensión mediante procesos mecánicos. Primero se separan los materiales gruesos como trozos de madera, bolsas de plástico y objeto por cribado con una reja. A continuación, el agua pasa a un desarenador. Este tanque se sedimenta los sólidos minerales como arena y grava. La velocidad de sedimentación de los sólidos orgánicos es significativamente menor que la de la arena. Por esta razón, para separar la orgánica es necesario un segundo tanque de sedimentación con velocidades de flujo menores. En esta etapa se le conoce como decantación primaria. Depuración biológica: Las sustancias orgánicas biodegradables (substrato) en agua residual suministran una fuente de alimento a los microorganismos. De este modo el agua residual se depura biológicamente. Los microorganismos se encuentran en suspensión en las aguas residuales y reciben el nombre de lodos activados. La degradación biológica del substrato tiene lugar en el tanque de aireación. La aireación del agua residual suministra oxígeno a los microorganismos aerobios. Los lodos activados se separan del agua depurada por sedimentación en un decantador secundario. Una parte de los lodos activados vuelven al tanque de aireación (lodo de retorno). La parte no recirculada (lodo en exceso) es un residuo del proceso. Terminando el proceso de depuración pasará a un proceso de decantación y clarificación para finalizar la fase terciaria. Para el tratamiento terciario: se llevará la coagulación y desinfección. Al final del tratamiento el agua será desinfectada, por lo que será conducida al tanque de contacto con cloro, en donde se le aplicará una solución de agua hipoclorada para su desinfección, con lo que el agua perderá su característica de peligrosidad por riesgo biológico. Además de que se usará el coagulante Clari Pro para retener los huevos de helminto, precipitar el fósforo y	



Handwritten signature or mark.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
mejorar la clarificación del agua. El agua tratada cumplirá con lo mencionado en la NOM-003-SEMARNAT-1997 para reúso con contacto directo. Debido a que el agua tratada se utilizará para el riego de jardines y áreas verdes del proyecto, sanitarios, etc. Es así que de acuerdo con lo manifestado por la promoviente el sitio del proyecto no cuenta con sistema de drenaje municipal, por lo que se contempla un sistema de tratamiento de aguas residuales en una superficie aproximada de 52.83 m² señalando que: "Es una unidad compacta con tratamientos biológicos que incorpora al menos 7 etapas de cualquier combinación de procesos anaerobios, anóxicos y aerobios de acuerdo con las características del proyecto". De acuerdo con lo manifestado por la promoviente el agua tratada se utilizará para el riego de jardines y áreas verdes del proyecto; no obstante no se presentaron los elementos técnicos como el balance hídrico, que permita analizar la capacidad del suelo para absorber y/o retener el agua, el volumen vertido y la evaporación, por lo que no se garantiza el adecuado manejo y disposición final de las aguas residuales. Lo anterior resulta indispensable ya que el reuso de aguas residuales para riego se debe hacer teniendo en cuenta las características del suelo, la calidad del agua que se va a emplear, dado que con ello se pueden identificar los posibles impactos y las medidas de mitigación de los mismos, asociadas a la programación y aplicación correctas del riego, mismos que no se consideraron en la propuesta planteada. En relación a los lodos generados en la planta de tratamiento la promoviente señaló que estos serán retirados por una empresa autorizada quien será la encargada del manejo integral de los mismos. Ahora bien, debe recalcar que el procedimiento de evaluación del impacto ambiental es un procedimiento de carácter PREVENTIVO, conforme lo establece la propia Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28, el cual se vincula con el PRINCIPIO PRECAUTORIO contenido en la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, y que precisa que la falta de certeza científica absoluta no es impedimento para postergar la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del medio ambiente. Respecto al criterio U9-29 la promoviente indicó que <i>No aplica ya que el proyecto contempla la instalación y operación de una planta de tratamiento que por sus dimensiones se ajusta al predio</i>, siendo que el criterio en comento no establece ninguna excepción respecto a las dimensiones del predio, por lo que el mismo resulta aplicable, sin que la promoviente haya establecido las franjas de vegetación arbórea de al menos 30 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores, en la planta de tratamiento de aguas residuales, así mismo en respuesta al oficio 04/SGA/0470/2021 de fecha 16 de marzo de 2021 la promoviente a través de la información en alcance presentada mediante escrito citado en el RESULTANDO XII realizó modificaciones al sistema de tratamiento manifestando que el desplante se realizará a nivel sótano y que de sus principales ventajas de dicho sistema es que no generara malos olores; es así que el sistema se encuentra en su totalidad cubierto a nivel sótano, sin embargo también indicó que los lodos serán retirados por una empresa autorizada por lo que independientemente de la ubicación por su manejo habrá generación de olores como fue identificado por la propia promoviente asignando al impacto ambiental H.2 Generación de aguas residuales/aire con Magnitud 3 e Importancia 3, sin establecerse medida de mitigación por lo que no se cumple con el citado 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	Se tiene contemplado la implementación de dicho Programa.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.	
CG-32 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitios y condiciones que determine la autoridad responsable.	Se ejecutará este criterio además cabe notificar que se llevará a cabo un Programa de manejo integral de manejo de residuos.
U9-23 Las actividades hoteleras, de centros de comerciales, de restaurantes, y aquellas que sean consideradas como grandes generadores de residuos sólidos no peligrosos, están obligados a establecer programas de separación reutilización y reciclaje de los mismos, previo a la recolección por parte del servicio de aseo urbano municipal.	Dentro de las medidas de mitigación, se tiene contemplado un Programa de Manejo de residuos sólidos y líquidos donde se contemplan estas acciones.
Análisis: La promovente presentó documento denominado "PROGRAMA INTEGRAL DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS DEL PROYECTO" el cual constituye una estrategia de gestión para el cumplimiento de los lineamientos ecológicos aplicables a la UGA 9 cuyos objetivos son: Mejorar el ambiente y la calidad de vida; Garantizar que los residuos se gestionen integralmente sin poner en peligro la salud humana y el ambiente; Dar prioridad a las actuaciones tendientes a prevenir y reducir la cantidad de residuos, así como reducir el riesgo de que puedan causar un daño a la salud humana o al ambiente, Promover e inducir la selección y separación de los residuos y sus subproductos, Fomentar la valorización de los residuos. Es así que la promovente llevó a cabo la clasificación e identificación de los residuos que se prevé generar en las diferentes etapas del proyecto señalando las estrategias para su manejo, almacenamiento; así como su valoración. Se hace notar, que de acuerdo con lo establecido en la Ley para la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de diciembre de 2007, la autoridad competente para revisar y en su caso autorizar los Plan de Manejo de los Residuos de competencia estatal, corresponde al ejecutivo del estado. Al respecto se señala que 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, en específico en materia del manejo de residuos.	
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	No aplica ya que en el área del proyecto no se encuentran estos tipos de elementos.
Análisis: Si bien el promovente indicó que en el predio no se encuentran estos tipos de elementos, no pasa desapercibido que el sitio presenta zonas que fueron afectadas por desmontes para la construcción de las obras que fueron sancionadas por PROFEPA.	
CG-14 Cuando se pretenda la remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no	Se solicitará la autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica esta Ley.



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
forestales. Se debe obtener la autorización para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	
Análisis: A través del oficio 04/SGA/0470/2021 de fecha 16 de marzo de 2021 esta Unidad Administrativa solicitó información adicional en relación a la superficie sujeta a remoción de vegetación en términos de lo siguiente: <i>Ampliar la información respecto a la superficie a remover de vegetación, indicando las especies a afectar. Asimismo presentar un plano georreferenciado de la superficie a cambio de uso de suelo (impreso y en formato electrónico DWG, con cuadro de construcción de las coordenadas en proyección UTM, Datum WGS84, Zona 16 Q Norte)</i> En consecuencia, y en atención a lo solicitado la promoviente manifestó que: <i>"La superficie de terreno forestal que se pretende afectar para estar en posibilidad de concluir el proyecto Hotel Selva Blanca corresponde a 6,392 m² distribuida en tres polígonos (ver plano anexo de Cambio de uso de Suelo)</i> <i>En cuanto a las especies vegetales que se pretenden remover del terreno, se consideran solo 6 especies a remover, a continuación se presenta la tabla que las detalla..."</i> De acuerdo a lo manifestado por la promoviente la superficie sujeta a cambio de uso de suelo corresponde a 6,392 m² sin embargo se advierte inconsistencias toda vez que derivado de la tabla presentada en la información en alcance citada en el Resultando XII y a través del cual se realizaron modificaciones al proyecto la superficie de desplante corresponde a 3,486.33 m² dejando libre de construcción como área ajardinada y de conservación una superficie de 649.70 m² y 5,863.97 m² respectivamente. Si bien el criterio se refiere al cambio de uso de suelo Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003, no puede pasar desapercibido que los artículos 28 fracción VII de la LGEEPA y 5 inciso O) de su REIA, establecer que se requiere de previa autorización en materia de impacto ambiental para el cambio de uso de suelo en áreas forestales, siendo que no se tiene la certeza de los sitios que requieren de ser evaluados en materia de impacto ambiental por el cambio de uso de suelo.	
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 necesitan para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.	<i>En caso de que la Autoridad requiera de este tipo de estudios, se harán en su momento.</i>
CG-36 La superficie de aprovechamiento prevista en otros instrumentos, cuando sean diferentes o en casos especiales a los contemplados en este programa de ordenamiento, podrá incrementarse siempre y cuando se demuestre en forma fehaciente a través de estudios técnicos y científicos que los	<i>No aplica ya que la superficie de aprovechamiento requerida del proyecto se ajusta a la permitida en el Programa Parcial de Desarrollo que le aplica.</i>





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
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	
Análisis: A través del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental esta Unidad Administrativa verifica que el proyecto se ajuste a las formalidades previstas en la LGEEPA , su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo a las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.	
CG-17 En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a la nivelación del terreno, debe realizarse un Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación.	Se prevee el rescate de ejemplares de flora para su posterior reforestación dentro de las áreas verdes del mismo proyecto, para ello se incorpora el programa elaborado ex profeso.
CG-18 Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.	El proyecto cumple con los criterios CG-18 y CG19 ya que se llevarán a cabo programas de rescate de tanto de flora como de fauna enfocados principalmente a las especies bajo alguna categoría de protección según la NOM-059-SEMARNAT-2010, evitando en todo momento desarrollar actividades que perturben el desarrollo en zonas de anidación o refugio de las especies protegidas.
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.	
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 prologando. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental correspondiente.	En caso necesario, se llevará a cabo lo antes mencionado y en su caso apegado al programa de rescate de fauna elaborado ex profeso.
U9-2 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las áreas de desplante de los diferentes proyectos, además de observar la disposición referente a los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y sus áreas de equipamiento, en las actividades de reforestación se deben utilizar de manera	Se pretende dejar en pie la escasa vegetación en el predio que no interfiera con el desplante de las obras además se hará la reforestación en las áreas verdes del mismo proyecto con vegetación nativa.



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
prioritaria especie nativas acordes a cada ambiente.	
U9-26 En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares dentro de las zonas con políticas y/o usos de suelo de aprovechamiento de flora y fauna, protección, forestal y preservación que se encuentran en el municipio, en congruencia con las necesidades de hábitat de la fauna que se trate.	Se tomará en cuenta en caso del rescate de la fauna silvestre en el sitio.
Análisis: La promovente presentó los documentos denominados "Programa de rescate de flora" y "Programa de rescate de fauna" a través de los cuales se establecen los métodos y técnicas que se aplicaran en el rescate de la flora y fauna que incida en el área de aprovechamiento del proyecto. Al respecto se tiene las siguientes observaciones: • El Programa de rescate de flora contempla el rescate de las especies y elementos que sean susceptibles a rescate principalmente las de importancia local y las catalogadas de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010. El programa contempla volumen mínimo de rescate, listado de especies a rescatar, identificación y selección de especies a rescatar, habilitación de un vivero provisional para mantener y manejar los ejemplares producto del rescate, así como el resultado esperado. De acuerdo a lo señalado por la promovente se consideran las áreas ajardinadas y conservación del predio como áreas de reubicación de los ejemplares rescatados, de las cuales únicamente se consideran especies nativas esperando el 90% de sobrevivencia. • Programa de rescate de fauna. En el programa se define Objetivo, Alcance, Metodología general, Métodos activos, requerimiento de personal, requerimiento de material y equipo, Manejo de los ejemplares capturados, Especies objetivo con especial énfasis en especies enlistadas en categoría de riesgo conforme la NOM-059-SEMARNAT-2010, Resultados esperados y Cronograma de actividades. Esta Unidad Administrativa reitera <u>que las actividades de manejo de especies en riesgo; así como el manejo de ejemplares y poblaciones exóticas no invasivos deberá llevarse a cabo conforme la disposiciones establecidas en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, siendo que la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales derivado de la construcción y operación de Hotel Selva Blanca (proyecto), sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.</u>	
CG-28 Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.	Se permitirá el libre desplazamiento de la fauna silvestre, dejando pasos para la fauna, como una distancia de 25 a 30 cm entre el suelo y la barda o malla que se coloque que permita el libre paso de la fauna silvestre además de las copas de los árboles servirán también para su libre desplazamiento.
Análisis: A través del oficio 04/SGA/0470/2021 de fecha 16 de marzo de 2021; esta Unidad Administrativa solicitó información adicional en relación al cumplimiento del criterio en cita. Al respecto la promovente manifestó lo siguiente:	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
<i>"Sobre este punto en particular, se anexa el esquema explicando cómo se realizarán los pasos de fauna mismos que tendrán de 25 a 30 cm de ancho y además se establecerá su ubicación en las bardas, asimismo se anexa plano de conjunto (impreso) con las ubicaciones exactas de los pasos de fauna y el cuadro de construcción"</i> <i>El proyecto contempla una superficie 5,863.97 como área de conservación equivalente al 58% de la superficie total del predio; mas una superficie de 649.70 m² como áreas verdes ajardinadas, proponiendo pasos de fauna permitiendo que la fauna se desplace libremente; por lo que se establecen acciones que promueven la conectividad de la vegetación natural con los predios colindantes para la movilización de la fauna silvestre.</i>	
CG-29 Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger la población 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 iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser de 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 el 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.	<i>Se tomará en cuenta estos criterios además se cuentan con medidas específicas para la protección de estos quelonios, asimismo:</i> <i>Se realizarán las gestiones ante el municipio de Isla Mujeres a cargo de programa de protección y conservación de tortugas marinas en la zona continental.</i> <i>La iluminación se apegará a los criterios emitidos por las autoridades competentes a fin de evitar que las crías o hembras anidadoras de tortuga marina se desvíen.</i> <i>La limpieza de playa se hará de manera manual únicaente (sig) utilizando rastrillos flexibles.</i> <i>El equipo de playa o cualquier obstáculo será retirado a las 18:00 hrs y recolocado a partir de las 06:00 hrs. No se encenderán fogatas.</i>
U9-31 Con el fin de preservar la duna como un hábitat de especies especialistas (aquellas especies que sólo pueden vivir bajo condiciones alimenticias o ambientales muy concretas) y que contribuyen como elementos de protección costera, la edificación de cualquier infraestructura deberá observar lo estipulado en el apartado de criterios mareométricos del Programa Parcial de la Península Chacmucuch y/o programa de desarrollo urbano vigente, siempre y cuando se ubiquen detrás de la primera duna, comprueben que dicho desplante	<i>Los criterios mareométricos establecidos en el PPDU de la Península Chacmucuch, los cuales habrá de respetar el proyecto son:</i> <i>M.4.- Que las dunas o bermas de la playa no sean niveladas hasta una elevación que les haga perder su efectividad en su función de proteger contra olas de tormenta.</i> <i>Al respecto, el proyecto no contempla nivelarlas, seguirán con su altura natural.</i> <i>M.5.- No se construyan muros verticales porque causan</i>



f



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
de infraestructura no afecta la conformación y continuidad de las dunas costeras; que no afecta los proceso de anidación de tortugas marinas y demás especies protegidas y que no se incrementaran los proceso erosivos.	erosión de la playa frente a ellos. Se dejarán la zona de plana y duna costera sin muros verticales para evitar la erosión, salvo en aquellos lugares para protección del mismo hotel M.6.- No se construyan espolones, rompeolas o atracaderos si causan erosión de aguas abajo que no pueda ser corregida fácilmente. El proyecto no contempla la instalación de este tipo de estructuras M.7.- La alimentación artificial de las playas, se haga con material apropiado en (características físico - químicas) que pueda permanecer en la playa por mucho tiempo. El proyecto no requiere de la alimentación artificial de la playa. M.8.- Los desarrollos turísticos o industriales se construyan lejos de la playa, hacia el continente, para prevenir la erosión ocasionada por los cambios cíclicos de la playa que ocurren de década a década Los edificios principales del proyecto se encuentran alejados de la playa, fuera de la duna costera
U9-32 Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios.	Se implementará un programa de reforestación el cual incluye la duna costera y matorral costero.
Análisis: En atención al cumplimiento del criterio U9-31 y U9-32 esta Unidad Administrativa solicitó información adicional a través del oficio 04/SGA/0470/2021 de fecha 16 marzo 2021; en términos de lo siguiente: "Que referente al criterio U9-31 se tiene que la construcción de los elementos denominados como alberca, baños y bodega se encuentran sobre la duna costera, como se indicó en la p. 115 de la MIA-P "...el área del proyecto forma parte integral de un ecosistema costero; a saber Duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia...", asimismo en la imagen 36, las construcciones en comento se encuentran en zonas identificadas como arenal. Al igual la promoviente manifestó en el plano conjunto que la zona corresponde a "DUNA", como se observa en las imágenes citadas correspondientemente: (...) No obstar te a lo anterior, esta Autoridad advierte que no cuenta con los elementos técnicos para valorar el plano, debido a la calidad de línea empleada, por lo que no se distingue las alturas y las cotas del plano. Referente al criterio U9-32, se advierte que no se presentó el programa de reforestación de duna costera y matorral costero, que se mencionó en la vinculación. En virtud de todo lo anterior, la promoviente deberá: f) <u>Ampliar la información de cómo el proyecto cumple con lo establecido en el criterio U9-31, referente al establecimiento de las obras detrás de la primera duna: debiendo considerar lo indicado en el apartado de criterios mareomotrices del Programa Parcial de la Península Chacmuhuch.</u> g) <u>Presentar el plano de curvas de nivel impreso y en formato electrónico DWG, con cuadro de construcción de las coordenadas en proyección UTM, Datum WGS84, Zona 16 Q Norte, con calidad de líneas legibles.</u>	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES

PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)

h) Presentar el programa de reforestación de duna costera y matorral costero.

Al respecto y como resultado de la información presentada a través del escrito citado en el **Resultando XI y XII** la **promovente** manifestó lo siguiente:

"(...)

Sobre lo anterior se establece que la Promovente cumple con estos criterios debido a que como se indicó en el Criterio CG-29, **las escaleras y bardas serán removidas**, asimismo tal como se puede ver en plano topográfico, las construcciones se ubicarán detrás de la primera duna y por arriba de la cota de los 3.00 m, además la zona frontal de la duna costera será reforestada mediante un programa elaborado ex profeso, para darle mayor viabilidad y permitir que los procesos ambientales y costeros se mantengan...". (Resaltado por esta Unidad Administrativa).

En relación a los Criterios U9-31 y U9-32, se rectifica el desmantelamiento de las siguientes obras que fueron sancionadas por la PROFEPA, consistentes en baños 64 m² y bodega 24 m², toda vez que no cumple con las restricciones establecidas en el PPDU. (Subrayado por esta Unidad Administrativa)

Por otro lado, se tiene que la **alberca con asoleadero** con una superficie de 245 m², la cual se ubica a una distancia de **6.08 metros** respecto al punto más cercado (sic) de la primera duna y **16.26 metros** respecto al punto más lejano de la primera duna. Al igual el desplante del edificio más próximo a la primera duna se entra (sic) a una distancia de **69.78 metros**, como se puede observar en la siguiente figura correspondiente al PLANO CURVAS DE NIVELES:

"(...)

Conforme lo anterior, el proyecto no afecta la conformación y continuidad de las dunas costeras, toda vez que se ubican detrás de la primera duna.

Por otro lado, el proyecto no afecta a los procesos de anidación de tortugas marinas, por lo que se implementará las siguientes medidas específicas para su protección:

- Desmantelamiento de las obras que fueron sancionadas por la PROFEPA consistentes en baños 64 m² y bodega 24 m²
- Se realizarán las gestiones ante el municipio de Isla Mujeres a cargo de programa de protección y conservación de tortugas marinas en la zona continental, para coadyuvar con los programas establecidos.
- La iluminación será de tipo ámbar o cálida y esta no estará dirigida hacia la playa, por lo que contarán con pantallas de luz para dirigirlos al suelo o costados.
- La limpieza de playa se realizará con métodos manuales (rastrillos)
- El equipo de playa o cualquier obstáculo será retirado a las 18:00 hrs y recolocado a partir de las 06:00 hrs
- No se permitirá encender fogatas en la zona de playa
- Se restringirá el uso de la zona de playa a un horario de 6:00 pm a 7:00 am durante la temporada de anidación de tortugas marinas; contado con vigilancia nocturna durante ese tiempo.

En relación a la afectación a las demás especies protegidas, se tiene que en el Cap. IV de la **MIA-P**, se identificó a dos especies de flora y una de fauna, correspondientes a *Trhinax radiata*, *Coccothrinax readii* y *Ctenosaura similis*, las cuales se encuentran con estatus de especies amenazadas de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Con la finalidad de prevenir su afectación se enexaron a la **MIA-P**, los programas PROGRAMA DE RESCATE DE FLORA y PROGRAMA DE RESCATE DE FAUNA, en donde se indica los procedimientos que se necesitaran para que no sean afectadas las especies consideradas en algún tipo de estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Al igual se tiene que conforme la ubicación del proyecto no se incrementaran los procesos erosivos, toda vez que el desplante de (sic) detrás de la primera duna y que contará con el 65.13 % de superficie de conservación y áreas verdes.

Al respecto esta Unidad Administrativa tiene las siguientes observaciones:





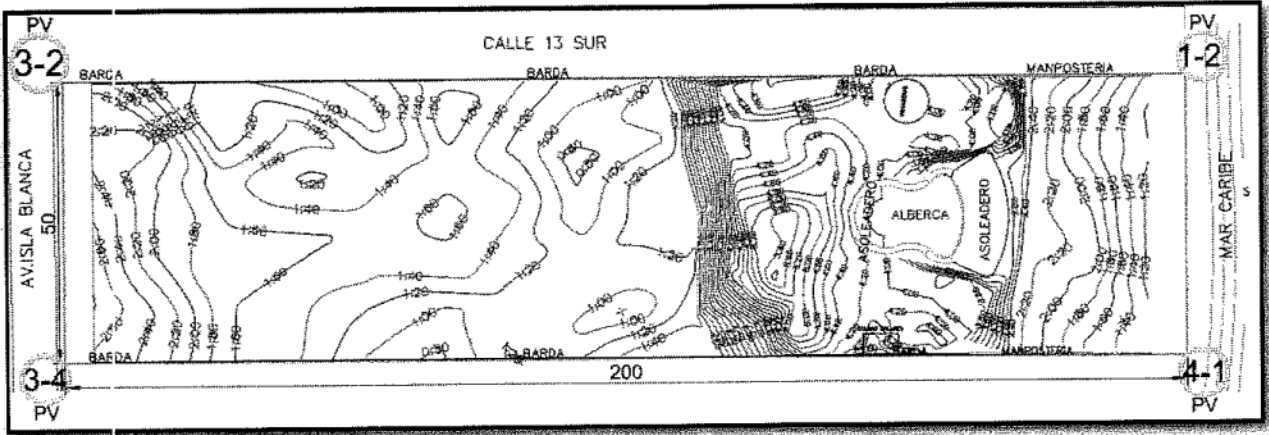
MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03331

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
- La promovente manifestó que llevará a cabo el desmantelamiento de las obras sancionadas a través de la resolución número 0244/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 correspondientes a: - Palapa rustica (baño de hombres y mujeres) con paredes de mampostería y concreto de dos niveles con techo de zacate, en la parte superior se observa un área donde será colocado el tanque de almacenamiento (Rotoplas), con pilotes de concreto, base de concreto y en su interior piso de madera la cual ocupa una superficie de 64 metros cuadrados - Palapa de madera dura de la región con soporte de vigas circulares y techo de zacate, con paneles solares en la parte superior de estas la cual ocupa una superficie de 24 metros cuadrados. - Dos escaleras de piedra (mampostería) con 5 escalones en la colindancia con la ZOFEMAT y el predio revisado el cual ocupa una superficie de 30.00 metros cuadrados y una altura de 0.50 m - Barda de mampostería y palos de madera en la colindancia norte y sur del predio revisado el cual ocupa una superficie de 68 metros lineales y altura de 2 metros lineales. - Las obras señaladas en el punto anterior se ubican sobre la duna costera tal y como fue señalado en el oficio de información adicional 04/SGA/470/2021 de fecha 16 de marzo de 2021; no obstante el promovente señaló que realizará el desmantelamiento de dichas obras. - La promovente presentó el PLANO TOPOGRÁFICO con curvas de nivel donde se exhibe la topoforma del terreno en extensión, desde el Mar Caribe hasta el límite del predio con Av. Isla Blanca. Del cual se reportan elevaciones prácticamente en la mayor parte del predio; por lo que se tiene una elevación irregular, observándose una gradiente pronunciada que va de la playa hacia tierra adentro con elevaciones desde 1.20 m a 5.40 m en su punto más alto. La zona en donde se encuentra desplantada la alberca presenta una menor distancia entre las curvas de nivel, lo que representa una elevación significativa que va de 2.80 a una altura de 4.20 metros en el límite de la alberca (Ver Plano).	
	
Plano topográfico (información adicional)	
Derivado de lo anterior y de acuerdo con la figura 6 denominada "Plano de ubicación de la primera duna respecto al desplante del proyecto" las obras del proyecto se encuentran detrás del primer cordón de dunas.	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

CRITERIOS GENERALES	PROMOVENTE (MIA-P e Información Adicional)
Por otro lado, si bien la alberca con asoleadero se ubica detrás del primer cordón de dunas, la promoviente no presentó los elementos técnicos que demuestren que con la construcción de dicha obra no se afectó la conformación y continuidad de las dunas costeras y que no se incrementan los procesos erosivos toda vez que corresponde a una obra permanente hecha a base materiales que forman parte de un ciclo de vida que genera mayores impactos ambientales y conllevan a la modificación permanente de las condiciones existentes del ecosistema por lo que no es posible preservar la duna como un hábitat de especies especialistas toda vez que no se comprobó que con el desplante de dicha obra no se afectó la conformación y continuidad de las dunas costeras y que no se incrementan los procesos erosivos. <u>Dado lo anterior no es viable la operación de la alberca con asoleadero en una superficie de 245 m², ya que dichas obras se encuentra</u> directamente vinculadas con las actividades previas (remoción de vegetación y construcción de obras sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, conlleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las obras y actividades son de tracto sucesivo. Derivado de lo señalado, no se puede desvincular de las obras que se proponen de las actividades que les dieron origen, correspondientes a la remoción de la vegetación y a construcción de obras sin contar con la autorización respectiva, incumpliendo con la normatividad aplicable, por lo que la operación de dichas obras es de tracto sucesivo a su construcción. Cabe hacer mención que por las modificaciones del proyecto, esta Unidad Administrativa determinó no solicitar información adicional, ya que en nada cambiaría el sentido de la resolución debido a que las modificaciones si bien consideraron el desmantelamiento de algunas obras, ubicadas en la duna, no consideraron modificación alguna a la alberca con asoleadero.	
U9-5 Para asegurar la permanencia presente y futura de áreas naturales que brindan servicios y bienes ambientales, las áreas naturales que quedan fuera de las superficies de aprovechamiento autorizadas por el plan de desarrollo urbano vigente y por las autoridades ambientales competentes, deben ser inscritas en el registro público de la propiedad y el comercio como áreas de Protección de Flora y Fauna, con excepción de los predio suburbanos destinados a la construcción de casa habitación unifamiliar.	<i>No aplica ya que el área del proyecto no se encuentra dentro de algún área natural protegida.</i>
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promoviente el criterio no resulta aplicable ya que el área del proyecto no se encuentra dentro de algún área natural protegida, sin embargo el criterio no refiere "área natural protegida", sino que establece que las áreas naturales que quedan fuera de las superficies de aprovechamiento autorizadas por el plan de desarrollo urbano vigente y por las autoridades ambientales competentes, deben ser inscritas en el registro público de la propiedad y el comercio como áreas de Protección de Flora y Fauna, con excepción de los predio suburbanos destinados a la construcción de casa habitación unifamiliar, sin que el proyecto se encuentre en los supuestos de excepción que indica el criterio, por tanto no se tiene la certeza del cumplimiento en virtud de que no hubo manifestación del promoviente de pretender cumplir con dicho criterio.	

Regulación ambiental de los asentamientos humanos

C. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuhuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007, el cual fue autorizado en la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre de 2007 (PPDU) y su Fe de erratas del periódico



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre de 2007 mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008.

El predio donde se pretende construir el **proyecto**, se ubica dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuhuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PPDU); incidiendo en el Sector 5 denominado Santa Fátima – Fco. Javier” clave AU 5-6. Los parámetros correspondientes son: densidad 22 c/ha, COS 0.4 + 0.1, CUS 1.2, Altura 12.5 m, 3 niveles + cubo de escaleras, restricción frontal h x 0.334, restricción lateral y fondo de h x 0.167.

El plan parcial establece los criterios de suelo y parámetros urbanos para cada sector definiendo densidad, lotificación, vialidad, infraestructura con criterios de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de uso de suelo (CUS), restricción frontal, fondo, niveles, altura máxima y desplantes. De acuerdo a la tabla de Parámetros Urbanos (Tabla - 10) de la Fe de erratas del PPDU publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008 al Sector 5 Santa Fátima – Fco. Javier le aplica lo siguiente:

	CLAVE	SECTOR numero	USO predominante	VIALIDAD	LOTE MINIMO m ²	DENSIDAD Ctos/ha	COS factor	CUS factor	RESTRICCIÓN			ALTURA m	NIVELES #	CRITERIO EDIFICACION
	UD-05	5	Desa. int.						frontal	lateral	fondo			
									(AU 4) = CUS=(N X 0.3)					*Desplante base 0.4
Santa Fátima – Fco. Javier	AU 5.1	5	ecoturismo	local	1000	14	0.15+1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 7.0	2 +ce	
	AU 5.2	5	ecoturismo	local	1000	14	0.15+1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 7.0	2 +ce	
	AU 5.3	5	Tur. Resid	colectora	1000	7 vlv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3 +ce	
	AU 5.4	5	Infra. E inst E	Colect. M	1000	7 vlv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3 +ce	
	AU 5.5	5	Tur Hot	Colectora	3000	20	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3 +ce	
	AU 5.6	5	Tur Hot	Primaria	3000	22	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3 +ce	

A continuación se realiza el análisis de la forma en que el **proyecto** se sujeta con lo señalado en dicho instrumento jurídico:

CONCEPTO	PPDU	PROMOVENTE (info adicional)
Densidad	22 cts/ha	22 cts
Análisis: El PPDU asigna una densidad de 22 cuartos por hectárea, por lo que considerando que el predio tiene una superficie de 10000 m ² (1 ha), la densidad máxima permitida corresponde a 22 cuartos.		
COS	0.4 + 0.1 El COS + 0.1 de área libre en utilización de suelo sin cubrir aplica sectores 2-3-4-5-7	Considerando que la superficie total del predio es de 10,000 m ² y que el COS máximo permitido para el proyecto es de 0.4, permitiendo una superficie de desplante de máximo 4,000 m ² . Toda vez que el proyecto pretende una superficie de desplante de 3,486.33 m ² correspondiendo a un COS de 0.348; por lo que el proyecto se apega a lo dispuesto en el PPDU, conforme la siguiente tabla...
Análisis: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) aplicable al predio del proyecto es de 0.4 + 0.1		



2021
Año de la Independencia



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

(COS+01 área libre en utilización de suelo sin cubrir), definido en el **PPDU** como: *El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie desplantable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.*

Dado lo anterior y considerando que la superficie total del predio es de 10,000 m², la máxima superficie desplantable corresponde a:

$$\frac{4,000 \text{ m}^2 + 1000 \text{ m}^2 \text{ (área libre sin cubrir)}}{0.4+0.1 \text{ (área libre sin cubrir)}}$$

De acuerdo con la tabla de superficie presentada en información adicional, el proyecto tiene una superficie total techada en planta baja de 2,488.32 m² no contabilizando las superficies correspondientes a los sótanos y una superficie de área libre sin techar de 998.01 m². Por lo que se tiene la siguiente relación:

$$\frac{2,488.32 \text{ m}^2 + 998.01 \text{ m}^2 \text{ (área libre sin cubrir)}}{(0.24 + 0.0998 \text{ (área libre sin cubrir)})}$$

Es así que el proyecto cumple con el **COS** de 0.4+0.1 asignado al no rebasar los **4,000 m²** y **1000 m²** respectivamente.

CUS	1.2	El CUS del proyecto se presenta a continuación: Considerando que la superficie total del predio es de 10,000 m ² y que el CUS máximo permitido para el proyecto es de 1.2, permitiendo una superficie de desplante de máximo 12,000 m ² . Toda vez que el proyecto pretende una superficie de desplante de 7,803 m ² , correspondiente a un CUS de 0.78 ; por lo que el proyecto se apega a lo dispuesto en el PPDU .
------------	------------	---

Análisis: El parámetro de **CUS** aplicable al predio del **proyecto** es de **1.2** definido en el **PPDU** como: *el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.* Dado lo anterior y considerando que la superficie total del predio es de 10,000 m², la máxima superficie construida corresponde a 12,000 m².

El proyecto tiene una superficie de construcción en todos los niveles de **7,803.52 m²** sin contabilizar los sótanos, equivalente a un coeficiente de 0.78; por lo tanto, no se rebasa el **CUS** máximo permitido. Dicha superficie se distribuye de la siguiente manera:

CUS		
NIVEL	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
Planta Baja	3,486.33	34.8633
Primer nivel	2,189.24	21.8924
Segundo nivel	2,127.95	21.2795
Total	7,803.52	78.03

Altura	12.5 m	11.4 m
---------------	---------------	---------------

2 Esta Unidad Administrativa realizó el cálculo del COS considerando únicamente la superficie techada en planta baja.



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

	3 niveles + cubo de elevadores	3 niveles
Análisis: La promovente presentó el plano de cortes transversales donde se advierte que la altura máxima de las edificaciones es de 11.40 m a nivel de piso terminado y 3 niveles, por lo que el proyecto se ajusta al límite máximo permitido de altura.		
Restricciones	Frontal hx0.334 Lateral hx0.167 Fondo hx0.167	Frontal 3.8 metros Lateral 1.9 metros Fondo 1.9 metros
Análisis: En respuesta a la información adicional solicitada la promovente presentó en formato impreso el plano de restricciones; del cual se advierte que las obras correspondientes a la construcción y operación de un desarrollo turístico hotelero consistentes en 3 (A, B y C) de 3 niveles, bodega de recepción, cuarto de basura y cisterna, planta de tratamiento y servicios asociados respetan las restricciones frontales, laterales y de fondo las cuales deben estar libre de construcción.		
Se resalta que el proyecto en su restricción posterior no colinda con propiedades particulares, por lo que no se afecta la privacidad o el asoleamiento de las propiedades vecinas.		
No obstante lo anterior, cabe resaltar que el proyecto cuenta con resolución de PROFEPA derivado de la realización de obra y actividades sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente, derivado de lo cual se advierte que la obra denominada "caseta seguridad" no respeta la restricción Frontal y Lateral conforme el plano denominado "OBRAS SANCIONADAS POR PROFEPA" anexo a la MIA-P .		
<u>Dada las observaciones antes señaladas no se cumple con la restricción establecida para dicho componente.</u>		

En relación a la Norma de ESTACIONAMIENTOS, según la clasificación del uso de suelo: MC= Mixto Comercial (incluye desarrollos integrales ó usos mixtos turísticos), ET= Eco turístico, MC-S= Mixto Comercial y de Servicios MC-T= Mixto Comercial Turístico, Th= Turístico Hotelero, Ha-a= Habitación Alta densidad, RT-m= Residencial turístico Media densidad, Ha-m= Habitacional Media densidad, RT-b= Residencial Turístico baja densidad, Ha-b= Habitacional Baja densidad, el **PPDU** remite a la tabla VIII.1.5.2 Criterios para cajones mínimos de estacionamiento según la clasificación de suelo antes señalada (Tabla 11). Es así que se tiene lo siguiente:

VIII.1.5.2 Criterios para cajones mínimos de estacionamiento según clasificación de uso del suelo (Tabla 11)

Clasificación	Cajones
MC	1 cajón pro cada 30 m ² de construcción
ET, MC-T	1 cajón por cada 60 m ² de construcción
MC-S	2 por cada 4 camas y 2 por cada consultorio
Th	Hotel: 1 cajón por cada 10 cuartos
Ha-a	Vivienda menor de 90 m ² 1 cajón por vivienda
RT-m, Ha-m	Entre 90 m ² y 300 m ² , 2 cajones por vivienda
RT-b, Ha-b	Más de 300 m ² , 3 cajones por vivienda

Al uso Turístico Hotelero (Tabla 11) le corresponde 1 cajón por cada 10 cuartos, de manera tal que, con base en este instrumento, el proyecto debe considerar un mínimo de 2 cajones. La promovente propone construir 9 cajones de estacionamiento, por lo que se considera que se cumple con lo establecido.

D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión,



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

exclusión o cambio-lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

La Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestre en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

De acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-P**, en el predio se presentan especies que se encuentran listadas en la Norma que nos ocupa:

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	CATEGORIA
<i>Thrinax radiata</i>	Palma chit	Amenazada
<i>Coccothrinax readii</i>	Palma nakax	Amenazada
<i>Ctenosaura similis</i>	Iguana rayada	Amenazada

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

VII. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** en su escrito referido en el RESULTANDO IX de la presente resolución esta opinó lo siguiente:

"(...)

Hago referencia a su oficio citado al rubro, mediante el cual solicita de la manera más atenta informar sobre la existencia de procedimientos administrativos del proyecto denominado "HOTEL SELVA BLANCA", con pretendida ubicación en la supermanzana 012, manzana 008, lote 002, fraccionamiento Santa Fátima, en la zona continental de Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, promovido por el C. **MAURICIO MARTINEZ GUTIERREZ**, representante legal de **GRUPO VALMISTUS S.A. DE C.V. y MAKINGANENTRANCE S.A. DE C.V.**, así como copia certificada de la Resolución administrativa No. 244/2019 de fecha 08 de octubre de 2019, así como el acuerdo de trámite 0191/2020 de fecha 23 de octubre de 2020, derivado del expediente PFPA/29.3/2C.27.5/0101-19.

Por lo anterior, me permito informarle que derivado de la búsqueda en el acervo documental de esta Delegación solo se encontró el expediente administrativo PFPA/29.3/2C.27.5/0101-19 con las referencias antes descritas, así mismo le anexo al presente las copias certificadas solicitadas en el oficio de referencia.

En vista de que la **PROFEPA** en cumplimiento a la legislación ambiental y en el ejercicio de sus facultades de inspección y vigilancia, inicio procedimiento administrativo correspondiente al expediente **PFPA/29.3/2C.27.5/0101-19** en relación a las obras y/o actividades que no cuentan con autorización en materia de impacto ambiental circunstanciadas mediante acta de inspección número **PFPA/29.3/2C.27.5/0101-19** de fecha 23 de septiembre, esta Unidad Administrativa evalúa las obras y/o actividades del **proyecto** en términos del artículo 57 del **REIA**, para las obras que no han sido realizadas como es la construcción de un desarrollo inmobiliario turístico de 22 habitaciones, estacionamiento, áreas ajardinadas y conservación así como servicios asociados y aquellas existentes que pretenden ser desmanteladas y demolidas que corresponden a

5. Palapa rustica (baño de hombres y mujeres) con paredes de mampostería y concreto de dos niveles con techo de zacate, en la parte superior se observa un área donde será colocado el tanque de almacenamiento (Rotoplas), con pilotes de concreto, base de concreto y en su interior piso de madera la cual ocupa una superficie de 64 metros cuadrados





6. Palapa de madera dura de la región con soporte de vigas circulares y techo de zacate, con paneles solares en la parte superior de estas la cual ocupa una superficie de 24 metros cuadrados.
7. Dos escaleras de piedra (mampostería) con 5 escalones en la colindancia con la ZOFEMAT y el predio revisado el cual ocupa una superficie de 30.00 metros cuadrados y una altura de 0.50 m
8. Barda de mampostería y palos de madera en la colindancia norte y sur del predio revisado el cual ocupa una superficie de 68 metros lineales y altura de 2 metros lineales.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impactos ambientales.

IX. 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. Derivado de lo anterior, se identificaron los siguientes impactos:

V.1 Metodología para evaluar los impactos ambientales

Para la identificación de los impactos ambientales por la construcción y operación del proyecto, 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).

(...)

V.3 Impactos identificados

Medio físico

Los impactos al suelo detectados durante las etapas de preparación del sitio y construcción consistirán en afectaciones derivadas de la conformación de terraplenes, ya que se modificará la topografía del terreno. Para el caso de la construcción de los diferentes elementos que conforman el proyecto, los impactos se consideran permanentes, de escasa a mediana magnitud, pero de escasa importancia, ya que el predio se encuentra parcialmente afectado por diversas actividades tanto de desarrollo urbano de la zona (camino de terrecería, asentamientos humanos, etc.) como actividades turísticas.

La contaminación del suelo derivada por la generación de residuos líquidos, producto de posibles derrames accidentales de hidrocarburos de la maquinaria utilizada durante la preparación del terreno en las etapas de desarrollo del proyecto, se consideran como impactos temporales de escasa magnitud e importancia, ya que existen medidas de prevención para aminorar sus efectos.

Durante la etapa de operación y mantenimiento también existe la posibilidad de la contaminación del suelo y subsuelo ocasionado por la generación de residuos sólidos y generación de aguas residuales, estos impactos se consideran de alta y mediana magnitud pero de escasa importancia considerando que existen medidas de prevención aplicables.

Los efectos para la atmósfera más adversos se presentarán durante las etapas de preparación del sitio y construcción, derivados de la generación de gases por la combustión de diesel principalmente de la maquinaria y camiones que transportarán los insumos para la construcción además de los niveles de ruido generados por la maquinaria utilizada. Estos efectos serán temporales de mediana magnitud e importancia, debido que se



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

D. Defecación al aire libre

D.1 Defecación al aire libre/suelo

Magnitud -1

Importancia 1

TAR+

Sin un manejo adecuado manejo de esta actividad, podría afectar la calidad del suelo. Este impacto se considera adverso temporal de escasa magnitud e importancia, ya que se cuenta con medidas de prevención.

D.2 Defecación al aire libre/aire

Magnitud -1

Importancia 1

TAR+

Sin un manejo adecuado manejo de esta actividad, podría afectar la calidad del aire generando olores. Se considera como impacto temporal, adverso, reversible, de escasa magnitud e importancia por contarse con medidas de prevención.

D.3 Defecación al aire libre/agua

Magnitud -1

Importancia 3

TAR+

Sin un manejo adecuado manejo de esta actividad, podría afectar la calidad y contaminación del manto freático. Este impacto se considera como temporal, adverso, reversible, de escasa magnitud y mediana importancia, existiendo medidas de prevención aplicables.

E. Generación de Residuos Sólidos

E.1 Generación de Residuos Sólidos/suelo

Magnitud -3

Importancia 3

TAR+

En el desarrollo y construcción del proyecto se generarán residuos sólidos como escombros y madera principalmente, así como la basura generada por los trabajadores de la construcción (orgánica e inorgánica); el manejo inadecuado de los residuos sólidos generados por los trabajadores podrá originar la dispersión y acumulamiento de los mismos, en el área del proyecto, así como en los predios aledaños, considerándose este un impacto temporal, adverso, reversible de magnitud y importancia mediana, con medidas de prevención.

E.2 Generación de Residuos Sólidos/agua

Magnitud -3

Importancia 3

TAR+

En el desarrollo y construcción del proyecto se generarán residuos sólidos así como la basura generada por los trabajadores de la construcción (orgánica e inorgánica); el manejo inadecuado de los lixiviados resultante de estos residuos sólidos generados considerándose este un impacto temporal, adverso, reversible de magnitud y importancia mediana, con medidas de prevención.

E.3 Generación de Residuos Sólidos/calidad escénica

Magnitud -1

Importancia 1

TAR+

El manejo inadecuado de los residuos sólidos generados por los trabajadores de la construcción podrá originar la dispersión y acumulamiento de estos residuos, afectando la armonía visual y escénica del lugar, considerándose este un impacto temporal, adverso, reversible, de escasa magnitud e importancia con medidas de prevención.

F. Construcción de obra civil

F.1 Construcción de obra civil/suelo

Magnitud -1

Importancia 1





TAI+

El rodamiento y tránsito de maquinaria y vehículos encargados del transporte de material de construcción si no respetan las áreas establecidas para la construcción dentro del predio del proyecto podría afectar al suelo. Este impacto se considera temporal, adverso, irreversible, de escasa magnitud e importancia, contemplándose medidas de mitigación para este caso.

F.2 Construcción de obra civil/aire

Magnitud -1

Importancia 1

TAI+

El rodamiento y tránsito de maquinaria y vehículos encargados del transporte de material de construcción originan la emisión de polvos y gases por la combustión de hidrocarburos hacia la atmósfera. Este impacto se considera temporal, adverso, irreversible, de escasa magnitud e importancia ya que no se rebasarán los límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana respectiva, contemplándose alguna medida de mitigación para este caso.

F.3 Construcción de obra civil/ruido

Magnitud -1

Importancia 1

TAI+

La maquinaria, equipo y vehículos encargados del transporte de material de construcción generarán emisiones de ruido hacia la atmósfera. Este impacto se considera temporal, adverso, irreversible, de escasas magnitud e importancia, ya que no se rebasarán los límites permitidos, se generará en lugares abiertos y de nuevo desarrollo urbano y tienen contempladas medidas preventivas.

F.4 Construcción de obra civil/flora

Magnitud -1

Importancia 1

TAI+

El rodamiento y tránsito de maquinaria y vehículos encargados del transporte de material de construcción si no respetan las áreas establecidas para la construcción dentro del predio del proyecto podría afectar a la flora existente. Este impacto se considera temporal, adverso, irreversible, de escasa magnitud e importancia, contemplándose medidas de mitigación.

F.5 Construcción de obra civil/fauna

Magnitud -1

Importancia 1

TAI+

El rodamiento y tránsito de maquinaria y vehículos encargados del transporte de material de construcción si no respetan las áreas establecidas para la construcción dentro del predio del proyecto podría afectar a la escasa fauna presente, principalmente aquella de lento desplazamiento. Este impacto se considera temporal, adverso, irreversible, de escasa magnitud e importancia, contemplándose medidas de mitigación para este caso.

F.6 Construcción de obra civil/empleo

Magnitud +1

Importancia 3

TB

La construcción de la obra civil generará empleos temporales que beneficiarán a una parte de la población de la localidad. Este impacto se considera temporal, benéfico, de magnitud escasa e importancia mediana.

Etapas de operación

G. Generación de residuos sólidos

G.1 Generación de residuos sólidos/aire

Magnitud -3

Importancia 3

TAR+





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

El mal manejo de residuos sólidos en esta etapa puede ocasionar la emisión de malos olores por la descomposición de materia orgánica (sobras de comida, restos de vegetales, etc.). Es un impacto adverso, temporal, reversible, de mediana magnitud e importancia, con medidas de prevención.

G.2 Generación de residuos sólidos/calidad escénica

Magnitud -3

Importancia 3

TAR+

El manejo inadecuado de los residuos sólidos puede originar la dispersión y acumulación de basura en el área, afectando la armonía visual y escénica del lugar. Este impacto se considera adverso, temporal, reversible, de mediana magnitud e importancia, con medidas de prevención.

H. Generación de aguas residuales

H.1 Generación de aguas residuales/suelo

Magnitud -3

Importancia 3

PAI+

La generación de aguas residuales en esta etapa del proyecto, si no son dispuestas adecuadamente pueden llegar a infiltrarse en el suelo y subsuelo en el área del proyecto. Este impacto se considera permanente, adverso, irreversible, de mediana magnitud e importancia, con medidas de prevención.

H.2 Generación de aguas residuales/aire

Magnitud -3

Importancia 3

PAI+

Las aguas residuales generadas en esta etapa, si no son canalizadas adecuadamente pueden llegar a generar malos olores, contaminando el aire en el área del proyecto. Este impacto se considera permanente, adverso, irreversible, de mediana magnitud e importancia, con medidas de prevención.

H.3 Generación de aguas residuales/agua

Magnitud -3

Importancia -5

PAI+

La generación de aguas residuales en esta etapa del proyecto, si no son dispuestas adecuadamente pueden llegar a infiltrarse en el subsuelo, contaminando el manto freático y la calidad de agua de mar en esta parte en particular. Este impacto se considera permanente, adverso, irreversible, de mediana magnitud y alta importancia, con medidas de prevención.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

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

En cuanto a las medidas de prevención y mitigación o compensación para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas del proyecto se indican a continuación

Impacto	Medidas de prevención y mitigación
ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN	
A.1 Desmonte y despálme/suelo	- El proyecto deberá conservar la flora original en las zonas correspondientes a las áreas para jardines del proyecto y áreas verdes - Se deberá implementar el Programa de Rescate de vegetación - Se deberá implementar la Reforestación de áreas verdes y jardines con vegetación nativa provenientes de viveros autorizados de la localidad
A.2 Desmonte y despálme/flora	
A.3 Desmonte y despálme/fauna	
A.5 Desmonte y despálme/calidad escénica	



f



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

	Se deberán colocar señalamientos alusivos a la conservación de la flora y fauna así como de las áreas de verdes
B.1 Compactación y nivelación/suelo B.2 Compactación y nivelación/aire B.3 Compactación y nivelación/ruido	- La maquinaria empleada durante el desarrollo del proyecto deberá contar con sistemas de reducción de ruido (mofles y/o silenciadores) para no rebasar los límites permitidos por la NOM-081-SEMARNAT-1994, para fuentes móviles. - Se deberá dar la afinación y el mantenimiento periódico a la maquinaria para asegurar su correcto funcionamiento y cumplir con la NOM-045-SEMARNAT-1996 evitando con estos las emisiones de humo a la atmósfera.
D.1 Defecación al ras del suelo/suelo D.2 Defecación al ras del suelo/aire D.3 Defecación al ras del suelo/agua	- Para evitar la defecación al ras del suelo, se deberán colocar suficientes sanitarios portátiles y/o fijos a razón de 1 por cada 20 trabajadores o fracción - Queda prohibido la defecación en las áreas adjuntas al proyecto, por lo que se debe obligar a los trabajadores hacer uso de los sanitarios portátiles - Todos los trabajadores durante la construcción del proyecto, deberán utilizar los sanitarios portátiles que se instalarán temporalmente en la obra. - Los sanitarios o letrinas portátiles deberán recibir mantenimiento periódicamente por la empresa prestadora del servicio. - Los sanitarios o letrinas portátiles deberán estar ubicados en sitios con sombra y ventilado
E.1 Generación de residuos sólidos/suelo E.2 Generación de residuos sólidos/agua E.3 Generación de residuos sólidos/calidad escénica	- Se deberán instalar contenedores con tapa ubicados en lugares estratégicos dentro del predio, para depositar la basura generada. - Instalar suficientes contenedores de basura previamente rotulados (basura orgánica, inorgánica, plástico, madera, vidrio y metal) en las diferentes áreas del proyecto y su recolección diaria. - Los residuos generados deberán ser recogidos al finalizar el día de trabajo. - Los residuos, conforme se vayan generando, deberán ser enviados al relleno sanitario de la localidad.
F.1 Construcción de obra civil/suelo F.2 Construcción de obra civil/aire F.3 Construcción de obra civil/ruido F.5 Construcción de obra civil/flora F.6 Construcción de obra civil/fauna F.7 Construcción de obra civil/calidad escénica	- La maquinaria empleada durante el desarrollo del proyecto deberá contar con sistemas de reducción de ruido (mofles y/o silenciadores) para no rebasar los límites permitidos por la NOM-081-SEMARNAT-1994, para fuentes móviles. - Se deberán humedecer las áreas de nivelación, rodamiento y volcamiento de material pétreo y de construcción, para evitar la emisión de polvos hacia la atmósfera. - Los camiones de los particulares en los que se transportará el material pétreo (sascab), se deberán cubrir con una lona, y estar en buenas condiciones mecánicas para evitar que contaminación por ruido (NOM-080-SEMARNAT-1994) y emisiones de humo (NOM-045-SEMARNAT-1996), a la atmósfera, así como también los vehículos



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

	que transporten el material para la construcción, lo cual corresponde a los propietarios. • Se deberá dar la afinación y el mantenimiento periódico a la maquinaria para asegurar su correcto funcionamiento y cumplir con la NOM-045-SEMARNAT-1996 evitando con estas las emisiones de humo a la atmósfera. • Queda prohibido la reparación de maquinaria dentro del área del proyecto • Deberá destinarse un sitio para el almacenamiento de aceites, combustibles o sustancias químicas, si es que llegaran a requerirse. Este sitio deberá estar techado, debidamente identificado y contar con piso impermeable y canaletas de recuperación para casos de derrames accidentales y la señalética correspondiente y ventilado • Los recipientes donde se almacenen estas sustancias deberán estar tapados y rotulados, indicando su contenido, y deberán colocarse verticalmente para evitar derrames accidentales. - El manejo de estas sustancias deberá hacerse exclusivamente en el sitio donde lo indique el responsable de la obra - Deberá colocar en las áreas de trabajo una adecuada señalización preventiva y restrictiva dirigida a la plantilla de trabajadores y a la población en general, en la que se haga referencia a las actividades del proyecto
--	---

MEDIO SOCIOECONOMICO	
Generación de empleos	• Deberá colocar en las áreas de trabajo una adecuada señalización preventiva y restrictiva dirigida a la plantilla de trabajadores y a la población en general, en la que se haga referencia a las actividades del proyecto • Se deberá dar prioridad en la contratación del personal que viva en la zona • Se deberá proporcionar agua purificada suficiente a los trabajadores, la cual se almacenará en recipientes adecuados herméticamente sellados para evitar su contaminación y prever posibles enfermedades gastrointestinales • Se deberá proporcionar a los trabajadores el equipo de seguridad necesario durante su jornada laboral • Deberá contarse con botiquines de primeros auxilios en lugares estratégicos de la obra, así como los números telefónicos de emergencia para la oportuna atención de algún accidente grave

IMPACTO	MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN
ETAPA DE OPERACIÓN	
G.1 Generación de residuos sólidos/aire G.2 Generación de residuos sólidos/calidad escénica	• Se deberán colocar suficientes contenedores de basura para depositar en ellos la basura en puntos estratégicos del Hotel. Dicha basura deberá ser retirada periódicamente por el camión recolector





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

	del municipio para su traslado al relleno sanitario de la localidad, para su disposición final para evitar la proliferación de fauna nociva. Se deberá hacer la separación de los residuos generados por tipo (plástico, papel, vidrio, etc.) y procurar su reciclaje y/o reutilización.
H.1 Generación de aguas residuales/suelo H.2 Generación de aguas residuales/aire H.3 Generación de aguas residuales/agua	Todas las aguas residuales generadas en el proyecto deberán ser canalizadas a la planta de tratamiento la cual deberá mantener las condiciones óptimas y cumplimiento de las normas aplicables para su uso y mantenimiento.

En el área particular del proyecto no se considera como zona de anidación de la tortuga marina, sin embargo, se observó un rastro de la misma durante la caracterización ambiental, en caso de la presencia en el área del proyecto de estas, las medidas que deben observar de mayo a octubre de cada año son las siguientes:

Retirar obstáculos móviles de la playa hasta una distancia de 50 m de la línea de alta marea (camastros, tumbonas, etc.)

En caso de utilizar luz en las noches, eliminar las luces directas a la playa y colocar una pantalla o atenuar en las usadas por seguridad para que alumbrén hacia abajo.

Prohibir a los visitantes y empleados fotografiar con flash, molestar, perturbar, hacer ruido, alumbrar o mover tortugas y sus crías.

Prohibido todo espectáculo, celebración o evento en la playa durante la temporada.

Colocar letreros alusivos a las tortugas marinas, informativos y restrictivos con base en la normatividad (Ley General de Vida Silvestre, Código Penal Federal y NOM-059-SEMARNAT-2010).

Llevar a cabo pláticas informativas entre el personal que labora en el proyecto y los usuarios del mismo.

Si una tortuga desova deben marcar el sitio del nido y avisar a PROFEPA y a la autoridad correspondiente para que vean que se hace, pueden documentar la presencia y anidación de tortugas, pero no pueden moverlas a menos que decidan solicitar el aprovechamiento no extractivo para hacer algún manejo.

Limitar el uso de luces exteriores en la playa (en caso de requerirse) para minimizar las perturbaciones a las tortugas marinas.

Reducir los impactos al proceso de anidación de las tortugas marinas. En lo posible deberá restringirse la limpieza mecánica de las playas durante la temporada de anidación. La limpieza de la playa deberá limitarse a la línea de costa con rastrillos con una penetración en la arena de no más de 2 pulgadas.

Solicitar asesoría a los grupos locales autorizados que trabajan en los programas de tortugas para la protección o la reubicación de los nidos.

- XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES FACTIBLE** la autorización del **proyecto** en materia de impacto ambiental; toda vez que el **proyecto** no se garantiza el adecuado manejo y disposición final de las aguas residuales, no se da cumplimiento a los criterios U9-29, U9-31, no se garantiza el cumplimiento del criterio U9-5, **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; no se cumple con la restricción restricción frontal y lateral **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007,



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

conforme lo analizado en el **CONSIDERANDO VI**, incisos **B Y C** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en las **fracciones X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones I, y IX** del mismo artículo 28; **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la solicitud de autorización de impacto ambiental; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos A) fracción III, Q)** en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45 fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**, en el **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...se sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; 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 refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** 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** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; y su **Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima, Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuhuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; así como a lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

03337

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021**, y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

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

RESUELVE:

PRIMERO. - Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 45, fracción III de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL** del proyecto denominado "**HOTEL SELVA BLANCA**" con pretendida ubicación en la Supermanzana 012, Manzana 008, Lote 002, Fraccionamiento Santa Fátima, Zona Continental de Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. MAURICIO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ** en su carácter de representante legal de **GRUPO VALMISTUS, S.A. DE C.V.** y **MAKINGANETRANCE, S.A. DE C.V.** por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XI** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VI, incisos B y C**.

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

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

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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1493/2021

03337

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

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

SEXTO. - Notifíquese el presente oficio al **C. MAURICIO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ** en su carácter de representante legal de **GRUPO VALMISTUS, S.A. DE C.V.** y **MAKINGANETRANCE, S.A. DE C.V.** por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso al **C. Juan Pablo Estrella Olivares** persona autorizada para oír y recibir notificaciones en términos del Artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

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



LIC. MARIA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ.

* Oficio 00291/21 de fecha 30 de abril de 2021

C.c.p.- **C.P. 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
C.- Juan Luis Carrillo Soberanis Presidente del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo. Palacio Municipal de Isla Mujeres, Quintana Roo.
MTRO. LEOPOLDO FIGUEROA OLEA - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT. ucd.tramite@semarnat.gob.mx
ING. HUMBERTO MEX CUPUL - Encargado del despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo
ING. EFRAIN VILLANUEVA ARCOS. - Secretario de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. - Av. Efraín Aguilar-Número 418-Colonia Campestre, C.P. 77030, Chetumal, Othón P. Blanco, Quintana Roo.

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2020TD090

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0082/12/20

MGER/ACH

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

28 SEP. 2021





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Departamento de Espacio de Contacto Ciudadano

Cédula de Notificación

En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, siendo las 12 horas con 56 minutos del día 26 de octubre **del año 2021**, al suscrito C. **Omar Cruz Cancino** dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), quien se identifica en este acto con la credencial de la SEMARNAT No. 11827, expedida por el Director General de Desarrollo Humano y Organización y que lo acredita como personal de esta dependencia, manifiesta:

Encontrándome en las oficinas de esta Delegación Federal de SEMARNAT en Quintana Roo, en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC), ubicados en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, s/n exterior, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo, comparece al C. Juan Pablo Estrella Olivares Ante esta instancia su carácter de autorizado debidamente acreditado en autos y quien en este acto se identifica con credencial para votar no. 0648063210199 expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que se presenta para oír y recibir Esta diligencia se práctica de manera personal en observancia a lo dispuesto por los Artículos 19, 35, 38 y 39 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFEP), para todos los efectos a que haya lugar.

Acto seguido se notifica y entrega personalmente el oficio original no. 04/SGA/1493/2021 folio 03337 de fecha 28 de septiembre de 2021 emitido por la Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez jefa de la Unidad Jurídica Zona Norte en suplencia por ausencia del delegado en base al art. 84 del reglamento interior de la SEMARNAT en el Edo. de Quintana Roo así como copia con firma autógrafa de la presente cédula, no habiendo más asuntos que tratar se cierra la presente notificación siendo las 12 horas con 59 minutos del mismo día y lugar de su inicio, firmando al calce quienes en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

El Notificador

C. Omar Cruz Cancino

El Interesado

C. Juan Pablo Estrella Olivares

Bld. Kukulcan Km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo, México.
Tel.: 998 891 4633- www.gob.mx/semarnat

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
ESTRELLLO
OLIVARES
JUAN PABLO
DOMICILIO
SUPMZA 51.77532
BENITO JUAREZ, Q. ROO
CLAVE DE ELECTOR ESOLJN62041809H300
CURP EEOJ620418HDFS LN04 AÑO DE REGISTRO 1991.04
ESTADO 23 MUNICIPIO 001 SECCIÓN 0646
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029

FECHA DE NACIMIENTO
18/04/1962
SEXO: H



INE

EDMUNDO JACOBINO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1908679628<<0648063210199
6204187H2912316MEX<04<<13692<8
ESTRELLLO<OLIVARES<<JUAN<PABLO<