



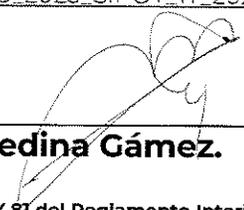
Representación Federal en el Estado de Quintana Roo.

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0106/02/22**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, correo electrónico y el domicilio particular de persona física en página 1.
- IV. Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA_09_2023_SIPOT_1T_2023_ART69 , en la sesión celebrada el 21 de Abril del 2023.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOACTA_09_2023_SIPOT_1T_2023_ART69.pdf

VI. Firma de titular:


Ing. Yolanda Medina Gámez.

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

*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

...VAMOS PARA CRECER
...SOLIDARIDAD
...MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
28 ENE 2023
RECIBIDA 2:20PM



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

SECRETARÍA PARTICULAR SP
RECIBIDO
10.5 ENE 2023
13:50
3722

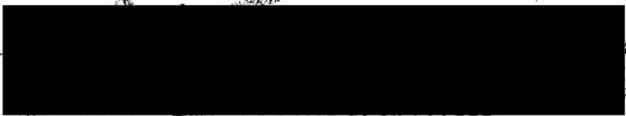
OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

PRESIDENCIA MUNICIPAL

C. VICTOR MANUEL RODRIGUEZ GONZALEZ
APODERADO LEGAL DE TWS PLAYACAR,
S.A.P.I. DE C.V.

SECRETARÍA FEDERAL DE MEDIO AMBIENTE
EPA
07 NOV 2022
08 DIC 2022

RECIBI; ORIGINAL
JOSE BERWANEZ
RODRIGUEZ B.
08/dic/2022
[Signature]



TEL: [Redacted]
CORREO: [Redacted]@ambientesustentable.com

RECIBIDO OFICIALIA

En acatamiento a la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que dispone 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 **LGEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el **artículo 35, fracción X, inciso c)**, del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o 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 de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEPA**, antes invocados, el **C. VICTOR MANUEL RODRIGUEZ GONZÁLEZ** en su calidad de apoderado legal de **TWS PLAYACAR, 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 **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL Y ÁREA COMERCIAL LIFE PLAYACAR"**, con pretendida ubicación en la manzana 19A, lotes 02 y 03 ubicados en Paseo Tulum Fraccionamiento Playa Car Fase 2, en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEPA** 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 (LFPA)**, 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 este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Solidaridad**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **33 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de



13722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los **artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo **33 del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que La Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas...; el artículo **34**, que establece que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular de la Oficina de Representación que será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT; el mismo artículo **34**, fracción **XIX** del mismo **Reglamento** el cual señala que la persona Titular de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones, y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia; el **artículo 35, fracción X, inciso c)**, que establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la Federación... En el mismo sentido, el artículo **SÉPTIMO Transitorio** del mismo **Reglamento**; así como el artículo **16, fracción X** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y**,

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del **proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL Y ÁREA COMERCIAL LIFE PLAYACAR"** (en lo sucesivo se denominará el **proyecto**), con pretendida ubicación en la manzana 19A, lotes 02 y 03 ubicados en Paseo Tulum Fraccionamiento Playa Car Fase 2, en la Ciudad de Playa del Carmen Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. VICTOR MANUEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** en su carácter de apoderado legal de **TWS PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, (en lo sucesivo el **promovente**), y

RESULTANDO:

- I Que el 22 de febrero de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 13 de enero de 2022, a través del cual el **promovente**, presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2022TD014**.
- II Que el 24 de febrero de 2022, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/08/22**, 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 **17 al 23 de febrero de 2022 (incluyen extemporáneos)**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de **proyecto 23QR2022TD014**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35, fracción X, inciso C) del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- III Que el 01 de marzo de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 23 de febrero de 2022, a través del cual el **promovente**, presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico "LA VERDAD", de fecha **23 de febrero de 2022**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEPA**.



03722



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magory*
SECRETARÍA DE LA INVESTIGACIÓN Y EVALUACIÓN

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

- IV Que el 08 de marzo de 2022, 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 14 de marzo de 2022, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0414/2022 0937**, a través del cual con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **H. Ayuntamiento del Municipio de Solidaridad**, 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 14 de marzo de 2022, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0415/2022 0938**, a través del cual con fundamento en los **artículo 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno del Estado de Quintana Roo a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA) del Estado de Quintana Roo**, 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 14 de marzo de 2022, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0416/2022 0939**, a través del cual con fundamento en el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII Que el 14 de marzo de 2022, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0417/2022 0940**, a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGP AIRS)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, 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 14 de marzo de 2022, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0418/2022 0941**, a través del cual y con fundamento en el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre (DGV S)**, la opinión técnica sobre dicho **proyecto**, ya que el predio presenta especies clasificadas en alguna categoría de riesgo en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X Que el 24 de marzo de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **No. PFFPA/29.5/8C.17.4/0393/2022** de fecha 22 de marzo de 2022, a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**, mediante la cual manifestó que no se encontraron procedimientos administrativos en relación con el **proyecto** o el **promoviente**.



93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

- XI Que el 11 de abril de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DGPAIRS/113/2022 de fecha 05 de abril de 2022, a través del cual la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, emitió su opinión en relación al proyecto.
- XII Que el 04 de mayo 2022, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0730/2022 01575**, mediante el cual se solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los **artículos 35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P**, del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Autoridad Federal contara con dicha información de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del **artículo 35-BIS** de la **LGEEPA**. Dicho oficio fue notificado al interesado el 24 de marzo de 2022.
- XIII Que el 17 de mayo de 2022, se le informó a la promovente mediante correo electrónico, que se tenía el oficio **04/SGA/0730/2022**, para serle debidamente entregado y notificado.
- XIV Que el 13 de junio de 2022, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **SGPA/DGVS/04443/22** de fecha 06 de junio de 2022, a través del cual la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XV Que el 12 de julio de 2022, ingresó a esta Unidad Administrativa mediante correo electrónico, el oficio **SOT/0388/2022** de fecha 07 de julio de 2022, a través del cual el **H. Ayuntamiento del Municipio de Solidaridad** a través la **Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XVI Que el 21 de junio de 2022, se remitió nuevamente a esta Unidad Administrativa mediante correo electrónico, el oficio **SGPA/DGVS/04443/22** de fecha 06 de junio de 2022, a través del cual la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XVII Que el 11 de agosto de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito sin fecha, a través del cual el **promovente** remitió la **Información Adicional** solicitada a través del oficio **04/SGA/0730/2022** de fecha 04 de mayo de 2022.
- XVIII Que el 17 de agosto de 2022, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/1309/2022**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 35 Bis último párrafo de la **LGEEPA** y 46, fracción II de su **REIA** acordó ampliar el plazo del **PEIA**.
- XIX Que al momento de emitir la presente resolución no se han recibido comentarios por parte del **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)** en relación al **proyecto**.

CONSIDERANDO:

I 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 IX y X, 35** párrafos primero, segundo, cuarto **fracción III** y último de la **LGEEPA**; **2, 3** fracciones **XII, XVI y XVII, 4** fracciones **I, III y VII, 5** incisos **Q) y R)**; **12, 37, 38, 44 y 45**, primer párrafo y **fracción III** del **REIA**; **14, 26 y 32-bis**, fracciones **I, III y XI**, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; **34 y 35** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (continúa en la Segunda Sección)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 noviembre 2012, el **Decreto del Ejecutivo del Es-**



93722



2022 *Ricardo Flores Magón*
Año de Magón
NACIONAL DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

tado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 25 de mayo de 2009, el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, publicado en el Periódico del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 y la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010 y FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 14 de noviembre de 2019.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el proyecto presentado por el 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 IX, 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 VII del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 40 y 41 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 al 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 se tiene que:

- El proyecto se encuentra ubicado en la Manzana 19A lotes 02 y 03, ubicados en Paseo Tulum del fraccionamiento Playacar Fase 2, en la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.
- Que el polígono del proyecto cuenta con las siguientes superficies:

Superficie	Dimensiones (m ²)
------------	-------------------------------



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

03722



2022 Ricardo Flores Año de Magón

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Lote 02	16,535.01
Lote 03	6,266.00
Total	22,801.01

Coordenadas del polígono del proyecto (Datum WGS84, Z16N - pág. 10 de la MIA-P):

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM (WGS84)
						Y
					28	2,279,619.32
28	29		S 040757.93° E	59.12	29	2,279,560.36
29	30		S 9150825.09° W	34.99	30	2,279,238.84
30	31		N 38151756° W	23.42	31	2,279,057.04
31	32		S 873141.13° W	16.50	32	2,278,846.85
32	33		N 381612.28° W	20.05	33	2,279,362.59
33	34		S 3458137.30° W	14.05	34	2,278,959.91
34	35		N 391739.98° W	16.04	35	2,279,868.07
35	11		S 8128144.47° W	17.89	11	2,279,366.86
11	10		N 053319.69° W	57.80	10	2,279,614.19
10	38		S 8638151.21° E	41.56	38	2,279,612.00
38	28		N 8725104.16° E	63.84	28	2,279,619.32

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM (WGS84)
						Y
					1	2,279,677.62
1	2		S 801456.62° E	15.29	2	2,279,679.16
2	3		S 814203.27° E	8.14	3	2,279,673.20
3	4		S 543346.72° E	8.28	4	2,279,667.48
4	5		S 393233.30° E	10.65	5	2,279,654.54
5	6		S 423749.95° E	16.63	6	2,279,642.16
6	7		S 8150822.38° E	15.52	7	2,279,631.79
7	8		S 8239125.24° E	25.30	8	2,279,619.87
8	9		S 723236.63° E	17.80	9	2,279,614.26
9	10		S 851640.03° E	3.92	10	2,279,614.18
10	11		S 053319.69° E	57.80	11	2,279,566.86
11	12		N 381612.28° W	20.05	12	2,279,572.63
12	13		S 3458137.30° W	14.05	13	2,279,562.70
13	14		N 391739.98° W	16.04	14	2,279,578.47
14	15		S 8128144.47° W	17.89	15	2,279,568.86
15	16		N 381612.28° W	16.04	16	2,279,562.14
16	17		S 812813.37° W	18.05	17	2,279,571.30
17	18		N 381612.28° W	16.05	18	2,279,563.93
18	19		S 314642.86° W	26.05	19	2,279,567.83
19	20		N 893622.70° W	112.71	20	2,279,568.60
20	21		N 381613.04° W	21.61	21	2,279,565.57
21	22		N 473526.07° E	20.53	22	2,279,599.53
22	23		N 471439.62° E	18.82	23	2,279,612.35
23	24		N 823715.13° E	17.50	24	2,279,622.92
24	25		N 802430.11° E	15.07	25	2,279,676.73
25	26		N 275827.45° E	7.48	26	2,279,674.63
26	27		N 753130.38° E	8.36	27	2,279,676.70
27	1		N 8725104.16° E	63.84	1	2,279,677.62

- De acuerdo con la Información presentada por el promovente en la MIA-P y la información adicional, el proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario habitacional y área comercial, dividido en un área residencial y un área comercial, con las siguientes superficies:

Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Afectación total (A+B)	11,797.42	54.32
A) Área departamentos	6,628.58	30.52
Departamentos	3,808.20	17.54
Piscina	732.26	3.37
Circulación	581.75	2.68
Busines (sic.) Center	79.17	0.36
Gym	123.72	0.57
Baños	51.04	0.24
Área de niños	96.14	0.44
Ludoteca	29.41	0.14



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

SPA	81.56	0.38
Palapa	102.01	0.47
Motor Lobby	492.84	2.27
Andador	450.48	2.07
B) Área comercial	5,168.85	23.80
Comercio techado	3,641.70	16.77
Pasillos	883.87	4.07
Terraza	442.91	2.04
Servicio	200.37	0.92
C) Área de conservación	9,919.01	45.68

(Pág. 12 de la MIA-P)

- En relación con los niveles de cada área del **proyecto** (residencial y comercial) se tiene lo siguiente (obtenido de pág 15-17 de la MIA-P y plano "Fachadas" de los anexos electrónicos de la **información adicional**):

Nivel	Descripción	Estacionamiento	Área de servicios
		Estacionamiento E1 (de -7.74 a -4.5 m)	Segundo estacionamiento Área de servicios Oficinas administrativas Bodegas Baños de empleados Contará con 181 cajones
		Estacionamiento E2 (de -4.5 a 0.00 m)	Primer estacionamiento y área de servicios Contará con 195 cajones
Planta baja (0.00 m a +3.50 m)	<ul style="list-style-type: none"> Palapa de acceso principal Motorlobby Lobby Caseta de seguridad Gimnasio Kids club Business Center Baños Regaderas Ludoteca Palapas comunes Albercas Andador 26 departamentos* <ul style="list-style-type: none"> Sala Comedor Cocina Baño Terraza 2-3 recámaras (dependiendo del tipo de departamento) 	Planta baja (de 0.00 a +4.6 m)	Comercio (locales, pasillos, servicios y terrazas)
Segundo nivel (de +3.50 m a +7.00 m)	26 departamentos* <ul style="list-style-type: none"> Sala 	Segundo nivel (de +4.6 m a +9.2 m)	Comercio (locales, pasillos, servicios y terrazas)



	<ul style="list-style-type: none"> Comedor Cocina Baño Terraza 2-3 recámaras (dependiendo del tipo de departamento) 		
Tercer nivel (de +7.00 a +10.50 m)	26 departamentos* <ul style="list-style-type: none"> Sala Comedor Cocina Baño Terraza 3 recámaras 	Tercer nivel (de +9.2 a 13.8 m)	Comercio (locales, pasillos, servicios y terrazas)
Rooftops (de +10.50 a 12.94 m)		Azotea (de +13.8 m a +15.00 m)	

*Se cuenta con 7 tipologías de departamentos (pág. 16 de la MIA-P)

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

"DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.

IV.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

(...)

En el caso de este proyecto que se presenta, si existe un Ordenamiento Ecológico, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo. El predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No.10 "ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN" por lo tanto el sistema ambiental que se evalúa corresponde a dicha Unidad de Gestión Ambiental (UGA).

Área de influencia

El área de influencia del proyecto se delimita a una zona de aproximadamente 313.69 ha. De acuerdo a la zonificación realizada, se tiene que el 4.49% está conformado por caminos, el 28.86% por el área urbana de la ciudad de Playa del Carmen, el 8.26% con vegetación, el 58.39% lo conforma el complejo turismo Playcar (sic.) que cuenta zonas residenciales, campos de golf, lagos, hoteles, restaurantes entre otros.

IV.2 CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DEL SISTEMA AMBIENTAL

IV.2.1 Aspectos abióticos

Tipo de clima

En el municipio de Solidaridad se presentan dos subtipos climáticos: Aw1(x') y Aw2(x'), el primero abarca una porción irregular del territorio Norte, desde el límite Norte del Municipio hasta la Ciudad de Playa del Carmen mientras que el segundo subtipo se presenta en la superficie restante. Las características que comparten éstos subtipos son: cálidos subhúmedos con lluvias en verano, el más húmedo de los subhúmedos, con precipitación media anual entre 1,500 y 2,000 mm y temperatura media anual entre 26 y 28 °C...

Suelos.

(...) De acuerdo al Conjunto de datos vectoriales de la carta Edafológica escala 1:250,000 (F16-11 Cozumel Serie I) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) el 34% de la superficie del predio presenta un tipo de suelo Rendzina, mientras que el 66% son Litosoles...

Hidrografía.

Casi la totalidad de la superficie del municipio de Solidaridad se localiza en la Región Hidrológica RH32 conocida como Yucatán Norte. Sólo una pequeña porción en el extremo Sur del mismo, forma parte de la Región Hidrológica



03722



2022 Flores
Año de Magón
PROFESOR DE LA INVESTIGACIÓN

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

RH33 denominada Yucatán Este. La zona está conformada por roca caliza de alta permeabilidad, condición que no permite la existencia de corrientes de aguas superficiales, sin embargo, existen varias lagunas, en la porción Sur del municipio; Laguna La Unión, Chumpoko, Laguna Campechen, Boca Palia, San Miguel y Catoche; en la parte oeste del municipio se localizan las lagunas: Cobá, Verde y Nochacam...

a) Hidrología superficial

(...) De acuerdo a lo anterior el predio donde se desarrollará el proyecto se encuentra en un rango de escurrimiento de 0 a 5%...

b) Hidrología subterránea.

(...) De acuerdo a lo anterior el predio donde se desarrollará el proyecto se encuentra en la categoría de Material consolidado con posibilidades altas (de comportarse como un acuífero)...

IV.2.2 Aspectos bióticos

(...)

TIPOS DE VEGETACIÓN Y DISTRIBUCIÓN EN EL PREDIO DEL PROYECTO.

(...)

La vegetación que se desarrolla en el predio y de acuerdo con la clasificación de la vegetación realizada para el municipio de solidaridad, este le correspondería una vegetación secundaria derivada de selva mediana subperennifolia, misma que se encuentra fragmentada y en recuperación. En el predio predominan los elementos arbóreos, que en promedio no superan los 4.10 metros, a que suelen encontrar arboles de más de 10 metros de altura. De igual manera se observan especies de forma de vida arbustiva y herbácea.

Las fisionomías de la vegetación en el estrato arbóreo está caracterizada por especie como *Acacia gaumeri* (Boox kaatsim), *Neea psychotrioides* (Tadzí), *Casearia nitida* (Iximche'), *Chlorophora tinctoria* (Mora), *Lonchocarpus xuul* (K'an xu'ul), *Phyllanthus acuminatus* (Juil im che/páay juul), *Astrocasia tremula* (piix t'oom k'aax), *Gymnopodium floribundum* (Ts'its'ilche'), *Senna racemosa* (X'Kanlooi), *Zuelania guidonia* (Tamay / palo volador), *Piscidia piscipula* (Ha` abin), *Thouinia paucidentata* (K'anchunub), entre otras.

En términos generales la vegetación que se desarrolla dentro del área de proyecto corresponde a parches de vegetación de selva secundaria derivada de selva mediana subperennifolia, que se encuentra en un estado intermedio de la sucesión secundaria.

(...)

En los sitios de muestreo realizados en el predio del proyecto se identificaron un total de 130 especie, de los cuales 10 especies se registraron fuera de los sitios de muestreo, el total de las especies están distribuidos en 47 familias botánicas. Las familias botánicas con el mayor número de especies lo presentaron, Leguminosae con S=19 seguido por Malvaceae con S=9, Rubiaceae con 8, Euphorbiaceae con S=7, Graminae y Polygonaceae con S=6, Sapidaceae con 5, Compositae y Moraceae con S=4, las demás familias presentaron entre 3 y 1 especies.

(...)

En cuanto a la distribución de las especies por su forma de vida se tiene que, el 48% son árboles, el 16% son hierbas, 15% son arbustas, el 14% son enredaderas, el 3% son pastos, Palmas con el 2% y escandecente con el 1.0%. De lo anterior se observa que la mayoría de las especies presentes en el predio son de hábitos arbóreos.

En cuanto a la distribución de las especies de acuerdo con su origen, se tiene que el 88% son especies nativos, el 11% son endémicos y tan solo el 1% son especies introducidas. De lo anterior se observa un porcentaje alto de especies endémicas.

(...)

Índice de Valor de Importancia.

(...)

Estrato herbáceo. En este estrato se contabilizan un total de 36 especies, que están distribuidos en 22 familias botánicas. Las especies que presentaron el mayor valor de importancia ecológica fueron, *Lasiacis divaricata* (Siit / bambú), con un valor de 44.30%, su valor la obtuvo al presentar el mayor valor en abundancia relativa, seguido por *Melanthera aspera* (Top lanxiw), con el 41.51%, *Metelea sp.* (Ke ken ak), con el 26.33%, *Wedelia hispida* (Sahum), con el 24.01%, *Cydista potosina* (EK' k'ix/ek' kixil), con el 23.72%, *Arrabidaea floribunda* (Bilimkok), con el 17.14% y *Cissus biformifolia* (Chak tuuk anil/xta' kanil), con el 14.57%, las demás especies con valores menores al 9.0%.



93722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Por otra parte, las especies con los valores más bajos lo presentaron *Euphorbia heterophylla* (Hobonk ak), *Malvastrum corchorifolium* (Sak xiiw/Chichibe), *Corchorus siliquosus* (Sak chichibeh), *Galactia striata* (K'axaab yuk), *Cynodon nlemfuensis* (Chimes su`uk/ zacate estrella) y *Heliotropium procumbens* (Nej miis/ taa may), todas representadas con el 2.23%.

En cada uno de los parámetros ecológicos calculados, se muestran que las especies con las abundancias relativas más altas lo presentaron, *Lasiacis divaricata* (Siit / bambú), con un valor de 23.39%, seguido por *Cydista potosina* (Ek' k'iix/ek' kixil), con el 17.97% y *Wedelia hispida* (Sahum) con el 13.90%, las demás especies presentaron valores por debajo del 6.0%. En cuanto a las especies con las mayores coberturas lo presentaron *Melanthera aspera* (Top lanxiw) y *Metelea* sp. (Ke ken ak), con el 39.29% y 23.08% respectivamente. En el parámetro de frecuencia se observa que *Lasiacis divaricata* (Siit / bambú), es la única especie que se registró en 5 de 6 sitios de muestreo, representada con el 9.43%, lo cual indica que tal especie tiene una distribución amplia en toda el área del proyecto.

Estrato arbustivo. En este estrato se contabilizaron un total de 24 especies que están distribuidos en 13 familias botánicas. La especie que presentó el mayor valor de importancia fueron evidentemente *Jatropha gaumeri* (Xpomolche' / piñoncillo), con el 49.46%, su valor la obtuvo al presentar mayor valor en dominancia relativa, seguido por *Helicteres baruensis* (Suput), con el 34.89%, *Eugenia* sp. con el 23.31%, *Acacia ripararia* (Yax-catzim, xtexakil), con el 20.66%, *Chamaedorea seifrizii* (Xyaat / xaate), con el 19.41% *Coccothrinax readii* (Náaj K'aax), con el 18.89%, las demás especies presentaron valores menores al 16.0%. Por el contrario, las especies con los valores más bajos lo presentaron *Croton flavens* (Ekbalam), con el 1.78%, seguido por *Chiococca alba* (Kan'chak'che/Tun che), con el 2.09%, *Psychotria nervosa* (Retama/k'aanan), con el 2.26% y *Crossopetalum gaumeri* (kabal muk), con el 2.52%.

En cuanto a las abundancias relativas, las especies con el valor más alto lo obtuvo, *Helicteres baruensis* (Suput), con el 26.18%, seguido por *Eugenia* sp. y *Chamaedorea seifrizii* (Xyaat / xaate), ambas especies representadas con el 14.36%. En cuanto a la frecuencia relativas un grupo de 3 especies se registraron en 10 de 12 sitios de muestreo, en las que destaca *Callicarpa acuminata* (ixpukim), *Samyda yucatanensis* (Mukuy che/Limonche) y *Coccothrinax readii* (Náaj K'aax), representadas con el 8.22%.

Las especies que presentaron los mayores valores de dominancia relativa fueron para *Jatropha gaumeri* (Xpomolche' / piñoncillo), con el 47.92% y *Acacia ripararia* (Yax-catzim, xtex-akil) con el 10.45%.

Estrato arbóreo. En el estrato arbóreo se registraron una cantidad de 27 especies, que están repartidos en 60 familias botánicas. De las especies registradas para este estrato se tiene que, *Ficus cotinifolia* (Álamo), con el 20.01%, su valor la obtuvo al presentar un mayor valor en dominancia, seguido por *Acacia gaumeri* (Boox kaatsim), con el 18.63%, *Piscidia piscipula* (Ha`abin), con el 13.69%, *Neea psychotrioides* (Tadzi), con el 12.85% y *Lysiloma latisiliquum* (Tsalam), con el 10.97%. Por otro lado, las especies con los valores más bajos lo presentaron *Pouteria campechiana* (K'aniste'), con el 0.70%, *Swartzia cubensis* (K'atalox), con el 0.72%, *Drypetes lateriflora* (Ekulub) y *Exostema mexicanum* (Bak so'ots/Palo de rosa), ambas especies con el 0.75%.

En cuanto a los parámetros ecológicos *Acacia gaumeri* (Boox kaatsim), fue la especie que presento el mayor valor en densidad relativa con el 14.57%, seguido por *Neea psychotrioides* (Tadzi), con el 8.93%, las demás especies presentaron valores menores al 7.0% En cuanto a frecuencias relativas, un grupo de 5 especies presentaron los valores más altos, es decir se registraron en los 6 sitios de muestreo, por lo que son considerados las más comunes con distribución amplia en todo el predio, de los cuales son, *Acacia gaumeri* (Boox kaatsim), *Neea psychotrioides* (Tadzi), *Casearia nitida* (iximche'), *Phyllanthus acuminatus* (Juul im che/páay juul) y *Piscidia piscipula* (Ha`abin), representadas con el 3.55%.

(...)

Presencia de especies en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Se comparó la lista de organismos identificados en el campo con la de la Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010, y se determinó que en el área del proyecto se encuentran dos especies en la categoría de amenazada. En la siguiente tabla se en listan las especies registradas en el área del proyecto:

Tabla 38 Especies en la NOM-059-SEMARNAT-2010, registradas en el predio.

FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMÚN	FORMA DE VIDA	NOM-059
NOLINACEAE	<i>Beaucarnea pflabillis</i>	despeñada/ ts'iipil.	Hierba	Amenazada
PALMAE	<i>Coccothrinax readii</i>	Náaj K'aax	Palma	Amenazada

(...)



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

c) Fauna silvestre.

En el predio se logró registrar un total de 19 especies de fauna silvestre que se encuentran distribuidos en 15 familias taxonómicas. Del total de especies registradas 1 pertenece al grupo de los reptiles y 15 al grupo de las aves y 3 al de los mamíferos. En el grupo de anfibios no se encontraron especies. La distribución de las especies registradas en cada grupo faunístico se muestra en la siguiente tabla.

GRUPO	FAMILIA	ESPECIES	NOMBRE COMUN
REPTILES	PHRYNOSOMATIDAE	<i>Sceloporus chrysostictus</i>	Merech
	S=1	S=1	
AVES	CATHARTIDAE	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura
	CATHARTIDAE	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común
	COLUMBIDAE	<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita canela
	COLUMBIDAE	<i>Streptopelia decaocto</i>	Paloma turca
	COLUMBIDAE	<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma alas blancas
	CORVIDAE	<i>Cyanocorax yucatanicus</i>	Chara yucateca
	CRACIDAE	<i>Ortalis vetula</i>	Chachalaca
	ICTERIDAE	<i>Dives dives</i>	Tordo cantor
	ICTERIDAE	<i>Icterus gularis</i>	Calandria dorso negro mayor
	ICTERIDAE	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate
	MIMIDAE	<i>Mimus gilvus</i>	Centzontle
	PICIDAE	<i>Melanerpes aurifrons</i>	Carpintero cheje
	PSITTACIDAE	<i>Eupsittula nana</i>	Perico pecho sucio
	THRAUPIDAE	<i>Saltator coerulescens</i>	Saltador chucho paez
	TROCHILIDAE	<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo
	S=10	S=15	
MAMÍFEROS	CERVIDAE	<i>Odocoileus virginianus</i>	Venado cola blanca
	DASYPROCTIDAE	<i>Dasyprocta punctata</i>	Agutí
	PROCYONIDAE	<i>Nasua narica</i>	Coatí
	S=3	S=3	

5 INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES

INSTRUMENTO APLICABLE	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	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012



03722



2022 Flores
Año de la Magisteria
SECRETARÍA DE LA REPÚBLICA MEXICANA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

(continúa en la Segunda Sección).		
B. Decreto del Ejecutivo del Estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	25 de mayo de 2009
C. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo	Periódico del Estado de Quintana Roo	20 de diciembre de 2010
D. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	20 de diciembre de 2010
E. 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; MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010 y FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010 y 14 de noviembre de 2019.

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

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, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, 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 lo siguiente:

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 (Continua en la Segunda Sección) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEMyRGMyc)

De acuerdo con las coordenadas presentadas por el **promoviente** en el Capítulo II de la MIA-P y su posterior análisis en el Sistema de Información Geográfico para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), esta Unidad Administrativa advierte que el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se



03722



2022 Flores
Año de Magón
FEDERACIÓN DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

encuentra ubicado dentro del polígono del POEMyRGMyc, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 139 denominada "Solidaridad"**.

UGA 139

Tipo de UGA	Regional	Mapa
Nombre:	Solidaridad	
Municipio:	Solidaridad	
Estado:	Quintana Roo	
Población:	135,237 Habitantes	
Superficie:	327,228,174 Ha.	
Subregiones:	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata Mar Caribe	
Islas:		
Puerto Turístico	Presente	
Puerto Comercial	Presente	
Puerto Pesquero		
Notas:		

No obstante lo anterior, la **UGA 139** 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 (**POEMyRGMyc**), 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 Ambiental (**UGA 139**) al ser de tipo regional, no es considerada en el presente análisis.

B. Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, publicado en el Periódico Oficial de la Federación el 25 de mayo de 2009 (POEL MS).

El presente instrumento tiene por objeto alentar un desarrollo sustentable y congruente con políticas ambientales que permitan la permanencia de los recursos naturales en el municipio de Solidaridad, Quintana Roo.

A partir de las coordenadas presentadas por el promovente en la MIA-P y el análisis geográfico realizado en **SIGEIA**, se determinó que el **proyecto** se ubica en la UGA 10, denominada "Zona Urbana de Playa del Carmen", la cual tiene la siguiente ficha técnica

UGA 10 - ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN	
Superficie	9,343.99 hectáreas
Política Ambiental	Aprovechamiento Sustentable
Escenario inicial	La ciudad de playa del Carmen representa el centro urbano con la mayor tasa de crecimiento del estado, por lo que las reservas urbanas se agotan rápidamente, ocasionando que día a día se incremente la mancha urbana. Esta dinámica responde al crecimiento y diversificación de la oferta turística del municipio, la cobertura de los servicios básicos es buena, no obstante existe un importante rezago en el manejo y disposición final de los residuos sólidos. De acuerdo con las estimaciones realizadas este centro urbano seguirá creciendo por lo que se requiere prever la dotación de nuevas reservas urbanas para contener y controlar de manera eficiente el crecimiento urbano.
Tendencias	Se considera que la zona urbana llega a una saturación en el lapso de tiempo comprendido entre los 5 y 10 años, por lo que se han adicionado zonas de reserva urbana suficientes que permitan contener el acelerado crecimiento de la ciudad, el cual continuará en la medida que se continúe ampliando el sector turístico del



03722



2022 Flores
Año de Magón
PRESENCIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

	municipio. La ciudad tiende hacia la ecoeficiencia con la aplicación de diferentes acciones, técnicas, procedimientos y equipo para la reducción de la contaminación.	
Lineamiento ambiental	La ciudad presenta un crecimiento ordenado en apego a programa director de desarrollo urbano, el manejo de las aguas residuales, así como la disposición de los residuos se realiza con estándares por encima de lo establecido en la normatividad vigente. La ciudad presenta áreas verdes suficientes	
Estrategias ambientales	Se deberá llevar a cabo una bitácora ambiental del cambio de uso del suelo para este centro urbano. Se instalan oportunamente plantas de tratamiento y la red de drenaje sanitario en las nuevas áreas de crecimiento. Las aguas residuales se tratan con una eficiencia del 95%. Se establece un adecuado sistema de recolección, acopio y disposición final de residuos sólidos. Se ofrecen espacios verdes suficientes a los habitantes (9 m ² de área verde por persona). Se instalan sistemas alternativos para la generación de energía eléctrica para el uso público (alumbrado público y de oficinas gubernamentales). La ciudad cuenta con un sistema vial moderno y eficiente. La ciudad mantiene la cobertura actual de manglares.	
Vocación de Uso del Suelo	Urbana.	
Uso condicionado	Los que establezca el Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002-2026 (P.O. 1 de abril de 2002) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano número 1 del Centro Urbano de Población de Playa del Carmen 2008-2013, Municipio Solidaridad, Quintana Roo, denominado "del fuego y del agua". (P.O. 29 de mayo de 2008).	
Criterios Regulación Ecológica	de	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES A LAS ÁREAS URBANAS
	Uso	Urbano
	USO	1 al 33
		CRITERIOS ESPECÍFICOS
		Urbano. 39, 79, 95, 98, 103, 104, 105, 106.

En virtud de lo anterior, se advierte que la UGA 10 tiene una política ambiental de **aprovechamiento sustentable**, la cual se basa en la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por períodos indefinidos.

Asimismo, se advierte que posee una **vocación de uso de suelo urbana**, que es el aprovechamiento del territorio al interior de los centros de población legalmente establecidos, para el desarrollo de proyectos que cumplan con los usos y destinos del suelo en los términos que se indiquen en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente y de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo y la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

En relación con los usos condicionados, estos se analizarán de acuerdo con el **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad**, (P.O. 20 de diciembre de 2010), toda vez que en dicho programa se abrogaron, en su **ACUERDO TERCERO**, el Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002-2026 (P.O. 1 de abril de 2002). y, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1 del Centro Urbano de Población de Playa del Carmen 2009-2013, Municipio Solidaridad, Quintana Roo, denominado "del fuego y del agua" (P.O. 29 de mayo de 2008), referidos en el presente instrumento para la determinación de los usos condicionados para la UGA 10. Cabe destacar que éste último instrumento se vincula mediante el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen** (P.O. 20 de diciembre de 2010). Lo anterior se analizará en los incisos **C)** y **D)** del presente considerando.

Por otro lado, los criterios de regulación de carácter general y específico determinan los parámetros y estándares que deberán cumplirse, así como los límites de cambio aceptable para aprovechar sustentablemente el territorio y las condiciones particulares en el Municipio de Solidaridad, en función de cada uno de los usos del suelo permitidos en las unidades de gestión ambiental... La aplicación de los criterios en función de los siguientes:

Criterios de regulación ecológica de aplicación general (CG), que son aplicables a la totalidad del territorio ordenado fuera de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio de Solidaridad, independientemente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

13722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Criterios de regulación ecológica aplicación a las áreas urbanas (CU), que son aplicables a la totalidad del territorio ordenamiento dentro de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio de Solidaridad, independiente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.

Criterios de regulación ecológica de carácter específico (CE), son aplicables a la totalidad del territorio ordenado fuera de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio Solidaridad, cuya aplicación está en función del tipo de uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.

Énfasis de esta Unidad Administrativa

Bajo este contexto, esta Unidad Administrativa determinó vincular el proyecto con los criterios de regulación ecológica aplicable a las áreas urbanas (CU); ya que el sitio se ubica dentro de un centro de población legalmente constituido, por lo que los criterios específicos 39, 79, 95, 103, 104, 105 y 106 señalados en la ficha técnica no son analizados toda vez que éstos son aplicables a la totalidad del territorio ordenada fuera de los centros de población legalmente constituidos, al igual que los criterios generales.

Que el proyecto no contempla el establecimiento de campamentos para trabajadores de la construcción. **(CU-12)**; que el proyecto, debido a su ubicación, no se encuentra colindante con la ZOFEMAT **(CU-16)**; de acuerdo a la caracterización ambiental presentada y lo manifestado por el promovente, el predio no presente cuerpos de agua, cavernas superficiales o vestigios arqueológicos **(CU-17)**; el proyecto no pretende el aprovechamiento o uso de especies vegetales o animales silvestres o nativas, partes de ellas o subproductos de los mismos, así como de los recursos forestales **(CU-26)**; no se pretende la instalación temporal de plantas de premezclado, dosificadores, o similares dentro del predio **(CU-28, CU-29)**; de acuerdo con la caracterización florística presentada en la MIA-P y el análisis geográfico del predio del proyecto, no se encontró vegetación de manglar **(CU-32)**;

Criterio	Vinculación del promovente (MIA-P)
<p>CU-01.- Las actividades, obras y proyectos que se pretendan desarrollar dentro del área municipal, deberán dar cabal cumplimiento a lo establecido en el marco normativo ambiental vigente, considerando de manera enunciativa pero no limitativa, Tratados Internacionales suscritos por México, Leyes Generales, Leyes Estatales, Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos Federales, Estatales y Municipales, Declaratorias y Decretos, Planes y Programas de Manejo aplicables en materia ambiental, urbana, manejo de residuos, protección de flora y fauna y emisión de contaminantes, uso y goce de la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que no se describen como criterios las obligaciones, límites máximos permisibles o cualquier otro parámetro establecido por estos instrumentos de carácter obligatorio.</p>	<p><i>El proyecto da cumplimiento a la reglamentación federales, estatales normas oficiales, planes y programas aplicables en materia ambiental</i></p>
<p>Análisis de esta Unidad Administrativa: Que el análisis de los instrumentos normativos, realizado en el presente considerando, se realiza bajo lo establecido en el presente criterio.</p>	
<p>CU-02.- Antes del inicio de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar el rescate selectivo de vegetación en el área de aprovechamiento proyectada. La selección de las especies, el número de individuos</p>	<p><i>El proyecto da cumplimiento a la reglamentación federales, estatales normas oficiales, planes y programas aplicables en materia ambiental</i></p>



por especie a rescatar y la densidad mínima de rescate, los métodos y técnicas aplicables, así como el monitoreo del programa se determinarán y propondrán en un estudio técnico o programa que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Las actividades de rescate de vegetación deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Como lo señaló anteriormente, el **promoviente** anexó a la MIA-P un programa de rescate selectivo de flora, el cual tiene como objetivo general:

Prevenir el deterioro de las poblaciones de vida silvestre consideradas de interés ecológico, y mitigar el impacto ambiental por la remoción de vegetación en una superficie de 11,797.42 m², por la construcción del proyecto.

OBJETIVOS PARTICULARES:

1. Rescate y reubicación dentro del área de conservación, los ejemplares de los ejemplares de las especies de flora silvestre de interés ecológico y aquella en algún estatus de conservación.
2. Lograr y mantener un alto índice de sobrevivencia de trasplantes.
3. Establecer un programa de monitoreo ambiental con la finalidad de garantizar la supervivencia de la vegetación y tomar acciones correctivas en caso de desviaciones.

Asimismo, como parte del programa sujeto de este análisis, el **promoviente** presentó una tabla en donde detalla el número de especies a rescatar y su densidad de rescate:

Tabla 1. Especies de flora sujetas a rescate y reubicación.

FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	CANTIDAD
ACANTHACEAE	<i>Stenandrium narum</i>	Sin registro	13
AMARANTHACEAE	<i>Achyrocline saturei</i>	Sak paay che	51
ANNONACEAE	<i>Sapranthus campechianus</i>	Zac ahomay/Checomax	12
APOCYNACEAE	<i>Ipoeia gommi</i>	Akúts	38
BIGNONIACEAE	<i>Parmularia neilspauliana</i>	Kat ku'uk'pajino de monte	2
BORAGINACEAE	<i>Cordia alliodora</i>	Kapto / sikicote	8
CONVOLVULACEAE	<i>Jacquinaria pentancho</i>	Kak'it' xiw/ Sol. mltis	16
EUPHORBIACEAE	<i>Jatropha gomeri</i>	Xpanolche / pifanollo	2
GRAMINEAE	<i>Setaria sp.</i>	Sin registro	8
LEGUMINOSAE	<i>Acacia collinsii</i>	Sak subin / subin	24
LEGUMINOSAE	<i>Cassipouia gomeri</i>	Kitaruche	13
LEGUMINOSAE	<i>Dalbergia eblora</i>	Sits'nak / muk'ak'	35
LEGUMINOSAE	<i>Dialactia stultia</i>	K'axaab yik	4
LEGUMINOSAE	<i>Lonchocarpus xocol</i>	K'an xa'ul	83
LEGUMINOSAE	<i>Hymenoclea salsola</i>	Brazañillo/ subin che'	6
MALVACEAE	<i>Duazuma sibirica</i>	Pixdy	79
MALVACEAE	<i>Hemipetala trilobata</i>	Jool/maghuu	2
NOLINACEAE	<i>Beauxartea pilabilis</i>	Jaspainada/ ts'apil	6
PALMAE	<i>Coccothrinax roadii</i>	Náaj K'aax	78
PASSIFLORACEAE	<i>Passiflora obovata</i>	No reportado	12
POLYGONACEAE	<i>Antigonon leptopus</i>	Flor de San Diego/Chak Lol	12
POLYGONACEAE	<i>Coccoloba cecumelensis</i>	Boob	7
POLYGONACEAE	<i>Neomillspaughia emarginata</i>	Sak it'saab	40
RHAMNACEAE	<i>Columbinia arborescens</i>	Chastá chulum	12
SAPINDACEAE	<i>Excoecia aglypta</i>	Wayankox	2
SAPINDACEAE	<i>Trichilia pseudocultrata</i>	K'anchanob	55
VERBENACEAE	<i>Lantana camara</i>	Ik'it'he xéw/State coloris	67

Finalmente, como parte de los métodos y técnicas para ejecutar dicho programa, el **promoviente** indicó lo siguiente:

"...Para la extracción de los individuos seleccionados se realizará un aclareo alrededor del ejemplar, posteriormente se procederá a humedecer abundantemente el sustrato del área radical y finalmente se realizará la extracción procurando obtener un cepellón que contenga gran parte de la zona radical.



93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

(-)

4.7. Traslado y reubicación en campo.

De manera general los individuos extraídos serán colocados en bolsas de plástico y serán trasladados por medio de acarreo manual del sitio de rescate hasta el área donde serán trasplantados.

Las actividades a realizar serán las siguientes:

⊗ Se prepara una poceta de 20 x 20 cm a 100 x 100 cm, según el tamaño esperado de la planta adulta, por lo general 30 x 30 cm es aceptable.

⊗ Se procede a la siembra de los ejemplares rescatados, cuya poceta se rellena de preferencia con un sustrato similar al de la procedencia del ejemplar, o con un sustrato rico en materia orgánica si el suelo del sitio es pobre, además se cubre con hojarasca para disminuir la pérdida de humedad por evapotranspiración.

⊗ Finalmente se compacta el sustrato pisando alrededor de la planta recién sembrada.

⊗ Si la planta es endeble, se introducirá una vara delgada y fuerte a modo de tutor antes de rellenar la poceta y al final amarran ambas con tiras de polietileno.

4.8. Acciones de mantenimiento y supervivencia.

Las plantas a depositarse en el área de reubicación, estarán sometidas a las siguientes actividades:

⊗ Riego de plantas.

⊗ Orden y limpieza del sitio (deshierbe para eliminar la competencia de hierbas).

⊗ Control fitosanitario.

La etapa de monitoreo consistirá en realizar visitas al sitio de trasplante. De manera general se contabilizará el total de las plantas, separando los individuos en plantas vivas y muertas, para obtener el porcentaje de plantas que sobreviven al trasplante.

De manera paralela, se realizarán actividades de mantenimiento y riego para los individuos ubicados en el área de trasplante."

En virtud de lo anterior, el promovente propuso un programa de rescate de vegetación que contempla el número de individuos por especie a rescatar y la densidad mínima de rescate, así como los métodos y técnicas aplicables, por lo que se dará cumplimiento al presente criterio.

CU-03.- Previo al inicio de cualquier obra o actividad de cada proyecto se deberán ejecutar medidas preventivas orientadas a la protección de los individuos de fauna silvestre presentes en el área de aprovechamiento proyectada. La selección de los métodos y técnicas a aplicar se determinará con base en un estudio técnico o programa que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Las medidas deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.

Previo a las actividades de preparación y construcción se llevará a cabo el programa de rescate selectivo de fauna, como una de las medidas preventivas. Se anexa el programa de rescate de fauna

Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación a lo anterior, el promovente anexó a la MIA-P un programa de rescate selectivo de fauna silvestre, el cual tiene como objetivo general:

Prevenir el deterioro de las poblaciones de fauna silvestre consideradas de interés ecológico, y mitigar el impacto ambiental por la ejecución del proyecto.

OBJETIVOS PARTICULARES:

1. Rescatar las especies de fauna silvestre protegidas y nativas que por sus propios medios no sean capaces de movilizarse hacia un hábitat más viable.
2. Trasladar a los animales en el menor tiempo posible.
3. Proporcionar a los animales un hábitat viable para su supervivencia y permanencia.

En relación con lo anterior, las medidas y técnicas a aplicar como parte de la ejecución de dicho programa son las siguientes:



03722



2022 Flores
Año de Magón
ESTADO DE QUINTANA ROO

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

La aplicación de las técnicas de amedrentamiento dependerá de la especie a rescatar y del tipo de desplazamiento y de la movilidad que presenta cada especie en particular. Considerando esto los reptiles, como son especies de lento desplazamiento se deberán capturar y liberar posteriormente. Es importante destacar que aunque no se registró especies de anfibios y mamíferos en el predio, no se debe descartar la presencia de estos.

En el caso de las especies de aves y mamíferos, éstas se pueden mover más fácilmente, por lo que se recomienda que el desmonte de la vegetación sea de manera gradual y que se inicie preferentemente en las zonas más perturbadas (zonas con menos vegetación) hacia las de mejor calidad, con la finalidad de que los individuos puedan desplazarse a nuevos sitios.

La mayoría de las especies de fauna responden con conductas de huida ante las perturbaciones o la presencia de humanos, razón por la cual se pueden utilizar técnicas como la producción de ruidos altos y la persecución. Previo al inicio de las labores de desmonte y en las etapas de desarrollos del proyecto que sea necesario, se establecerán acciones para ahuyentar la fauna.

Las actividades de rescate y reubicación deberán realizarse antes de efectuar los trabajos de desmonte, una vez delimitada el área de afectación.

Posteriormente el promovente especificó los métodos a seguir para cada grupo faunístico:

Reptiles

Se realizaran recorridos por el área del sitio que será afectado y donde se ejecutaran principalmente las obras. Se buscará e identificarán individuos susceptibles a ser afectados por las actividades, es decir aquellos de lento desplazamiento y que se encuentren desplazándose sobre la superficie, en suelo, rocas y vegetación.

El procedimiento de captura será, una vez identificado el organismo, en la sujeción a través de la mano, con ayuda de un gancho herpetológico o de una vara en forma de horqueta.

La toma de los individuos será con la mano para no dañarlos, esto siempre y cuando se trate de reptiles no venenosos y que por su talla sea posible atrapar con este método. Preferentemente se procederá a la captura utilizando guantes. Deberá tenerse cuidado con el grado de presión al sujetar los ejemplares.

Una vez capturados serán colocados en cubetas de 19 litros con perforaciones para su aeración. Posteriormente los individuos colectados serán reubicados en el sitio propuesto.

Los trabajos deberán realizarse durante las actividades de inicio del proyecto es decir entre las 6:00 y 11:00 hrs, evitando los momentos de temperatura más alta cuando los organismos disminuyen marcadamente sus actividades.

El personal empleado deberá ser capacitado indicando los riesgos existentes en la captura de reptiles y las medidas de prevención al respecto. Adicionalmente, se deberá contar con al menos una dotación de sueros antiviperinos y contra otros animales ponzoñosos que habiten en la región. Se recomienda sostener una plática con el personal y comunicar la forma de atención a mordeduras y picaduras de fauna.

Mamíferos

La mayoría de las especies de mamíferos tienen la capacidad de moverse de manera rápida y desplazarse de sitios perturbados a otros con mejores condiciones. El desplazamiento bajo es común en especies pequeñas, medio en animales medianos y voladores, y alto en mamíferos medianos y grandes. Tomando en cuenta lo anterior, se espera que la mayoría de los mamíferos se muevan por sí mismos, sin embargo en el caso de encontrar algún ejemplar de éstos, se procederá a capturarlo y reubicarlo, por lo que en los siguientes párrafos se describen las técnicas de captura para este grupo de vertebrados.

Las trampas que pueden ser utilizadas para la captura de pequeños mamíferos son las siguientes:

⊙ Trampas Sherman.- Estas trampas de aluminio sirven para la captura de roedores pequeños. Se colocan cebadas con materiales aromáticos muy atractivos para los roedores, tales como avena, vainilla o manteca de cacahuete. Se colocan sobre brechas, bordes de vegetación o depresiones del terreno, poco antes del anochecer.

⊙ Trampas Tomahawk.- Estas trampas sirven para la captura de animales de tamaño medio a grande, tales como zorros, mapaches y felinos pequeños. Para que estas trampas puedan atraer a los animales, se



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

utilizan cebos muy olorosos como sardinas, chicharrón grasoso, tocino y coco. Estas trampas se colocan al anochecer en sitios en los que previamente se identificaron huellas y rastros del paso de los animales, así como en zonas cercanas a fuentes de agua.

Para la captura de roedores y mamíferos pequeños se utilizan trampas tipo Sherman cebadas con materiales atractivos y olorosos como la avena y la vainilla. Para la captura de mamíferos medianos se utilizarán trampas tipo Tomahawk cebadas con sardina, chicharrón o tocino y cubiertas con hojarasca para evitar que los animales la perciban como un peligro.

Transporte

En cuanto a la transportación de los ejemplares que hayan sido rescatados, es importante que el responsable o encargado haga mención y supervise la implementación de las siguientes recomendaciones a los trabajadores.

- Los ejemplares deben transportarse por separado, cada uno en una jaula. La tensión del viaje puede provocar peleas entre ellos, por lo que esta medida anula toda posibilidad de que se lastimen entre sí.
- Cuando sea necesario, se deberá suministrar tranquilizantes a los animales antes de transportarlos. El movimiento del vehículo, la manipulación y la ansiedad, suelen ser causa de estrés.
- Las jaulas de transporte deben ser cerradas (para algunas especies es recomendable que posean una ventana hecha con malla metálica), con sistema de aireación, provistas de patas o un pie en su base, puerta (las corredizas son más seguras que las que tienen bisagras) con seguro, y manijas para su traslado.
- Las medidas de las jaulas deben permitir ingresar y permanecer cómodamente a los animales que se desean trasladar, así como también su fácil manipulación.
- Cuando se transporten varias jaulas, se deberá acolchar las superficies para evitar que se golpeen.
- Evaluar la conveniencia de vendar los ojos, especialmente cuando se trate de herbívoros.

Aves

Debido a que este grupo de vertebrados pueden desplazarse por sus propios medios es recomendable permitir que se muevan por sí solas para otros sitios menos perturbados antes de utilizar métodos de trampeo innecesarios.

Se considera menos estresante para las aves provocar perturbaciones de ruido para que se desplacen, que utilizar métodos de trampeo innecesarios que pueden estresarlas considerablemente, además de causarles algún daño físico por la captura.

Como se manifestó previamente solo se capturarán aves que no estén en condiciones de desplazarse por sí mismas, ya sea porque se hayan accidentado por medios propios o por percances provocados por las actividades de preparación o construcción, además de aves en etapas de crecimiento tempranas, en nidos que no puedan esperar a ser reubicados y/o que sus padres hayan abandonado.

En virtud de lo anterior, el promovente propuso un programa de rescate en donde se contemplan medidas preventivas orientadas a la protección de fauna, por lo que se da cumplimiento al presente criterio.

CU-04.- Los proyectos de cualquier índole deberán incorporar a sus áreas verdes vegetación nativa propia del ecosistema en el cual se realice el proyecto. Únicamente se permite el empleo de flora exótica que no esté incluida en el listado de flora exótica invasiva de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO). La selección de especies a incluir en las áreas verdes, así como el diseño de jardines deberá sustentarse en un programa de arborización y ajardinado que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Se deberá emplear una proporción de 4 a 1 entre plantas de especies nativas y especies ornamentales, excluyendo los pastos.

Las áreas verdes estarán compuestas por especies propias del ecosistema de la zona.

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo a lo señalado por el promovente, el proyecto considera



especies propias del ecosistema para la composición de las áreas verdes. Asimismo, en la pág. 134 de la MIA-P, el promovente señaló que se incrementará la diversidad florística de las áreas verdes con la siembra de especies propias de la región, nativas como endémicas.

Como parte del programa de rescate de flora, presentado como anexo a la MIA-P, el promovente indicó que la reubicación de las especies rescatadas producto del desmonte será realizada en el área de conservación.

Asimismo, el programa contempla como criterios de selección los siguientes:

- a) Aquellas de interés ecológico y económico (valor ornamental).
- b) Especies presentes en el Cuenca Hidrológico-Forestal, pero con baja densidad en el predio.
- c) Especies endémicas de la región.
- d) Especies resistentes al trasplante.
- e) Especies en algún estatus de conservación.

De lo anterior, no se advierte la selección de especies exóticas como parte de los criterios de selección de rescate, por lo tanto, no se prevé su utilización en la composición de las áreas verdes del proyecto.

Asimismo, indicó el número de especies susceptibles de rescate, en función de la caracterización florística, de las cuales no se advierten especies exóticas:

Tabla 1 Especies de flora sujetas a rescate y reubicación.

FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	CANTIDAD
ACANTHACEAE	<i>Stenandrium nanum</i>	Sin registro	13
AMARANTHACEAE	<i>Achyranthes aspera</i>	Sak pazy dte	51
ANNONACEAE	<i>Sapranthus campechianus</i>	Zec elstony/Chucmax	12
APCYNACEAE	<i>Thevetia peruviana</i>	Akita	38
BIGNONIACEAE	<i>Parmentiera millspaughiana</i>	Kot ku'uk/papino de monte	2
BORAGINACEAE	<i>Cordia alliodora</i>	K'opte' / chicote	8
CONVOLVULACEAE	<i>Jacquemontia pentantha</i>	Aak'li xiw/ Sak miis	16
EUPHORBIACEAE	<i>Jatropha gomeri</i>	Xpamalche' / pihocilla	2
GRAMINAE	<i>Setaria sp.</i>	Sin registro	8
LEGUMINOSAE	<i>Acacia pallidifolia</i>	Sak sabin / sabin	24
LEGUMINOSAE	<i>Caesalpinia gomeri</i>	Kitamcha	13
LEGUMINOSAE	<i>Dalbergia glabra</i>	Sits'muk / muk ak'	35
LEGUMINOSAE	<i>Galeata striata</i>	K'axaab yuk	4
LEGUMINOSAE	<i>Lonchocarpus xuli</i>	K'an xul'at	83
LEGUMINOSAE	<i>Platymiscium yucatanum</i>	Grasadillo/ sabin che'	5
MALVACEAE	<i>Guzmania winitolia</i>	Pixoy	79
MALVACEAE	<i>Hemiphaea trilobata</i>	Jool/majahus	2
NOLINACEAE	<i>Baucarnea plicata</i>	deapineda/ ts'lipil	6
PALMAE	<i>Coccothrinax reedii</i>	K'ab' k'sax	78
PASSIFLORACEAE	<i>Passiflora ovata</i>	No reportado	12
POLYGONACEAE	<i>Antigonon leptopus</i>	Flo de San Diego/Chak Lol	12
POLYGONACEAE	<i>Coccoloba cozumelensis</i>	Boob	7
POLYGONACEAE	<i>Neomillspaughia emarginata</i>	Sak itxab	40
RHAMNACEAE	<i>Columbina arborescens</i>	Chacté chojem	12
SAPINDACEAE	<i>Exothea diphylla</i>	Weyamko	2
SAPINDACEAE	<i>Thouinia pseudocastanea</i>	K'anchunub	55
VERBENACEAE	<i>Lantana camara</i>	Ik' ilhe xiw/Siete colores	67

No obstante, el promovente no especificó la proporción de plantas ornamentales con relación a las plantas nativas por lo cual deberá emplear una proporción de 4 a 1 entre plantas de especies nativas y especies ornamentales al momento de la creación de áreas verdes.

CU-05.- Para el desplante de cualquier obra o instalación se deberán utilizar preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación	Para la instalación de infraestructura se ubicaron las zonas menos conservadas del predio.
--	--



03722

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

secundaria o acahual.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Derivado del análisis geográfico del predio a partir de las coordenadas presentadas por el promovente en el Capítulo II de la MIA-P, se advierte que el predio se encuentra en el uso de suelo denominado "Asentamientos Humanos", de conformidad con lo establecido en las Cartas de Uso de Suelo y Vegetación INEGI, Series, IV, V, VI Y VII.

Asimismo, mediante la caracterización ambiental para el área del proyecto, en la pág. 83 de la MIA-P, el promovente manifestó que: *La vegetación que se desarrolla en el predio y de acuerdo con la clasificación de la vegetación realizada para el municipio de solidaridad, este le correspondería una vegetación secundaria derivada de selva mediana subperennifolia, misma que se encuentra fragmentada y en recuperación. En el predio predominan los elementos arbóreos, que en promedio no superan los 4.10 metros, a que suelen encontrar arboles de más de 10 metros de altura. De igual manera se observan especies de forma de vida arbustiva y herbácea.*

Cabe hacer mención que la definición de áreas perturbadas¹ es la siguiente: Terrenos de aptitud preferentemente forestal, en los que la vegetación ha sido destruida por desmontes, incendios o pastoreo excesivo. En algunos casos, por el manejo que reciben, la vegetación está en vías de recuperación conformando comunidades secundarias.

En virtud de lo anterior y dado que la vegetación que se desarrolla en el predio es de vegetación en recuperación, de acuerdo a lo señalado por el promovente, se considera que el sitio del proyecto contiene vegetación perturbada.

CU-06.- En el desarrollo de los proyectos se debe realizar el aprovechamiento integral de los recursos naturales existentes en el predio, por lo que será obligatorio realizar la recuperación de tierra vegetal en las superficies que se desmonten, así como el triturado y composteo de la madera resultante del desmonte que se autorice. Los materiales obtenidos no podrán ser comercializados –salvo autorización expresa de la autoridad correspondiente–, sino aprovechados en el mejoramiento de áreas verdes, de equipamiento o de donación.

Los residuos vegetales producto del desmonte serán trozas y picados y dispersados en las áreas verdes como abanó natural. El suelo recuperado se utilizado como sustrato en las áreas verdes.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al respecto el promovente contempla la reutilización de los residuos vegetales producto del desmonte como abono. Asimismo planea recuperar el suelo como sustrato para las áreas verdes del proyecto. Por lo anterior, el proyecto dará cumplimiento al presente criterio.

CU-07.- En cualquier obra deberá estar separada la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.

Se separará el drenaje pluvial del drenaje sanitario.

Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación con lo anterior el promovente, por medio de la información adicional, presentó de manera electrónica planos hidrosanitarios del proyecto por niveles, en donde se advierte que la "cañería primaria" y "cañería secundaria" se encuentran separados de la "cañería pluvial", así como de sus respectivos embudos. Por lo anterior, el proyecto dará cumplimiento a lo establecido.

CU-08.- La canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, podrá realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención

Se tramitará ante la CONAGUA la autorización correspondiente para la canalización del drenaje pluvial.

¹ OBTENIDO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE: [HTTP://DGEIAWF.SEMARNAT.GOB.MX:8080/APPRODOT/COMPENDIO_2019/RECUADROS_INT_GLOS/D3_GLOS_RFORESTA.HTM#---:TEXT=%C3%81REAS%20PERTURBADAS,,DE%20RECUPERACI%C3%B3N%20CONFORMANDO%20COMUNIDADES%20SECUNDARIAS](http://dgelawf.semarnat.gob.mx:8080/APPRODOT/COMPENDIO_2019/RECUADROS_INT_GLOS/D3_GLOS_RFORESTA.HTM#---:TEXT=%C3%81REAS%20PERTURBADAS,,DE%20RECUPERACI%C3%B3N%20CONFORMANDO%20COMUNIDADES%20SECUNDARIAS).



93722



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
REGISTRADO DE LA REPRESENTACIÓN PROFESIONAL

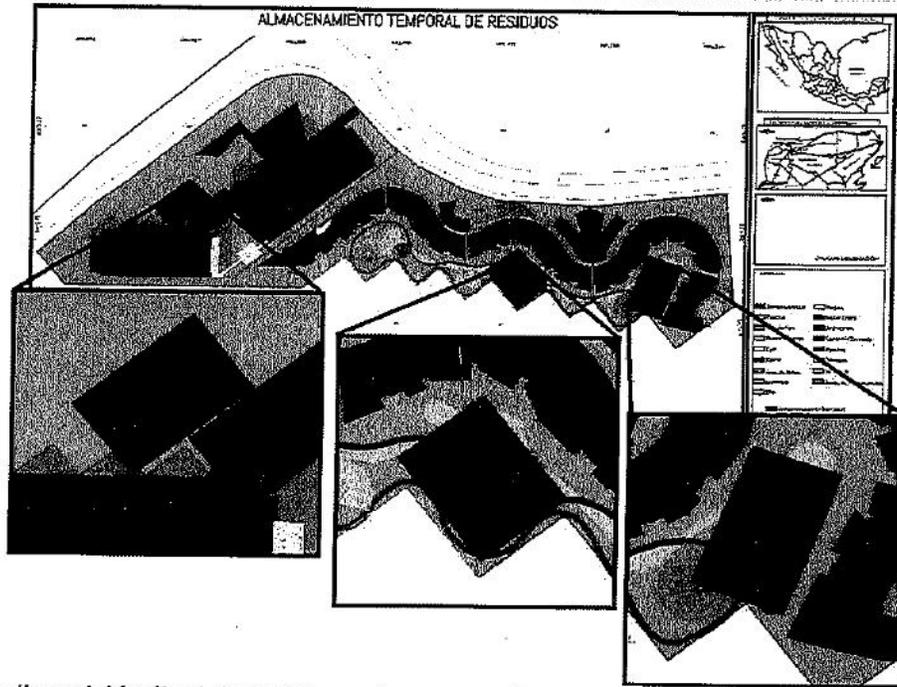
Oficina de Representación en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

de sedimentos o contaminantes y deberá ser aprobada por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de conformidad con la normatividad aplicable.	
Análisis de esta Unidad Administrativa: En virtud de lo anterior, el promovente indicó que se tramitará ante la CONAGUA la autorización correspondiente para la canalización del drenaje pluvial. Se advierte que el promovente no describió dicho sistema, por lo que no se tiene la certeza de que el drenaje pluvial cuenta con sistemas de decantación, trampas de grasas y otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes, así como su lugar de disposición final. De esta manera, si el promovente contempla la canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, deberá filtrarla por medio de sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, así como retención de sedimentos o contaminantes.	
CU-09.- Los materiales calizos y los recursos naturales que se utilicen durante la construcción de un proyecto deberán provenir de fuentes o bancos de material autorizados.	<i>Los materiales a utilizar serán provistos por bancos de material autorizados.</i>
Análisis de esta Unidad Administrativa: Debido a que el promovente considera la utilización de materiales provistos por bancos de material autorizados, se considera que el proyecto dará cumplimiento al presente criterio.	
CU-10.- En el manejo de áreas verdes, campos, canchas, pistas, viveros, plantaciones, sembradíos, y para el control de pestes y plagas, sólo se permite el uso de sustancias autorizadas por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	<i>En caso fortuito de que las áreas verdes llegaran a presentar plagas, se utilizarán sustancias autorizadas por CICOPLAFEST para su manejo.</i>
Análisis de esta Unidad Administrativa: Debido a que el promovente considera utilizar sustancias autorizadas por CICOPLAFEST para el manejo de áreas verdes, dará cumplimiento al presente criterio.	
CU-11.- Los residuos derivados de las obras no se dispondrán sobre la vegetación remanente dentro del predio, ni sobre la vegetación circundante, debiéndose trasladar al sitio de disposición final de residuos de manejo especial que establezca el municipio o el estado.	<i>Los residuos derivados de la obra serán dispuesto donde determine la autoridad competente y en ningún momento se dispondrán sobre la vegetación.</i>
Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación con lo anterior, mediante la información adicional referida en el resultando RESULTANDO XVII del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: <i>En la etapa de construcción, se contará con tres áreas de almacenamiento temporal para los residuos de construcción, estas serán de manera provisional y la recolección se realizará por empresas autorizadas. En el plano se indica la ubicación de cada una de esas áreas, las cuales tendrán las siguientes superficies: 434 m2, 414 m2 y 261 m2. Estas áreas serán utilizadas conforme al avance de la obra y deberán tener pisos lisos. Dichas áreas se contarán con contenedores con tapa y rotulados, así como se destinará un sitio específico para los diversos residuos a generar. El almacenamiento de residuos será del menor tiempo posible, realizando recolecciones al menos 1 vez a la semana (en ningún momento se almacenarán más de 90 días hábiles). Para el caso de residuos que pueden ser valorizables o aprovechables en otras actividades y que no produzcan lixiviados, como es la madera, escombro, plásticos, entre otros, se contará con áreas señalizadas para cada residuo, se almacenarán a granel y serán cubiertos por algún material impermeable para evitar su dispersión por el viento.</i>	



Específicamente para los residuos sólidos urbanos, como restos de comida y residuos sanitarios, que pueden generar lixiviados, estos serán acopiados en bolsas plásticas herméticas y dispuestos en contenedores de 360 litros señalizados y con tapa, para prevenir lixiviados al suelo. Las áreas tendrán ventilación natural, se contará con sistemas de extinción de incendios, y se llevará una bitácora de su generación y recolección. Se capacitará al personal que intervenga en la obra, así como se comunicará a los trabajadores sobre el manejo de los residuos, con el fin de evitar un manejo inadecuado de estos residuos. De lo anterior se advierte que se contará con 3 áreas de almacenamiento temporal en el predio del proyecto, las cuales deberán tener pisos lisos, por lo que se prevé que dichas áreas no cuenten con ningún tipo de vegetación. Asimismo, describió dichas áreas, estipulando el tiempo de almacenamiento de los residuos, y la valoración de éstos en función de su naturaleza. Asimismo, presentó un mapa como anexo a la información adicional en donde se advierte que los almacenes temporales de residuos inciden parcialmente en las áreas de conservación, como se muestra:

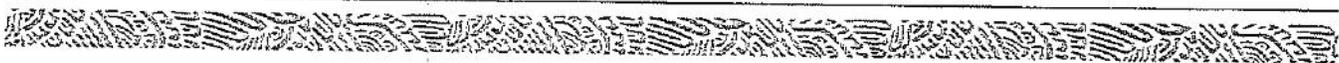


Como parte de la disposición final de residuos, el promovente, como parte de las medidas dirigidas al manejo de residuos de la etapa de construcción, en la pág. 128 de la MIA-P indicó lo siguiente:

Se colocarán los residuos sólidos generados en contenedores con tapa y serán transportados para su disposición final en el sitio que indique la autoridad municipal. Se supervisará al personal de la construcción, para verificar que todos los materiales residuales (clavos, maderas, etc.) sean colocados en los contenedores para residuos sólidos

En virtud de lo anterior analizado, las áreas pretendidas de almacenamiento temporal de residuos incidirán parcialmente en las áreas de conservación del proyecto, y dado las características contempladas para el piso de éstas, se prevé una afectación a la vegetación del predio. En virtud de lo anterior, el promovente no podrá disponer los residuos derivados de las obras sobre la vegetación remanente dentro del predio, ni sobre la vegetación circundante.

CU-13.- En ningún caso se permite el uso del fuego *No se pretende el uso de fuego para el desmonte de*



Handwritten signature or mark



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

para el desmonte de predios urbanos o suburbanos, ni para la disposición de residuos sólidos en áreas abiertas. *la vegetación.*

Análisis de esta Unidad Administrativa:

Cabe señalar que el predio del proyecto, en función de sus coordenadas se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Director de Desarrollo del Centro de Población Playa del Carmen, por lo que se considera un predio urbano, y por tanto le es aplicable el presente criterio.

Al respecto, el promovente no pretende el uso de fuego para desmonte de la vegetación; asimismo, el proyecto cuenta con medidas de mitigación dirigidas al manejo de los residuos, contempladas para todas sus etapas, por lo que no se prevé la disposición de residuos sólidos en áreas abiertas. Por ende, tampoco se prevé el uso de fuego para esta actividad.

No obstante, debido al carácter del presente criterio, el promovente deberá darle cumplimiento en todo momento.

CU-14.- Todos los proyectos que en cualquiera de sus etapas de desarrollo generen residuos peligrosos deberán contar con un almacén de residuos peligrosos y disponerlos a través de una empresa autorizada en el manejo de los mismos, conforme a la legislación y normatividad ambiental aplicable en la materia. *El proyecto no contempla la generación de residuos peligrosos.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que por medio de la información adicional referida en el resultando **RESULTANDO XVII** del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: *En el área del almacén temporal de residuos durante la etapa de construcción, se contará con un contenedor de 200 litros específico con tapa y rotulado para los residuos peligrosos, que serán recolectados periódicamente sin que se exceda los 90 días hábiles. Se contará con la bitácora de generación de residuos, así como se registrará las salidas de los mismos, que como se ha dicho será recolectado por una empresa autorizada.*

En virtud de lo anterior, el proyecto contará con un almacén de residuos que podrá albergar residuos peligrosos y su disposición final será a través de una empresa autorizada, por lo que el proyecto dará cumplimiento al presente criterio.

CU-15.- En los términos que establece la Ley para la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo, los promoventes deberán aplicar el Plan de Manejo de residuos correspondiente durante las distintas etapas de desarrollo y operación de las obras o actividades que se le autoricen. *Se establecerá un plan de manejo de residuos en las distintas etapas del proyecto.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que por medio de la información adicional referida en el resultando **RESULTANDO XVII** del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: *Es importante mencionar, que una vez contando con la autorización en materia de impacto ambiental, se presentará ante la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del gobierno del estado de Quintana Roo (SEMA) un Plan de Manejo, en donde se considerarán medidas para la reducción, reutilización o reciclaje. Todos los residuos que sean generados, tanto en la etapa de construcción como en la de operación, serán dispuestos en sitios autorizados por la SEMA.*

En virtud de lo anterior, el promovente indicó que una vez obtenida la autorización en impacto ambiental, se presentará ante la SEMA un Plan de Manejo de Residuos. En virtud de lo anterior el promovente si bien presentó medidas de mitigación para algunos de los residuos generados, deberá aplicar el Plan de Manejo de Residuos correspondiente durante las distintas etapas de desarrollo y operación de las obras o actividades





autorizadas,

CU-18.- Las reservas territoriales destinadas a aprovechamiento urbano y las áreas de preservación ecológica establecidas en el programa de desarrollo urbano deberán mantener su cobertura vegetal original mientras no se incorporen al desarrollo y se autorice su aprovechamiento por las autoridades competentes.

El proyecto se apega a los establecido al Plan Maestro Playacar Fase II.

Análisis de esta Unidad Administrativa:

Que en virtud de lo establecido en el criterio, se analizan los Programas de Desarrollo Urbano aplicables al predio del proyecto, y su posterior análisis geográfico, en relación a los usos de suelo. Por lo anterior, se tiene lo siguiente:

Instrumento normativo	Uso de suelo
PDU del Municipio de Solidaridad (P.O. 20 de diciembre de 2010)	Vocación de uso de suelo urbano con aprovechamiento sustentable.
PDU del Centro de Población Playa del Carmen (P.O. 20 de diciembre de 2010)	<ul style="list-style-type: none"> Zona Comercial y de Servicios, Corredor Regional Mixto, Clave MCRb Turístico Residencial de Densidad Media, TR3b

De acuerdo con los usos de suelo establecidos para el predio del proyecto, se tiene que su vocación es un uso de suelo urbano, es decir, aprovechamiento urbano. En relación con lo anterior, derivado del análisis geográfico del predio a partir de las coordenadas presentadas por el promovente en la MIA-P, no se detectaron alteraciones a la cobertura vegetal original previo a la presentación del **proyecto** ante esta Unidad Administrativa para la evaluación del impacto ambiental. De esta manera el **proyecto** da cumplimiento a lo establecido en el presente criterio.

CU-19.- El desarrollo de proyectos en las áreas de reserva urbana se realizará de acuerdo con la programación prevista en el plan o programa director de desarrollo urbano que le corresponda.

El proyecto se apega a los establecido al Plan Maestro Playacar Fase II.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que al proyecto le son vinculables dos planes de desarrollo urbano: el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, publicado en el Periódico del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010. Dichos instrumentos serán analizados en los incisos **C)** y **D)** del presente considerando.

CU-20.- Alrededor de los cenotes y accesos a cuevas se deberá mantener una franja perimetral de protección constituida por vegetación natural, con una anchura equivalente a la anchura máxima del espejo de agua. En esta franja sólo se permitirá el aclareo de hasta el 10 % de su cobertura y la remoción de árboles jóvenes de hasta 10 cm de diámetro, siempre y cuando la autoridad competente por excepción otorgue el cambio de uso de suelo en esta superficie.

En el predio no hay cenotes y cuevas, por lo tanto, no le aplica el presente criterio.

CU-21.- En el aprovechamiento de los cuerpos de

No aplica, puesto que no hay cuerpos de agua en el





03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

<p>agua continentales (cenotes, cuevas inundadas o lagunas) y otras formaciones cársticas (cuevas secas, rejolladas o chuntunes) sólo se permite el establecimiento de estructuras ligeras y de tipo temporal fuera del cuerpo de agua o estructura cárstica y de la franja de protección.</p>	<p>predio.</p>
--	----------------

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con la caracterización ambiental presentada por el promovente en el Capítulo IV de la MIA-P, en el predio no se identificaron cenotes o accesos a cuevas superficiales. Por lo tanto el criterio CU-20 no es aplicable. En este sentido, de conformidad con el criterio CU-21 el proyecto no pretende el aprovechamiento de cuerpos de agua. Cabe destacar, que en relación al agua potable, el promovente, en la pág. 23 de la MIA-P, en relación al abastecimiento de agua potable indicó lo siguiente: *El abastecimiento de agua potable será suministrado por la red de agua potable del condominio Playacar.*

Es importante mencionar que, derivado del análisis geográfico de las coordenadas presentadas por el promovente en el Cap. II de la MIA-P, el predio del **proyecto** se encuentra a aproximadamente 1.23 km del Mar Caribe.

CU-22.- Las aguas residuales deberán canalizarse hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales operadas por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado o el organismo operador autorizado por esta instancia. En el caso de que no existan plantas de tratamiento que puedan atender la demanda del proyecto, el promovente deberá instalar una planta que cumpla con las condiciones establecidas en la normatividad vigente en materia de aguas residuales tratadas.

Se realizará la construcción de una PTAR para el desarrollo inmobiliario, para lo cual se presentará ante la CONAGUA la solicitud correspondiente. Una vez contando con la autorización, y desde el inicio de la operación de desarrollo inmobiliario, se dará el manejo y disposición de los lodos resultantes de la PTAR, así como se entregarán los reportes semestrales ante la SEDUMA.

CU-23.- El manejo y disposición final de los lodos y otros residuos generados en el tratamiento de las aguas residuales es responsabilidad del propietario del sistema de tratamiento que los genere, quien deberá presentar un reporte semestral ante la autoridad correspondiente, turnando una copia a la SEDUMA para la inclusión de los resultados en la Bitácora Ambiental, que indique el volumen de agua tratado, tipo y características de los lodos y otros residuos generados, tratamiento aplicado a los lodos, resultados del análisis CRETIB y sitio o forma de disposición final.

Se realizará la construcción de una PTAR para el desarrollo inmobiliario, para lo cual se presentará ante la CONAGUA la solicitud correspondiente. Una vez contando con la autorización, y desde el inicio de la operación de desarrollo inmobiliario, se dará el manejo y disposición de los lodos resultantes de la PTAR, así como se entregarán los reportes semestrales ante la SEDUMA.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que por medio de la información adicional referida en el resultando **RÉSULTANDO XVII** del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: *Se hace la aclaración que las aguas residuales del complejo serán conducidas hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Playa Car, razón por la cual no se sometió a evaluación en materia de impacto ambiental dicha actividad, ya que no se realizará la instalación de ninguna planta o sistema de tratamiento en el desarrollo inmobiliario que se presenta.*

En relación con ambos criterios, el promovente indicó que las aguas residuales serán conducidas hacia la PTAR del Condominio Playacar. Cabe destacar que dicha planta fue autorizada mediante la resolución número 573, oficio A.O.O.DGNA.-10743, emitido por el Instituto Nacional de Ecología, el 22 de noviembre de 1994, por lo que el proyecto dará cumplimiento a lo establecido.





03722



2022 Flores
Año de Magón
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

CU-24.- En las áreas de aprovechamiento proyectadas se deberá mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, jardines, áreas verdes, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.

El proyecto contempla mantener áreas de conservación, con la vegetación original.

Análisis de esta Unidad Administrativa: En virtud de lo señalado por el promovente, en el predio del proyecto se conservará aproximadamente el 45% de la vegetación original. A causa del desplante por obras, el promovente adjuntó un programa de rescate de flora, en el cual establece como área de reubicación de especies rescatadas las áreas de conservación del proyecto. Por lo anterior, el proyecto mantendrá la vegetación arbórea que coincida con las áreas de conservación del predio, por lo que dará cumplimiento al presente criterio.

CU-25.- La superficie de aprovechamiento de un predio, así como sus coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), estarán en función de lo que determine el programa o plan de desarrollo urbano vigente que le aplique. Sólo se permite el desmonte de la superficie que resulte de multiplicar el Coeficiente de Modificación del Suelo por la superficie total del predio, para lo cual deberá obtener de manera previa la autorización por excepción del cambio de uso del suelo en terrenos forestales y las autorizaciones estatales y municipales respectivas. Será obligatorio mantener la superficie remanente con la vegetación original. En el caso que la superficie remanente se encuentre afectada o que carezca de vegetación, el promovente deberá procurar su restauración o reforestación.

El coeficiente de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), están determinados por el Plan Maestro Playcar Fase II, por lo cual se cumplirá con lo establecido en el presente plan.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que al proyecto le son vinculables dos planes de desarrollo urbano: el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, publicado en el Periódico del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010. Dichos instrumentos serán analizados en los incisos C y D del presente considerando.

CU-27.- Se deberán mantener en pie e integrar al diseño del proyecto los árboles con diámetro normal (1.30 cm del suelo) igual o mayor a 40 cm. Para evitar daño a las raíces deberá establecerse un radio de protección de 5 m alrededor del tronco del árbol.

Se mantendrán en pie los árboles con diámetro normal (1.30 cm del suelo) igual o mayor a 40 cm. que no interfieran con el desplante del proyecto.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que por medio de la información adicional referida en el resultando **RESULTANDO XVII** del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: *El diseño del proyecto se realizó integrando la mayoría de los árboles a la infraestructura y obra civil, con el fin de mantener en la medida de lo posible los árboles en pie y la vegetación presente. En el caso de algunos árboles que se encuentran en el predio que son de más de 40 cm de diámetro, estos serán rescatados y reubicados a las áreas de conservación con el fin de concentrar la vegetación y la funcionalidad del ecosistema para las comunidades de fauna silvestre de la zona. No se realizará el derribo de ningún árbol con diámetro mayor a 40 cm, si no que serán rescatados y reubicados a las áreas de conservación.*



93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Que el promovente respondió a la solicitud de esta Unidad Administrativa de presentar un plano demostrando la ubicación de los árboles con diámetro normal ≥ 40 cm por medio del plano electrónico anexo denominado "Plano de distribución de árboles en el proyecto". Derivado del análisis de dicho plano se advirtió la presencia de ejemplares de árboles sujetos de análisis del presente criterio incidentes en la zona de desplante del proyecto. Si bien el promovente considera su relocalización, de acuerdo a lo manifestado en los preceptos, el presente criterio refiere un radio de protección de 5m alrededor del tronco del árbol, entendiéndose que el ejemplar no podrá ser removido de su lugar original. En virtud de lo anterior, el no cumple con lo establecido en el criterio en comento.

CU-30.- Se deberá instalar una malla perimetral para reducir la emisión de polvos hacia el exterior de las áreas de trabajo y reducir el impacto visual.

Se dará el cumplimiento a este criterio.

Análisis de esta Unidad Administrativa: En virtud de lo anterior, el promovente deberá instalar una malla perimetral para reducir la emisión de polvos.

CU-31.- Durante el transporte de materiales pétreos éstos deberán humedecerse y cubrirse con una lona antidispersante, la que se debe sujetarse adecuadamente y encontrarse en buen estado, con objeto de minimizar la dispersión de partículas de polvo.

Durante el transporte de materiales pétreos estos serán humedecido y cubierto con una a lona, tal como lo indica el presente criterio.

Análisis de esta Unidad Administrativa: En virtud de lo anterior, el promovente dará cumplimiento al presente criterio, no obstante, deberá humedecer y cubrir con una lona antidispersante, adecuadamente sujeta, los materiales pétreos durante su transporte.

CU-33.- En el desarrollo u operación de cualquier tipo de proyecto se debe evitar el derrame al suelo o cuerpos de agua de combustibles, lubricantes, grasas, aceites, pinturas u otras sustancias potencialmente contaminantes. De igual manera, se deberá evitar la disposición inadecuada de materiales impregnados con estas sustancias o de sus recipientes. En este sentido el promovente deberá manifestar el tipo de sustancias potencialmente contaminantes que se empleará en las distintas etapas del proyecto, así como las medidas de prevención, mitigación y, en su caso corrección, que aplicará. Para el almacenamiento de este tipo de sustancias se deberá contar con un almacén que cumpla con las especificaciones establecidas en la normatividad aplicable y se deberá llevar el registro de su manejo en la bitácora del almacén.

En todas las etapas del proyecto se evitará el derrame de combustibles, lubricantes, grasas, aceites, pinturas u otros contaminantes directamente al suelo.

El proyecto contempla medidas de mitigación y prevención para el manejo de estas sustancias.

Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación a lo anterior, por medio de la información adicional el promovente indicó lo siguiente:

Durante la etapa de construcción, únicamente se generarán envases vacíos impregnados con pintura, estimando 240 kg al año, es decir que se estaría en la categoría de Pequeño Generador, por lo tanto se realizará el registro ante la SEMA y los residuos serán enviados a un centro de acopio autorizado por un transporte autorizado.

En el área del almacén temporal de residuos durante la etapa de construcción, se contará con un contenedor de 200 litros específico con tapa y rotulado para los residuos peligrosos, que serán recolectados periódicamente sin que se exceda los 90 días hábiles. Se contará con la bitácora de generación de residuos,





93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

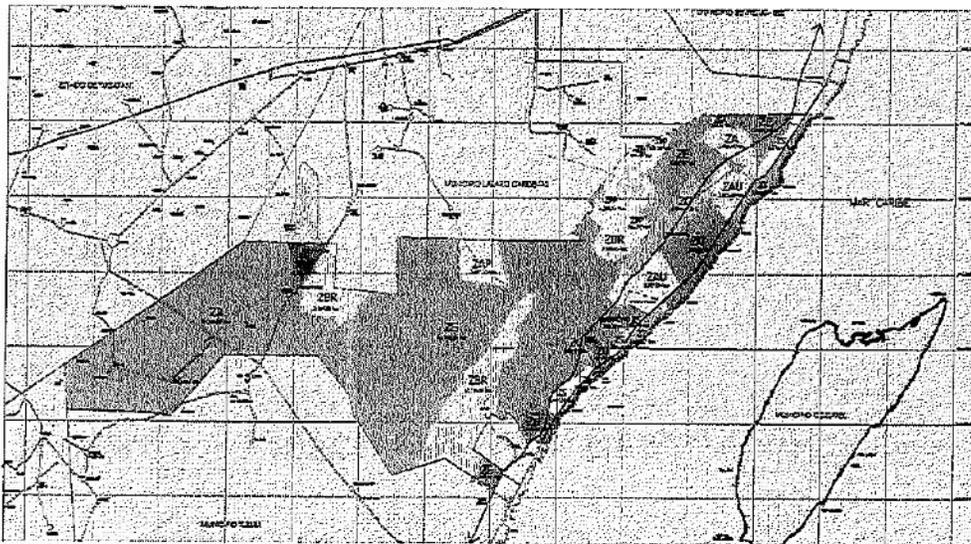
así como se registrará las salidas de los mismos, que como se ha dicho será recolectado por una empresa autorizada.

En virtud de lo anterior se advierte la implementación de medidas de prevención para evitar el derrame al suelo o cuerpos de agua de combustibles, lubricantes, grasas, aceites, pinturas u otras sustancias, así como la disposición adecuada de materiales impregnados con estas sustancias o sus recipientes, por lo que el proyecto cumple con el carácter preventivo del presente criterio. Asimismo, el promovente indicó que se contará con un almacén temporal de residuos, en el cual contempla los residuos peligrosos.

C. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010

Que el objetivo del presente instrumento normativo es *"Formular la estrategia de desarrollo urbano del Municipio de Solidaridad, en donde se establezcan las acciones a seguir para impulsar el desarrollo turístico de calidad, socialmente incluyente, ambientalmente sustentable y territorialmente ordenada, así como el proponer la infraestructura, el equipamiento y los servicios de apoyo necesarios para el impulso y consolidación de esta actividad."*

El predio donde se pretende construir el proyecto se ubica dentro del área urbana de mayor extensión en el Municipio que corresponde a la ciudad de Playa del Carmen en la zonificación primaria "ZONA URBANA" con clave ZU, conforme el plano de "ZONIFICACIÓN PRIMARIA" con clave E-13; del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 2010 (PDU).



(Plano E-13, PDU Municipio de Solidaridad)

Que el presente instrumento establece lo siguiente para la Zona Urbana:

Zona Urbana de Playa del Carmen

La UGA 10 denominada Zona Urbana de Playa del Carmen tiene vocación de uso de suelo urbano con aprovechamiento sustentable y con usos condicionados e incompatibles establecidos el Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen 2002-2026 (P.O. 1 de abril de 2002), y plantea un escenario inicial en el cuál la ciudad de Playa del Carmen representa el centro urbano con la mayor tasa de crecimiento del Estado, por lo que las reservas urbanas se agotan rápidamente, ocasionando que día a día se incremente la



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

mancha urbana. Esta dinámica responde al crecimiento y diversificación de la oferta turística del Municipio, la cobertura de los servicios básicos es buena, no obstante existe un importante rezago en el manejo y disposición final de los residuos sólidos. De acuerdo con las estimaciones realizadas este centro urbano seguirá creciendo por lo que se requiere prever la dotación de nuevas reservas urbanas para contener y controlar de manera eficiente el crecimiento urbano.

Con la tendencia de considerar que la zona urbana llegará a una saturación en el lapso de tiempo comprendido entre los 5 y 10 años, se han adicionado zonas de reserva urbana suficientes que permitan contener el acelerado crecimiento de la ciudad, el cual continuará en la medida que se continúe ampliando el sector turístico del municipio. La ciudad tiende hacia la ecoeficiencia con la aplicación de diferentes acciones, técnicas, procedimientos y equipo para la reducción de la contaminación.

De igual forma el POEL determina 33 Criterios de Regulación Ecológica Aplicables a las Áreas Urbanas, los cuales fueron analizados en el inciso precedente.

Que el Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen 2002-2026 publicado en el Periódico Oficial el 1o de abril de 2022, se encuentra actualizado por el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial el 20 de diciembre de 2010, el cual se analizará a detalle en el inciso subsecuente.

D. Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (PDU PC).

En relación con el presente instrumento normativo, el **promovente**, en la pág. 47 de la MIA-P indicó lo siguiente:

El área de aplicación del presente Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen tiene tres zonas específicas: la mancha urbana actual, una zona de reserva urbana y un área de crecimiento del centro de población. Por su ubicación el predio del proyecto se ubica dentro de la mancha urbana. De acuerdo a la zonificación y usos de suelo del Programa Desarrollo Urbano Del Centro De Población Playa Del Carmen, el predio se encuentra ubicado en lo usos de suelo:

*MCRb: Mixto Corredor Regional – Densidad media.
TR3b: Turístico Residencial – Densidad media.*

De acuerdo con el PDU del Centro de Población Playa del Carmen, las restricciones de construcción y los usos destinados para el predio están regulados por el Plan Maestro del Desarrollo Playacar Fase II expedido por la Secretaría de Desarrollo Social bajo la licencia de Régimen de Condominio No. 8005/96 de fecha 8 de noviembre de 1996.

Derivado del análisis geográfico a partir de las coordenadas presentadas por el promovente en el Capítulo II de la MIA-P, se advierte que el predio del proyecto incide en 2 usos de suelo: **Zona Comercial y de Servicios, Corredor Regional Mixto y Turístico Residencial de Densidad Media**, los cuales establecen lo siguiente:

Zona Comercial y de Servicios, Corredor Regional Mixto, Clave MCRb Normas Particulares

Las normas y restricciones de edificación para estas zonas estarán sujetas al cumplimiento de los parámetros especificados en el Plan Maestro del Desarrollo Playacar.

Turístico Residencial de Densidad Media, TR3b

La normatividad y restricciones de edificación para este predio se describen en el Plan Maestro del Desarrollo Playacar Fase II expedido por la Secretaría de Desarrollo Social bajo la licencia de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Régimen de Condominio No. 8005/96 de fecha 8 de noviembre de 1996.

Que el **promovente**, en la pág. 7 de la MIA-P, indicó como ubicación del **proyecto** la *Manzana 19A lotes 02 y 03, ubicados en Paseo Tulum del fraccionamiento Playacar Fase 2, en la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.*

En función de lo establecido en el Plan Maestro Playacar Fase II, se evidencia que el proyecto se ubica en las claves **Plaza Cívica** LOTE-2, y **Centro comercial Cultural y cívico (CC)** LOTE-3. Lo anterior se confirma mediante el análisis geográfico del plano de dicho plan maestro referido en los preceptos, evidenciando la ubicación del predio del **proyecto** en la Manzana 19-A, Lotes 2 y 3, coincidiendo a su vez con la ubicación manifestada por el promovente.

En relación con lo anterior, el promovente, en la **pág. 48 de la MIA-P** indicó lo siguiente:

Conforme a la constancia de uso de suelo emitido mediante el Oficio No. CP/GO/083/2020 Plan Maestro del Desarrollo Playacar Fase II el polígono donde se pretende realizar el proyecto tiene asignada los siguientes usos de suelo:

de la manzana 19A, paseo Kamañ-ba del fraccionamiento Playacar Fase II, cuenta con la siguiente información

DE ZONAS Y USOS DE SUELOS		FUENTE: PLAN MAESTRO DEL 94	
AMENIDADES Y SERVICIOS			
CLAVE:	CC		
DESCRIPCIÓN DE ZONA:	CENTRO COMERCIAL CULTURAL Y CIVICO		
USOS:	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	
	* Comerci. y Serv. Inst. Financ. y	* Residencia y Ofic. Siempre que no se ocupe la planta baja	
NOTA:	* ESTAS ZONAS SERAN OBJETO DE ESTUDIO ESPECIAL CON SUS PROPIAS NORMAS Y REGULACIONES.		
CRITERIOS URBANISTICOS			
AMENIDADES Y SERVICIOS			
CLAVE:	CC		
DESCRIPCIÓN DE ZONA:	CENTRO COMERCIAL CULTURAL Y CIVICO		
DENSIDAD INMOBILIARIA MAXIMA:	50 VIV/HA	25 PLACAS/HA	
SUP. PROM DE LOTE M2:	350		
SUP. PROM DE CONST/VIV/M2:	70		
COEFICIENTE URBANISTICOS:	COE:	0.56	0.75
	COE:	1.00	1.02

De lo anterior se advirtió que el promovente únicamente presentó una imagen impresa referente a los usos de suelo del Plan Maestro Playacar Fase II, por lo que se le solicitó lo siguiente en la información adicional referida en el **RESULTANDO XII**:

- a) Presentar la constancia original de uso de suelo emitida mediante el número de Oficio No. CP/GO/083/2020 Plan Maestro de Desarrollo Playacar Fase II, o en su defecto, una copia certificada.
- b) Indicar la superficie de cada zonificación por cada lote.

D.I En respuesta a lo solicitado, en el inciso a) del número 8 del oficio 04/SGA/0730/2022 mediante el cual se solicitó información adicional el promovente indicó:

Se anexa la licencia de uso de suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Solidaridad

El promovente como anexos presentó el oficio número **MSOL/SOT/DDUyF/SPU/907/2922** de fecha 05 de agosto de 2022, a favor de Plaza Cívica Playacar S. de R.L. de C.V., correspondiente a la constancia de Uso de suelo, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Fisonomía, de la Secretaría de Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento de Solidaridad, en copia cotejada por la Notaría Pública número 82 de Playa del Carmen, Solidaridad.

Así mismo presentó el oficio **MSOL/SOTMYS/DDUyF/SPU/0026/2021** de fecha 19 de noviembre de



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

2021, a favor de Banca Cremi S.A., correspondiente a la constancia de uso de suelo, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Fisonomía, de la Secretaría de Ordenamiento Territorial Municipal y de Sustentabilidad, del H. Ayuntamiento de Solidaridad, en copia cotejada por la Notaría Pública número 82 de Playa del Carmen, Solidaridad.

De lo anterior, se advierte que el promovente, **no presentó** el documento indicado en la MIA-P y requerido en la información adicional, correspondiente al original o copia certificada de la constancia de uso de suelo emitido mediante el Oficio No.CP/CO/083/2020.

Los oficios **MSOL/SOT/DDUyF/SPU/907/2922** de fecha 05 de agosto de 2022 y **MSOL/SOTMys/DDUyF/SPU/0026/2021** de fecha 19 de noviembre de 2021, si bien corresponden a las claves catastrales señaladas en las **copias simples** de la Escritura Pública número 1712, VOLUMEN SÉPTIMO TOMO "D", Notaría Pública No. 26, Playa del Carmen, Quintana Roo, por medio de la cual se formalizó la transmisión de propiedad y la extinción parcial del Fideicomiso número 1191-3 por parte de IMPULSORA PLAYACAR SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE a PLAZA CÍVICA PLAYACAR, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE y Escritura pública número 88, VOLUMEN PRIMERO TOMO "B", Notaría Pública no. 26, Playa del Carmen, Quintana Roo, por medio de la cual se formalizó la transmisión de propiedad y la extinción parcial del Fideicomiso número 1191-3 por parte de "IMPULSORA PLAYACAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE a "NUEVO IXTAPA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, corresponden a lotes 4 y 5 de la Manzana 19, predios que son diferentes a los manifestados en la MIA-P, ya que en ésta se indican Lotes 2 y 3 de la Manzana 19-A, **por lo que no se tiene la certeza de que las documentales presentadas correspondan al sitio del proyecto.**

D.2 En respuesta a lo solicitado, en el inciso b) del número 8 del oficio 04/SGA/0730/2022 mediante el cual se solicitó información adicional el promovente indicó lo siguiente respecto a la superficie de cada zonificación por lote:

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	PDU Playa del Carmen		PDU Centro de Población Playa del Carmen		Plan Maestro Playacar	
		Zona	Superficie m ²	Zona	Superficie m ²	Zona	Superficie m ²
LOTE 3	16,535.01	Zona Urbana	16,535.01	Zona Comercial y de Servicios, Corredor Regional Mixto, MCRb	13,323.47	Centro comercial, Cultural y Cívica	16,535.01
				Turístico Residencial de Densidad Media, TR3b	3,211.54		
LOTE 2	6,266.00	Zona Urbana	6,266.00	Turístico Residencial de Densidad Media, TR3b	6,266.00	Centro comercial, Cultural y Cívica	6,266.00
TOTAL	22,801.01						

Al respecto se confirma que el **lote 2** tiene un uso de suelo con clasificación **TR3b** y el **lote 3** tiene los usos de suelo **TR3b** y **MCRb**, conforme a lo establecido en el **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (PDU PC), no obstante el oficio **MSOL/SOTMys/DDUyF/SPU/0026/2021** de fecha 19 de noviembre de 2021 establece para el lote 3 un usos de suelo **TR3b** omitiendo el uso de suelo **MCRb**

Considerando que el propio (PDU PC), remite al Plan Maestro del Desarrollo Playacar Fase II (expedido por la Secretaría de Desarrollo Social bajo la licencia de Régimen de Condominio No. 8005/96 de fecha 8 de noviembre de 1996), en esta Unidad Administrativa obra el oficio SEDETUS/DS/SSDU/DAU/000074/2019 de fecha 14 de enero de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo (SEDETUS) en respuesta al oficio 04/SGA/2308/18 05499 de fecha 07 de noviembre de 2018, a través del cual remitió Copia cotejada de plano "DESARROLLO CONDOMINIO PLAYACAR FASE II" número de plano 001, de fecha 23 de septiembre de 1996, Escala 1:2000, así como Copia cotejada del plano con clave



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

PM170102.DWG, número de plano 001, contenido Genérico PLAN MAESTRO 11 del desarrollo "CONDominio PLAYACAR FASE II", Escala 1:3500.

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa de conformidad y en apego a lo establecido por el **artículo 35**, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual establece 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. 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 antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables", como lo es el **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo** mismo que remite al **Plan Maestro Playacar Fase II**.

Zonificación		
Proyecto	Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo	Plan Maestro Playacar Fase II.
Lote 2	TR3b Turístico Residencial de densidad media	PC Plaza cívica
Lote 3	TR3b Turístico Residencial de densidad media	CC Centro comercial , cultural y cívico
	MCRb Zona comercial y de servicios, corredor regional mixto	

El proyecto plantea la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario habitacional y área comercial, en el **lote 2** se plantean departamentos y en en **lote 3** se consideran departamentos y áreas comerciales, siendo **congruente** con lo establecido en el **PDU-PC**.

En relación a lo establecido en el **Plan Maestro Playacar Fase II**, al cual remite el **PDU-PC**, el proyecto **no es congruente**, ya que éste, establece para el **lote 2**, una zonificación con clave **PC** (Plaza cívica) y en el **lote 3 CC** (Centro comercial , cultural y cívico).

En virtud de lo anterior se solicitó al promovente en el numeral 9 inciso b) del oficio 04/SGA/0730/2022 de fecha 4 de mayo de 2022, la información adicional siguiente:

b) Presentar la vinculación con el Plan Maestro de Desarrollo Playacar Fase II, contemplando los usos permitidos y condicionados para cada zona.

Al respecto, el promovente por medio del oficio referido en el **RESULTANDO XVII** del presente resolutivo, manifestó lo siguiente:

b) (...) De acuerdo al Plan Maestro de Desarrollo Playacar Fase II (PM-PC-II), los predios se encuentran en la zona CC Centro comercial Cultural y Cívico, donde los usos permitidos son comercios y servicios e instalaciones recreativas, y condicionado el uso de residencia y alojamiento, siempre y cuando no se ocupe la planta baja. Sin embargo, el día 07 de enero de 2019 se presentó en la junta de Comité de arquitectura del Condominio Playacar Fase II este proyecto que se somete a evaluación en materia de impacto ambiental, y fue ratificada las densidades comerciales y habitacionales, incluyendo que en



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

planta baja se permita el uso residencial, se adjunta una carta firmada por los integrantes del comité.

En virtud de lo anterior, se advierte que el propio promovente reconoce que el sitio del proyecto, se encuentran en la **zona CC Centro comercial Cultural y Cívico**, omitiendo señalar que al **lote 2 corresponde la zona PC Plaza cívica**, así mismo argumentó que en la junta de Comité de arquitectura del Condominio Playacar Fase II fue ratificada las densidades comerciales y habitacionales, incluyendo que en planta baja se permita el uso residencial, adjuntando carta firmada por los integrantes del comité de fecha 7 de enero de 2019 en copia simple. Al respecto se resalta que conforme a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA *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. 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 antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siendo que el escrito presentado por el promovente, no corresponde a alguna disposición jurídica que deba ser aplicada por esta unidad administrativa.*

	Zonificación	
Proyecto	Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo	Plan Maestro Playacar Fase II.
Lote 2	TR3b Turístico Residencial de densidad media	PC Plaza cívica
Lote 3	TR3b Turístico Residencial de densidad media	CC Centro comercial, cultural y cívico
	MCRb Zona comercial y de servicios, corredor regional mixto	

D.3 Que el Plano "Desarrollo Condominio Playacar Fase II, Condominio Maestro, clave 001, de fecha 23 de septiembre de 1996, establece las siguientes normas y restricciones de edificación para los lotes del proyecto.:

Clave	Manzana No. Lote No.	Densidad inmobiliaria Ctos/ha, Viv/ha	Superficie total del lote m2	Superficie servicios (%)	Número de viviendas	Número de cuartos	Número de locales
	M-19A		40,257.78		144		289
CC	LOTE-1	50	17,456.77	15%	74		148
Plaza civ	LOTE-2 *	--	6,266.00	---	---		----
CC	LOTE-3 *	50	16,535.01	15%	70		141

* Lotes del proyecto (2 y 3)

Que a pesar de haberse requerido al promovente, en la información adicional, la vinculación con el Plan Maestro de Desarrollo Playacar Fase II, contemplando los usos permitidos y condicionados para cada zona, éste no refirió la forma en que el proyecto da cumplimiento a las normas y restricciones de



93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

edificación, antes citadas referentes a superficie de servicios, número de viviendas por clave, número de locales por clave.

En virtud de lo anterior se analizan el proyecto conforme las normas y restricciones de edificación,

Manzana 19-A No. Lote	Clave	Superficie total del lote m2		Superficie servicios (%)		Número de viviendas		Número de cuartos	Número de locales	
		Plan Maestro	Proyecto	Plan Maestro	Proyecto	Plan Maestro	Proyecto		Plan Maestro	Proyecto
LOTE-2	Plaza civ.	6,266.00	6,266.00	---	---	---	78	---	---	---
LOTE-3	CC	16,535.01	16,535.01	15%	No se indicó	70	78	---	141	No se indicó

De lo antes citado, se advierte que en para el lote 2 no se establece número de viviendas, al tener un uso de Plaza Cívica, entendiéndose que dicho uso no admite la construcción de departamentos. Para la superficie del lote 3 es posible, la construcción de hasta 70 viviendas, siendo que el proyecto plantea 78 departamentos, rebasando el número permitido. Adicionalmente el promovente omitió especificar el número de viviendas para el lote 3, advirtiéndose que traslada densidad del lote 3 al 2 lote 2, decir pretende la construcción de viviendas en el lote 2 en donde no esta permitido.

En relación a las superficies de servicios, el promovente no indicó la forma en que da cumplimiento a dicha norma, cabe hacer mención que dicha superficie únicamente es aplicable al lote 3, por lo que considerando que éste tiene una superficie de 16,535.01 m², es posible ocupar en servicios hasta el 15 % de la superficie del predio, es decir 2,480 m², sin embargo el promovente no indicó la forma en que da cumplimiento. De igual manera se hace la observación que en el lote 2 no se considera superficie de servicios dado el uso de Plaza cívica.

Para el caso del área comercial ubicada en el Lote 3, es posible la instalación de 141 locales comerciales, el promovente no obstante presentó los planos indicando el área comercial, omitió número de locales que pretende construir el proyecto. En virtud de lo anterior, el promovente no presentó los elementos suficientes para analizar a norma en comento.

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

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



03722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

En relación con lo anterior, el **promovente** manifestó lo siguiente:

Vinculación.-En los estudios de campo realizados para la identificación de las especies existentes en el área del proyecto se identificó dos especies de flora protegida (Beaucarnea plicabilis y Coccothrinax readii), y se identificaron 1 especies de fauna silvestre (Eupsittula nana) enlistadas en esta norma, por lo que se realizarán acciones de protección y conservación.

Si bien el promovente refirió lo anterior, mediante el análisis de las caracterizaciones florísticas y faunísticas del predio (presentadas en las págs. 86-89 y 102-103 de la MIA-P, respectivamente) se advirtió que el **promovente** omitió mencionar especies presentes en los listados de dichas caracterizaciones, y, las cuales se encuentran enlistadas, quedando de la siguiente manera:

Especie	Nombre común	Estatus en la NOM
Flora		
<i>Beaucarnea plicabilis</i>	Despeinada, mechuda, pata de elefante, soyate despeinado, ts' ipil	Amenazada (A)
<i>Coccothrinax readii</i>	Palma nakás	Amenazada (A)
Fauna		
<i>Eupsittula nana</i>	Perico pecho sucio	Sujeta a protección especial (Pr)
<i>Ortalis vetula</i>	Chachalaca vientre blanco	Sujeta a protección especial (Pr)
<i>Amazilia rutila</i>	colibrí canela de Tres Marías	Sujeta a protección especial (Pr)
<i>Nasua narica</i>	tejón de Cozumel	Amenazada (A)

Derivado de lo anterior, se advierte la presencia de especies con el estatus de **Amenazada (A)** y **Sujeta a Protección Especial (Pr)**, definidos en la presente Norma:

2.2.3 Amenazadas (A)

Aquellas que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguen operando los factores que inciden negativamente en su viabilidad, al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones.

2.2.4 Sujetas a protección especial (Pr)

Aquellas que podrían llegar a encontrarse amenazadas por factores que inciden negativamente en su viabilidad, por lo que se determina la necesidad de propiciar su recuperación y conservación o la recuperación y conservación de poblaciones de especies asociadas.

En relación con lo anterior, el promovente presentó como anexos a la MIA-P, documentos titulados **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE ESPECIES Y SU ADAPTACIÓN AL NUEVO HÁBITAT** y **PROGRAMA DE RESCATE DE FAUNA SILVESTRE**.

Que dichos programas tienen como objetivos y metas lo siguiente:

Programa de rescate flora

1. Rescatar y reubicar los ejemplares de las especies de flora nativas de interés ecológico que se encuentran en el área de afectación.



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/1487/2022

2. Delimitar un área para la reubicación de los individuos rescatados que cuente con las características de hábitat necesarias para las especies rescatadas.
3. Mantener un índice de al menos el 80% de sobrevivencia en las áreas de reubicación.

Programa de rescate fauna

1. Rescatar las especies de fauna silvestre protegidas y nativas que por sus propios medios no sean capaces de moverse hacia un hábitat más viable.
2. Trasladar a los animales en el menor tiempo posible.
3. Proporcionar a los animales un hábitat viable para su sobrevivencia y permanencia.

Derivado de lo anterior el promovente manifestó medidas dirigidas a la conservación de las especies enlistadas presentes en el predio del proyecto. Dichas medidas se encuentran acorde a su categoría, dado que buscan mitigar factores que inciden negativamente en su viabilidad, y propician su conservación.

Por lo anterior, el proyecto dará cumplimiento a la presente Norma.

6 OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

VI Que de acuerdo a lo manifestado por la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XI** de la presente resolución, ésta opinó lo siguiente:

"(-)

Conforme a las coordenadas UTM reportadas, el proyecto se ubica en la unidad de gestión ambiental (UGA) 139 "Solidaridad", tipo regional, del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyR-CmyMC) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, y en la UGA 10 "Zona Urbana de Playa de Carmen" con política de Aprovechamiento Urbano del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad (POEL-Solidaridad), Publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado el 25 de mayo de 2009.

Al vincular el proyecto con el POEMyR-CMyMC se tiene que las Acciones Generales y Específicas establecidas para esta UCA plantean una serie de condiciones como: "Evitar la introducción de especies potencialmente invasoras en o cerca de las coberturas vegetales nativas" (C013); impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseños bioclimático, el uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias (C034); "Promover que las construcciones de las cosas habitación sean resistentes a eventos hidrometeorológicos" (COSO); "Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas" (G053); "La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables (G055); "Implementar programas para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas grises" (A006); "Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Gomblo-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT 2010 (A018); "Completar la conexión de las viviendas al sistema de colección de aguas residuales municipales y a las plantas de tratamiento" (A064); "Incrementar la capacidad de captación de aguas pluviales en las zonas urbanas y turísticas" (A067); "Promover el tratamiento a disposición final de los residuos sólidos urbanos, peligrosos y de manejo especial para evitar su disposición en el mar" (A069); "Diseñar e instrumentar acciones coordinadas entre sector turismo y sector conservación para reducir al mínimo la afectación de los ecosistemas en zonas turísticas y aprovechar al máximo el potencial turístico de los recursos Impulsar y fortalecer las redes de turismo de la naturaleza (ecaturismo) en todas sus modalidades como una alternativa al desarrollo local respetando los criterios de sustentabilidad según la norma correspondiente" (A071); y "Promover que la operación de desarrollos turísticos se haga con criterios de sustentabilidad ambiental y social, a través de certificaciones ambientales nacionales o internacionales, u otros mecanismos" (A072)



03722



2022 **Flores**
Año de **Magón**
Instituto de la Revolución Mexicana

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Es importante señalar que aún es necesario expedir el componente regional del POEMyRGMVMC, el cual es competencia del Gobierno del estado de Quintana Roo, por lo que las disposiciones establecidas para esta unidad regional son de carácter indicativo, salvo lo establecido por las acciones G055 y A018.

Por lo que respecta al POEL-Solidaridad, el proyecto se encuentra regulado por el Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002-2026 (PO 01 de Abril de 2002) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano No 1 del Centro de Población de Playa del Carmen 2008-2013, "Del Fuego y del Agua" (PO 29 de Mayo de 2008), por lo que se deberá acatar las disposiciones establecidas conforme a la zonificación, uso y destino del suelo, así como los parámetros de ocupación y densidad permitida, de acuerdo a lo establecido por el criterio para áreas urbanas CU25.

Por lo anterior, que esta Dirección General considera que el Desarrollo inmobiliario Habitacional y Área comercial life playacar es congruente con el POEL-Solidaridad, siempre y cuando la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, verifique, conforme al procedimiento de evaluación respectivo, el cumplimiento de los criterios ecológicos asignados a la UGA 10 "Zona Urbana de Playa del Carmen" y que resultan aplicables al mismo."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

Que por medio del análisis realizado en el inciso A, **CONSIDERANDO V** del presente oficio, esta Unidad Administrativa coincide en la ubicación del proyecto respecto del POEL en la UGA Regional 139 "Solidaridad"; y respecto del PDU del Municipio de Solidaridad en la UGA 10.

Asimismo se coincide en que la parte Regional del POEM solo fue dada a conocer, por lo que las disposiciones para esta unidad regional son de carácter indicativo.

En relación con lo manifestado por esta Autoridad respecto de los criterios G055 y A018, se tiene lo siguiente:

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

Que la presentación del **proyecto** ante esta Unidad Administrativa para el procedimiento de evaluación del impacto ambiental, se realizó de conformidad con disposiciones aplicables y los instrumentos normativos, como se analizó en el **CONSIDERANDO V** del presente oficio.

A018: Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT-2010).

Mediante la caracterización ambiental presentada en el Capítulo IV de la MIA-P y como se analizó en el inciso E, **CONSIDERANDO V** del presente oficio, el predio cuenta con la presencia de las siguiente especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Especie	Nombre común	Estatus en la NOM
Flora		
<i>Beaucarnea pliabilis</i>	Despeinada, mechuda, pata de elefante, soyate despeinado, ts' ipil.	Amenazada (A)
<i>Coccothrinax readii</i>	Palma nakás	Amenazada (A)
Fauna		
<i>Eupsittula nana</i>	Perico pecho sucio	Sujeta a protección especial (Pr)



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

<i>Ortalis vetula</i>	Chachalaca vientre blanco	Sujeta a protección especial (Pr)
<i>Amazilia rutila</i>	colibrí canela de Tres Marías	Sujeta a protección especial (Pr)
<i>Nasua narica</i>	tejón de Cozumel	Amenazada (A)

En relación con lo anterior, el promovente presentó como anexos a la MIA-P, documentos titulados **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE ESPECIES Y SU ADAPTACIÓN AL NUEVO HÁBITAT** y **PROGRAMA DE RESCATE DE FAUNA SILVESTRE**.

Que dichos programas tienen como objetivos y metas lo siguiente:

Programa de rescate flora

1. Rescatar y reubicar los ejemplares de las especies de flora nativas de interés ecológico que se encuentran en el área de afectación.
2. Delimitar un área para la reubicación de los individuos rescatados que cuente con las características de hábitat necesarias para las especies rescatadas.
3. Mantener un índice de al menos el 80% de sobrevivencia en las áreas de reubicación.

Programa de rescate fauna

1. Rescatar las especies de fauna silvestre protegidas y nativas que por sus propios medios no sean capaces de movilizarse hacia un hábitat más viable.
2. Trasladar a los animales en el menor tiempo posible.
3. Proporcionar a los animales un hábitat viable para su sobrevivencia y permanencia.

Derivado de lo anterior el promovente manifestó medidas dirigidas a la conservación de las especies enlistadas presentes en el predio del proyecto. Dichas medidas se encuentran acorde a su categoría, dado que buscan mitigar factores que inciden negativamente en su viabilidad, y propician su conservación.

VII Que de acuerdo a lo manifestado por la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XIV** de la presente resolución, ésta opinó lo siguiente:

"(...)

Hago referencia a al siguiente número de oficio ingresado en esta Dirección General el día 17 de marzo del año en curso, mediante el cual solicitan opinión técnica modalidad. (MIA-P).

04/SGA/0418/2022-0941, de fecha 14 de marzo del año en curso del proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL Y ÁREA COMERCIAL LIFE PLAYACAR"**. promovido por el **C. TWS PLAYACAR, S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter de apoderada legal de la **VICTOR MANUEL RODRÍGUEZ VÁSQUEZ** (sic.)

Al respecto y con base en nuestro similar **SGPA/DCVS/04848/2021** de fecha 13 de julio del 2021 y en razón de que se establecieron diversos lineamientos para el análisis y atención de manera objetiva de sus peticiones, le informo que el proyecto en comento no cumple con las prioridades de evaluación de proyectos establecidas en el numeral 4 del oficio antes mencionado y que a la letra dice:

4. Se brindará prioridad a la evaluación de proyectos con las siguientes características
 - a. Sitios con presencia actual y comprobada de especies en estado en riesgo según la NOM-059 SEMARNAT-2010
 - b. Obras que pongan en peligro la sobrevivencia de poblaciones de especies SEMARNAT-2010 en riesgo según la NOM-059
 - c. Proyectos ubicados en zonas con cobertura vegetal en buen estado
 - d. Terrenos forestales ocupados por vegetación de humedales
 - e. Obras destinadas a la creación de infraestructura con beneficios a población.



03722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

f. Sitios de anidación de tortugas

Así mismo se trata de un predio que se ubica en una zona conurbada, con una superficie es menor a los 10,000 m². Finalmente le comento que las opiniones a las Manifestaciones de Impacto Ambiental emitidas por esta Dirección General se limitan a evaluar en impacto de los proyectos sobre la fauna y flora nativas en un entorno natural.

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa: Que la DGVS indicó las características de prioridad de evaluación de proyectos por parte de dicha autoridad, a lo que esta Unidad Administrativa reitera, como se analizó en el inciso E, **CONSIDERANDO V** del presente oficio, que el predio del **proyecto cuenta con especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010**. Dicha presencia es comprobable, toda vez que estas especies fueron detectadas por medio del muestreo del predio, información que fue presentada en el Capítulo IV de la MIA-P.

Por otro lado, si bien el predio se encuentra inmersa en una mancha urbana y cuenta con vegetación secundaria derivada de selva mediana subperennifolia, misma que se encuentra fragmentada y en recuperación², el predio cuenta con una superficie legal de 22,801.01 m²³, por lo que su superficie no es menor a 10,000 m².

VIII Que de acuerdo a lo manifestado por el **H. Ayuntamiento de Solidaridad** a través de la **Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XV** de la presente resolución, ésta opinó lo siguiente:

(...) El promovente Indica que su estacionamiento tiene un desplante de-6.50m, pero no presenta la información que sustente la altura que tiene el agua freática permanente de la zona, por lo que no se tiene la certeza que la excavación no se realizará por debajo del nivel freático, poniendo el riesgo la calidad de agua de la zona.

En su página 44 referente al criterio CU-22 y CU-23, el promovente Indica que será construida una Planta de Tratamiento de aguas residuales para el proyecto, sin embargo, no se describe en el estudio MIA-P las características o ubicación de planta de tratamiento del proyecto, siendo necesario conocer las características, así como la ubicación de la misma para emitir opinión sobre la misma, ya que el tratamiento de aguas residuales es una atribución Municipal, más cuando la misma se conecta al sistema Municipal existente.

En la página 45 del Estudio MIA-P del proyecto en el criterio CU-27, el promovente Indica que se mantendrán en pie los árboles que son mayores a 40 cm de Diámetro, sin embargo, no presenta el levantamiento que sustente la ubicación de los mismos, así como la interacción con las futuras infraestructuras o proyecto.

Derivado de la descripción de los párrafos anteriores, la Secretaría de Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático, considera que la Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad Particular, del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL Y ÁREA COMERCIAL LIFE PLAYACAR" promovido por la empresa TWS PLAYACAR, S.A.P.I., deberá presentar, INFORMACIÓN ADICIONAL. Se pone a consideración de la Secretaría la autorización, en tanto se presente la información adicional comprobatoria que permita verificar que el desarrollo del presente proyecto es factible...

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

En relación a lo manifestado por la autoridad sujeto del presente análisis, referente a los criterios **CU-22 y CU-23**, esta Unidad Administrativa reitera que le fue solicitado al promovente (por medio del oficio referido en el **RESULTANDO XII** del presente resolutivo) información respecto de dicha PTAR, así como del tratamiento de lodos, a lo que el promovente respondió, por medio de la información adicional referida en el **RESULTANDO XVII** del presente oficio lo siguiente: *Se hace la aclaración que las aguas residuales del complejo serán conducidas hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Condominio Playa Car, razón por la cual no se sometió a evaluación en materia de impacto ambiental*

² Pág 63 de la MIA-P

³ Pág 10 de la información adicional



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

dicha actividad, ya que no se realizará la instalación de ninguna planta o sistema de tratamiento en el desarrollo inmobiliario que se presenta.

En relación con ambos criterios, el promovente indicó que las aguas residuales serán conducidas hacia la PTAR del Condominio Playacar. Cabe destacar que dicha planta fue autorizada mediante la resolución número 573, oficio **A.O.O.DGNA-10743**, emitido por el Instituto Nacional de Ecología, el 22 de noviembre de 1994, por lo que el proyecto dará cumplimiento a lo establecido.

En relación al criterio **CU-27**, análogamente a lo manifestado en los preceptos, se le solicitó al promovente información adicional, a lo cual, respondió lo siguiente:

Que por medio de la información adicional referida en el resultando **RESULTANDO XVII** del presente resolutivo, el promovente indicó lo siguiente: *El diseño del proyecto se realizó integrando la mayoría de los árboles a la infraestructura y obra civil, con el fin de mantener en la medida de lo posible los árboles en pie y la vegetación presente. En el caso de algunos árboles que se encuentran en el predio que son de más de 40 cm de diámetro, estos serán rescatados y reubicados a las áreas de conservación con el fin de concentrar la vegetación y la funcionalidad del ecosistema para las comunidades de fauna silvestre de la zona.*

No se realizará el derribo de ningún árbol con diámetro mayor a 40 cm, si no que serán rescatados y reubicados a las áreas de conservación.

Que el promovente respondió a la solicitud de esta Unidad Administrativa de presentar un plano demostrando la ubicación de los árboles con diámetro normal ≥ 40 cm por medio del plano electrónico anexo denominado "Plano de distribución de árboles en el proyecto". Derivado del análisis de dicho plano se advirtió la presencia de ejemplares de árboles sujetos de análisis del presente criterio incidentes en la zona de desplante del proyecto. Si bien el promovente considera su relocalización, de acuerdo a lo manifestado en los preceptos, el presente criterio refiere un radio de protección de 5m alrededor del tronco del árbol, entendiéndose que el ejemplar no podrá ser removido de su lugar original. En virtud de lo anterior, el promovente deberá mantener en pie e integrar al diseño del proyecto los árboles con diámetro normal $\geq a 40$ cm, estableciendo un radio de protección de 5m alrededor del tronco.

IX Que conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XIX** del presente resolutivo, esta Unidad Administrativa advierte que al momento de emitir el presente resolutivo no se ha recibido opinión en relación al proyecto por parte de del **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría del Medio Ambiente (SEMA)**, en relación al **proyecto**.

7 ANÁLISIS TÉCNICO

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

Impactos ambientales

XI Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **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:

IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES



(...)

Descripción de la metodología.

Primera fase: identificación de impactos

(...)

Una vez identificadas las acciones y los factores ambientales, se procede a la identificación de las relaciones causa-efecto entre ellas. La técnica empleada para descubrir las relaciones causa-efecto utilizada será una matriz de relación causa-efecto, que consiste en cuadros de doble entrada en una de las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos, ambas entradas identificadas en tareas anteriores.

Segunda fase: evaluación de impactos.

(...) Para la valoración de los impactos se aplica parámetros bajo la siguiente escala:

CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS			
CARACTERÍSTICA	CLASIFICACIÓN		
Carácter	Positivo (1)	Negativo (-1)	Neutro (0)
Perturbación	Importante (10)	Regular (5)	Escasa (1)
Importancia	Alta (10)	Media (5)	Baja (1)
Ocurrencia	Muy probable (10)	Probable (5)	Poco probable (1)
Extensión	Regional (10)	Local (5)	Puntual (1)
Duración	Permanente (10)	Media (5)	Corta (1)
Reversibilidad	Irreversible (10)	Parcial (5)	Reversible (1)

Tercera fase: evaluación global del proyecto

Finalmente, para determinar el impacto total del proyecto sobre el medio, y así recomendar su aceptabilidad o no, se presenta el escenario modificado por el proyecto, es decir se describe la condición de los factores ambientales según la predicción de su estado una vez alterado por el proyecto...

V.1 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

Identificación de acciones susceptibles a generar impactos.

ETAPA	ACTIVIDADES
PREPARACIÓN	Remoción vegetación
CONSTRUCCIÓN	Excavaciones, nivelación y compactación
	Obra civil
	Implementación de sistema eléctrico
	Implementación del sistema hidrosanitario
	Carpintería
	Equipamiento de baños y cocina
	Acabados
	Arreglo paisajístico
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	Habitación
	Mantenimiento

IDENTIFICACIÓN DE FACTORES.



03722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

MEDIO	FACTOR	SUBFACTOR
FÍSICO	Agua subterránea	Calidad del recurso
	Suelo	Cantidad del recurso
		Topografía
		Erosión
		Infiltración y drenaje
		Calidad
BIOLÓGICO	Vegetación	Vegetación
		Especies de flora silvestre protegidas
	Fauna	Especies de fauna silvestre
		Especies de fauna silvestre protegida
		Hábitat de fauna silvestre
	SOCIOECONÓMICO	Población
Valor del uso de suelo		
Servicios		Demanda de servicios
Actividades económicas		Infraestructura turística
Paisaje		Calidad del paisaje

IDENTIFICACIÓN DE INTERACCIONES: Matriz de causa efecto.

Una vez identificados las actividades del proyecto y los factores del medio susceptibles a recibir los impactos derivados de dichas actividades, se presenta en la siguiente hoja una matriz de causa-efecto, en donde se identifican con una "X" las interacciones entre sí.



93722



2022 Ricardo Flores Año de Magón

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

ETAPA			PREPARACIÓN		CONSTRUCCIÓN						OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO							
MEDIO	FACTOR	ACTIVIDAD/SUBACTIVIDAD	Remoción vegetación	Excavaciones, nivelación y compactación	Obra civil	Infraestructura hidrosanitaria y eléctrica	Carpintería	Aceados	Arreglo paisajístico	Consumo de agua	Generación aguas residuales	Generación de residuos sólidos	Demanda de energía eléctrica	Mant. Áreas verdes	Mant. Servicios	Mant. Infraestructura		
FÍSICO	Agua subterránea	Calidad del recurso			X	X	X	X	X		X							
		Cantidad del recurso			X	X	X	X	X		X							
	Suelo	Topografía		X														
		Erosión	X	X														
		Infiltración y drenaje			X	X												
Calidad										X	X		X	X	X	X		
BIOLÓGICO	Vegetación	Vegetación secundaria	X								X			X	X	X	X	
		Especie de flora protegida	X									X			X	X	X	
	Fauna	Especies de fauna silvestre			X							X						
		Especies de fauna silvestre protegida	X									X						
		Hábitat de fauna silvestre										X						
Empleo		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
SOCIOECONÓMICO	Población	Valor del uso de suelos			X	X	X	X	X									
		Demanda de servicios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Actividades económicas	Infraestructura turística			X	X	X	X	X									
	Paisaje	Calidad del paisaje			X					X	X							

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

De la matriz anterior, se identifican los siguientes impactos potenciales en cada una de las etapas del proyecto:

ETAPA	IMPACTO
I. PREPARACIÓN DEL SITIO	I.a. Remoción de vegetación
	I.b. Generación de empleos.
	I.c. Modificación del escenario actual.
	I.d. Afectación a especies de flora y fauna silvestre protegidas.
II. CONSTRUCCIÓN	II.a. Reducción de la superficie natural disponible para la infiltración del suelo.
	II.b. Contaminación del suelo por residuos sólidos y líquidos.
	II.c. Contaminación del agua subterránea por descargas de aguas residuales sin tratamiento.
	II.d. Generación de empleos.
	II.e. Incremento calidad de vida.
	II.f. Modificación de paisaje.
III. OPERACIÓN	III.a. Contaminación del suelo por residuos sólidos.
	III.b. Contaminación del acuífero por aguas residuales sin tratamiento.
	III.c. Modificación de la calidad de vida.



92722



2022 Flores
Año de Magón
SECRETARÍA DE LA EDUCACIÓN PÚBLICA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

	III.d. Incremento en la demanda de servicios.
	III.e. Mantenimiento de áreas de conservación.

V.1.1 Descripción y clasificación de los impactos

Etapa: Preparación del sitio

I.a. Remoción de vegetación secundaria de duna costera.

(...) Este es uno de los mayores efectos ambientales que se generan en proyectos de construcción, y a partir de este se desprenden algunos secundarios. El proyecto considera la remoción del 54.32% de la superficie del predio para realizar las actividades de construcción.

I.b. Generación de empleos.

Descripción: La generación de empleos para la construcción es un impacto positivo, pues se requiere contratar personal para las labores en esta etapa.

(...)

I.c. Modificación del escenario actual.

Descripción: Los trabajos realizados en esta etapa generarán un cambio en el paisaje, sin embargo esto no será significativo, puesto que el área que será afectada ha sido previamente perturbado y aunque actualmente se encuentra fragmentada, la zona corresponde a un área, donde están ya presentes algunas construcciones. Las construcciones ocuparán el 54.32%; considerando que se mantendrá vegetación alrededor de las áreas de construcción, el proyecto se integrará de manera armoniosa al escenario actual.

I.d. Afectación a especies de flora y fauna protegidas.

(...)

En sitio del proyecto se identificaron algunos ejemplares de las especies de flora protegida (*Beaucarnea plabilis* y *Coccothrinax readii*), de no tomarse acciones de prevención y mitigación, se podrían ver afectadas durante las actividades de construcción.

Se encontraron en el área de influencia del proyecto, 4 especies de fauna protegida, un reptil (*Ctenosaura similis*) y tres especies de aves (*Eupsittula nana*, *Amazona albifrons* Y *Melanoptila glabrirostris*), estas especies son de distribución en la zona, las actividades de preparación perturbarán y disminuirán su hábitat. Es importante mencionar que en el predio solo se registró a la especie de ave *Eupsittula nana*.

Etapa: Construcción.

II.a. Reducción de la superficie natural disponible para la infiltración del suelo.

Descripción: Derivado de las construcciones, se tendrá una ocupación del suelo del 54.32% de la superficie total del predio, donde la permeabilidad no podrá realizarse directamente hacia el suelo y no permitirá la infiltración directa de agua de lluvia que recargue el acuífero.

II.b. Contaminación del agua subterránea por descargas de aguas residuales sin tratamiento.

Descripción: Necesariamente las personas tienen que eliminar sus desechos metabólicos, el efecto negativo se da originalmente en el sitio de generación o lugares cercanos cuando no se disponen adecuadamente. La descarga directamente al suelo sin tratamiento previo, puede ocasionar la contaminación del agua subterránea.

II.c. Contaminación del suelo por residuos sólidos y líquidos.

Descripción: Este impacto, está relacionado con el consumo de alimentos de los trabajadores, y su consecuente generación de desechos de comida, como envases, envolturas y desperdicios de manera constante, creando posibles focos de contaminación de magnitud variable, dependiendo de la atención que se ponga en estos detalles. Así mismo, la edificación del proyecto genera residuos de materiales de construcción como trozos de madera, restos no usados de material, entre otros.

Si los residuos sólidos son bien manejados, no debe convertirse un problema, ni mucho menos en productores de contaminación de suelo, considerando como medida preventiva lo señalado en las normas ambientales y de salud.

II.d. Generación de empleos.

Descripción: El área favorecida sobre todo en la de construcción, es la socioeconómica, pues en estas actividades se requiere la participación de técnicos especializados y albañiles en la obra.

Por otra parte, es previsible que el valor de la propiedad de las construcciones que se encuentran en la zona, aumente al ubicarse en una zona turística.





03722

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

II.e. Incremento calidad de vida.

Descripción: Durante el proceso de construcción se genera una demanda de diversos insumos y servicios por el personal que labora en la obra, por lo que aumenta la calidad de vida local al abrirse oportunidades de negocio y verse beneficiadas las familias por un ingreso monetario al ofertar servicios a los trabajadores y aun cuando es temporal, coadyuva a disminuir este problema del desempleo.

II.f. Modificación de paisaje.

Descripción: Después de la remoción de la vegetación y de la construcción, el cambio de paisaje es afectado pasando a un área construida del 54.32%. Sin embargo, el cambio de paisaje no es drástico, ya que además de ubicarse en una zona desarrollada por complejos turísticos, estará integrada al paisaje manteniendo áreas de conservación con vegetación a su alrededor.

ETAPA DE OPERACIÓN

III.a. Contaminación del suelo por residuos sólidos.

La generación de residuos podría generar contaminación en el suelo si se acumulan en un sitio y no se maneja adecuadamente, sin embargo, se considera el uso de contenedores para almacenar y separar desde su origen los residuos y tener un sitio específico para su disposición temporal mientras se traslada al sitio de disposición final, sea centros de acopio y/o relleno sanitario.

Pueden provocar contaminación del suelo, del agua, del paisaje, provocar focos de infección, daños a la salud y creación de plagas si no se maneja de acuerdo a la normatividad.

III.b. Contaminación del acuífero por aguas residuales sin tratamiento.

Descripción: Necesariamente las personas tienen que eliminar sus desechos metabólicos, acompañados de papel, jabón, restos de comida, grasa y todos los demás residuos, incluyendo peligrosos, que se desalojan por la tarja, el excusado y las coladeras o incluso en pasillos y áreas verdes.

El efecto negativo se da originalmente en el sitio de generación o lugares cercanos cuando se almacenan o disponen incorrectamente los residuos sólidos o peligros, pero se da principalmente en sitios lejanos, donde se disponen finalmente, suponiendo que ahí se les dará tratamiento adecuado. Pueden provocar contaminación del agua, del paisaje, provocar focos de infección, daños a la salud y creación de plagas si no se maneja de acuerdo a la normatividad.

III.c. Modificación de la calidad de vida.

El resultado de desarrollar este proyecto, conlleva beneficios para la sociedad, como son las oportunidades de negocio. Dado que las personas, requerirán de abastecerse de bienes y servicios, que pudieran aumentar la demanda de estos, se genera una derrama económica puntual.

III.d. Incremento en la demanda de servicios.

Como se ha mencionado, para la operación, los ocupantes requerirán abastecerse de bienes y servicios. Un servicio relevante será la recoja y traslado de los residuos sólidos generados para lo que se requerirá la recolección y disposición de estos.

III.e. Mantenimiento de áreas de conservación.

Descripción: Como parte del diseño de paisaje, se dará mantenimiento a las áreas de conservación que sean mantenidas y en su caso restauradas una vez finalizada la construcción.

V.2 METODOLOGÍA PARA EVALUAR LOS IMPACTOS AMBIENTALES.



ETAPA	IMPACTO	Calidad del agua	Calidad del suelo	Vegetación	Animales	Plantas	Impacto acumulativo	CONDICIÓN	
I. Preparación del sitio	I.a. Remoción de vegetación.	-1	5	5	10	1	5	-31	NEGATIVO MEDIO
	I.b. Generación de empleos.	1	5	5	10	5	5	35	POSITIVO MEDIO
	I.c. Modificación del escenario actual.	-1	5	5	10	5	5	-35	NEGATIVO MEDIO
	I.d. Afectación a especies protegidas (2 de flora y 4 de fauna silvestre).	-1	5	10	10	1	10	-41	NEGATIVO MEDIO
II. Construcción	II.a. Reducción de la superficie natural disponible para la infiltración del suelo.	-1	5	5	10	1	10	-36	NEGATIVO MEDIO
	II.b. Contaminación del suelo por residuos sólidos y líquidos.	-1	5	5	5	5	5	-30	NEGATIVO BAJO/COMPATIBLE
	II.c. Contaminación del agua subterránea por descargas de aguas residuales sin tratamiento.	-1	5	5	5	5	6	-35	NEGATIVO MEDIO
	II.d. Generación de empleos.	1	5	5	10	5	5	35	POSITIVO MEDIO
	II.e. Incremento cantidad de vías.	1	5	5	10	5	5	35	POSITIVO MEDIO
	II.f. Modificación de paisaje.	-1	5	1	10	5	5	-31	NEGATIVO MEDIO
III. Operación	III.a. Contaminación del suelo por residuos sólidos.	-1	5	5	5	5	10	-35	NEGATIVO MEDIO
	III.b. Contaminación del acuífero por aguas residuales sin tratamiento.	-1	5	5	5	5	10	-35	NEGATIVO MEDIO
	III.c. Modificación de la calidad de vida.	1	5	5	10	5	10	40	POSITIVO MEDIO
	III.d. Incremento en la demanda de servicios.	1	5	1	5	5	10	31	POSITIVO MEDIO
	III.e. Mantenimiento de áreas de conservación.	1	5	10	5	5	10	40	POSITIVO MEDIO

V.3. IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS.

V.3.1 Construcción del escenario modificado por el proyecto

Las características físicas del área en donde se pretende desarrollar el proyecto, será modificado por la ocupación de infraestructura de manera permanente construida en el **54.32%** del área del proyecto.

La preparación del sitio, que consistirá en el retiro de vegetación en una superficie que representa el **54.32%** de la superficie total del predio, afectará la estructura tanto de la comunidad vegetal, de la fauna asociada a ésta.

En la etapa de operación las actividades de mayor impacto serán la generación de residuos sólidos y las descargas de aguas residuales, que se darán a medida que sea ocupado, con lo cual si no hay un manejo adecuado podrá disminuir la calidad del agua subterránea y generar focos de infección y lixiviados. Así mismo, derivado de la ocupación se generará ruidos que podrán afectar las especies de fauna silvestre con potencial distribución en la zona del proyecto.

A pesar de que la zona donde se pretende desarrollar el proyecto, ha sufrido alteraciones antropogénicas, la comunidad vegetal que está presente en el predio y la que será removida, corresponde a vegetación, en proceso de recuperación, que corresponde a hábitat para aves costeras y de selvas por lo que dichas áreas serán mantenidas como áreas de conservación de la vegetación.

Con respecto al agua, aire y suelo, es importante mencionar que serán alterados a una escala menor, siendo el suelo el único que será impactado severamente al reducir su capacidad de infiltración directa por la ocupación del área por infraestructura permanente.

La implementación del proyecto generará un cambio en el paisaje como consecuencia de la eliminación del estrato vegetal y la ocupación de suelo, sin embargo, el área a modificar de manera permanente corresponde al **54.32%** de la superficie total del predio y se pretende integrar al paisaje mantenimiento áreas con vegetación alrededor de las construcciones.

En el área del proyecto se identificaron 2 especie de flora protegida y 4 especies de fauna silvestre protegida (1 reptiles y 3 aves), por lo tanto, se realizará el ahuyentamiento previo al inicio de las actividades de construcción, y se mantendrán áreas de conservación. Posterior a la construcción, se restaurará el área, para mantener hábitat disponible en la zona.

Se realizará el rescate y reubicación de los ejemplares de la especie de flora y fauna protegida, y adicionalmente, como medida de compensación se realizará la reforestación en las áreas verdes.

Durante la **construcción**, se generarán una mayor cantidad de residuos sólidos inorgánicos, derivados de los materiales de construcción y de la alimentación de los trabajadores, que si no son manejados adecuadamente se pueden dispersar a las áreas naturales y predios colindantes y afectar la vegetación que ahí se encuentra, así como contaminar el suelo y convertirse en un foco de infección y plagas.

El personal involucrado en la obra, requerirá realizar sus necesidades fisiológicas, que si se cuenta con un servicio sanitario con el manejo y disposición adecuada (letrina portátil) se podrá evitar la contaminación al acuífero por las descargas sin tratamiento de las aguas residuales. Asimismo, existe el riesgo de que a falta de servicios sanitarios se



03722

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

realicen las necesidades fisiológicas al aire libre, con lo que se contamina el suelo y disminuye la calidad del agua subterránea por lixiviados.

En la etapa de **operación** las actividades de mayor impacto serán la generación de residuos sólidos y las descargas de aguas residuales, que se darán a medida que sea ocupada el proyeco (sic.), con lo cual si no hay un manejo adecuado podrá disminuir la calidad del agua subterránea y generar focos de infección y lixiviados.

Para el desarrollo del proyecto, se requiere de materiales, insumos y de personal, la empresa encargada de la construcción favorecerá la contratación de mano de obra local, lo cual generará un impacto positivo en la población rural, mientras dure el proyecto.

Todos estos procesos serán puntuales en el área del predio donde se desarrollará el proyecto, sin que resulten afectadas directamente las áreas adyacentes del proyecto.

V.3.2 Identificación de los efectos en el sistema ambiental.

Medio físico

Los efectos sobre la calidad del aire, no son significativos, por lo cual no se evalúan en este estudio.

El proyecto no representa un riesgo para la disponibilidad de **agua subterránea**, puesto que su demanda será baja, únicamente utilizada con fines domésticos. La calidad del agua subterránea, podría verse afectada si no se tomaran las medidas preventivas y las descargas de las aguas residuales se realicen directamente al manto freático. Sin embargo, en este proyecto las aguas residuales generadas serán tratadas en una planta de tratamiento exclusiva del desarrollo habitacional.

Durante la etapa de preparación y construcción, se tomarán como medidas de prevención la instalación de letrinas portátiles, para evitar la defecación al aire libre, así como la descarga de aguas residuales directamente al manto freático. La construcción del proyecto, afectará de manera permanente por obras civiles un área del **54.32%**, donde ya no se permitirá la infiltración natural directa y se modificarán las características físicas del suelo, por la cimentación.

La generación de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, por cualquier tipo de actividad, pueden generar contaminación en el suelo, si no son manejados adecuadamente. Se considera un impacto medio, por el número de personas y la ocupación estimada, en tanto que estos los residuos domésticos serán generados de manera permanente

Medio biológico

El proyecto ocasionará la remoción permanente de vegetación en el 54.32% de la superficie total del predio, sin embargo, se mantendrán como áreas verdes o de conservación, el 45.68% de la superficie del proyecto, las cuales serán áreas de manera permanente estarán compuestas por especies propias del paisaje costero y de selva de la zona.

Aun cuando se reducirán áreas naturales en el 54.32% del predio, con la construcción del proyecto se asegura el mantenimiento de al menos el 45.68% como áreas naturales y como zona de conservación de la vegetación, lo cual representa el incremento de áreas con condiciones favorables para la fauna silvestre de la región

Se tomarán las medidas preventivas durante las actividades de construcción, para evitar la afectación indirecta, así como durante la operación del proyecto se dará mantenimiento y vigilancia al área de conservación para asegurar la permanencia de dicha área de conservación.

De manera permanente, se le dará mantenimiento a las áreas de conservación que serán habilitadas en el proyecto, lo cual representa el mantenimiento de la biodiversidad florística en el predio a largo plazo.

La afectación a la fauna silvestre asociada al área, la cual está compuesta por pequeños reptiles, aves y mamíferos (incluyendo las 4 especies protegidas), será mínima puesto que ha sido ahuyentada previamente y la escasa fauna podrá ser desplazada a predios vecinos durante la preparación y construcción; y una vez restauradas (reforestación y enriquecimiento) las áreas de conservación del proyecto, estas podrán convertirse en su fuente de alimento. La delimitación del predio será realizada de tal manera que no interrumpa la libre movilidad de la fauna silvestre en el área de influencia del proyecto.

Medio socioeconómico

La preparación del sitio y construcción del proyecto, generará empleos temporales, asimismo, durante la ocupación del proyecto se requerirán algunos servicios, lo cual representa un efecto positivo en la población de las localidades cercanas, sin embargo, no resulta un impacto importante, dadas las dimensiones del proyecto.

Análisis de esta Unidad Administrativa:

- De la matriz de identificación de impactos:

En relación con la actividad de la remoción de vegetación, el promovente no consideró la afectación al hábitat de fauna silvestre, lo cual es evidente debido a la actividades de desmonte pretendidas. La



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

presencia de especies en el sitio del proyecto se evidencia mediante la caracterización ambiental faunística (pág. 102 de la MIA-P), en donde se registraron alrededor de 19 especies.

Continuando con el análisis de la remoción de vegetación, el promovente no consideró la afectación a la calidad del paisaje como parte de la matriz de identificación de impactos. Si bien el sitio del proyecto se encuentra inmerso en un plan maestro y forma parte de una UGA con vocación de uso de suelo urbano (POEL-SOL, P.O. 25 de mayo de 2009), es esta misma razón la que aumenta el valor de los espacios verdes en manchas urbanas, toda vez que implican beneficios ambientales como la infiltración del agua, la minimización de la erosión del suelo, regulación de microclima, mitigación de ruidos, etc⁴, lo que se realiza en función de la extensión del predio del **proyecto**.

En relación con las excavaciones, nivelación y compactación, el **promovente** no consideró que afectará el agua subterránea toda vez que de acuerdo con el estudio de mecánica de suelos anexo de manera electrónica a la información adicional, se advirtió que el nivel freático estaba entre 5.20 m y 7.90 m de profundidad, mientras que, de las obras pretendidas del proyecto, la obra más profunda se realizará a 7.74 m. En este sentido el **promovente** considera que la construcción de cimentación debe comenzar en este nivel, a manera de losa de cimentación, por lo que se prevé la alteración de la calidad del recurso hídrico.

En relación con el mantenimiento de servicios, se considera que el **proyecto** contempla el manejo de aceites y otras sustancias peligrosas, lo cual se refuerza mediante lo manifestado por el promovente en la pág. 6 de la información adicional. Debido a las características permeables del suelo en el municipio de Solidaridad, como lo manifestó el **promovente** en la caracterización ambiental del medio físico (pág. 6 de la MIA-P), si dichos residuos estuvieran en contacto con el suelo, afectaría su calidad, y por ende, la calidad del agua subterránea.

Dado que los impactos precedentes no fueron descritos y clasificados, el análisis de impactos presentado no se considera integral.

- De la descripción y clasificación de los impactos:

Esta Unidad Administrativa coincide con el **promovente** que la remoción de vegetación como parte de la preparación del sitio es uno de los impactos con mayor efecto ambiental.

- De la valoración de los impactos ambientales:

Que el **promovente** consideró los impactos de "contaminación del suelo por residuos sólidos y líquidos" y "contaminación del agua subterránea por descargas de aguas residuales sin tratamiento" con una importancia Media (5), tanto para la etapa de construcción como para la etapa de operación. De acuerdo con los rangos de valorización presentados por el **promovente** en la pág. 115 de la MIA-P, esta Unidad Administrativa considera que su importancia sería Alta (10), debido a que estos impactos se encuentran interrelacionados, dadas las características permeables del suelo de la Península de Yucatán. Cabe destacar que la Península de Yucatán es una cuenca donde la mayor parte del agua de lluvia se infiltra al acuífero que subyace en la Región; por lo mismo, el desarrollo de las actividades humanas depende fundamentalmente del agua subterránea. Sin embargo, es el factor de la calidad y no la cantidad, el que condiciona el uso del vital líquido para la población. El agua dispuesta por la actividad antropogénica y las condiciones geológicas de la Región han provocado problemas de contaminación⁵.

Énfasis de esta Unidad Administrativa.

⁴[https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-27682019000200205#:~:text=Las%20C3%A1reas%20verdes%20urbanas%20\(AVU\)%20son%20espacios%20fundamentales%20para%20la,el%20microclima%20\(L%C3%B3pez%2C%202013%3B](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-27682019000200205#:~:text=Las%20C3%A1reas%20verdes%20urbanas%20(AVU)%20son%20espacios%20fundamentales%20para%20la,el%20microclima%20(L%C3%B3pez%2C%202013%3B)

⁵https://acervo.yucatan.gob.mx/contenidos/Region_XII_PeninsuladeYucatan.pdf



93722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Lo anterior referido implica, así mismo, el impacto denominado "Reducción de la superficie natural disponible para la infiltración del suelo", al cual, el **promovente**, de igual manera le asignó un valor de importancia Media (5). En razón de lo citado en los preceptos, esta Unidad Administrativa considera que dicho impacto tiene una importancia Alta (10).

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

XII Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P**, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto**. Por lo anterior, se propuso lo siguiente en el Capítulo VI, **MIA-P**.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

(...)

VI.1 DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA O PROGRAMA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN O CORRECTIVAS POR COMPONENTE AMBIENTAL

ETAPA	IMPACTO	MEDIDAS
I. PREPARACIÓN DEL SITIO	I.a. Remoción de vegetación I.c. Modificación del escenario actual.	Se delimitará mediante balizas de madera y/o cintas, exclusivamente el área necesaria para las construcciones (afectación directa e indirecta), para prevenir la afectación de la vegetación de duna costera que se encuentra en el predio. La remoción de vegetación se realizará de manera manual, estando prohibido el uso de agroquímicos, herbicidas o fuego.
	I.b. Generación de empleos.	Se favorecerá la contratación de personal local capacitado para realizar los trabajos.
	I.d. Afectación de especies de flora (2) y fauna catalogadas (4).	Previo al inicio de las actividades de desmonte, se realizará el rescate de flora y fauna en especial atención a las especies protegidas que fueron indetificados en la zona, asimismo se realizarán pláticas al personal involucrado en las actividades de preparación, para evitar su afectación. Se colocarán letreros informativos.
II. CONSTRUCCIÓN	II.a. Reducción de la superficie natural disponible para la infiltración del suelo.	Se debe asegurar la hermeticidad de las cimbras con el objeto de evitar derrames de concreto en áreas colindantes. Se controlará durante la construcción las mezclas compactantes (cemento), esto a fin de prevenir excedentes que se puedan dispersar por la zona y también fuera de ella.
	II.b. Contaminación del suelo por residuos sólidos y líquidos.	Se colocarán los residuos sólidos generados en contenedores con tapa y serán transportados para su disposición final en el sitio que indique la autoridad municipal. Se supervisará al personal de la construcción, para verificar que todos los materiales residuales (clavos, maderas, etc.) sean colocados en los contenedores para residuos sólidos.
	II.c. Contaminación del agua subterránea por descargas de aguas residuales sin tratamiento.	Se instalará una letrina portátil en el sitio para el servicio del personal de trabajo. Se contratará a una empresa especializada para la recolección de las aguas residuales. Se verificará que se les dé el mantenimiento adecuado a las letrinas.



03722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

	II.d. Generación de empleos.	Se favorecerá la contratación de personal local capacitado para realizar los trabajos.
	II.f. Modificación de paisaje.	Se llevarán a cabo diariamente actividades de limpieza. Una vez que se haya terminado la construcción de la obra civil, se deberá dar inicio a la reforestación y creación de áreas verdes y de conservación.
III. OPERACIÓN	III.a. Contaminación del suelo por residuos sólidos.	Los residuos sólidos generados, serán dispuestos en contenedores con tapa, y clasificados (orgánicos, inorgánicos y sanitarios). Se favorecerá la separación de los residuos para que aquellos que puedan ser reutilizados o reciclados, sean enviados y/o vendidos a un centro de acopio, con el fin de minimizar el impacto ambiental producto de la generación de residuos sólidos en el municipio.
	III.b. Contaminación del acuífero por aguas residuales sin tratamiento.	Se le dará mantenimiento periódico con la limpieza y retiro de los lodos generados por una empresa autorizada.
	III.e. Mantenimiento de áreas de conservación.	Se destinará el 45.68% del área del proyecto como áreas verdes para la conservación de la vegetación. Se realizará la reforestación de dichas áreas con especies propias de la región. (se describen actividades en la siguiente página). Se le dará el mantenimiento permanente a estas áreas.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN:

Reforestación de las áreas verdes o de conservación con vegetación de Selva.

IMPACTOS A LOS QUE VA DIRIGIDO

- Remoción de vegetación
- Modificación del escenario actual.
- Modificación de paisaje.

OBJETIVO GENERAL:

Restaurar y enriquecer las áreas verdes del proyecto para incrementar la biodiversidad en el área.

Objetivos específicos:

- Reforestar las áreas verdes o de conservación que se encuentren perturbadas o que hayan sido afectadas de manera indirecta por las actividades de construcción.
- Enriquecer las áreas verdes con la reforestación con plantas propias de la región para obtener una densidad de especies y de individuos similar a las áreas de mejor conservación en el predio.
- Mejorar la vegetación de las áreas de conservación para promover un hábitat que sea fuente de alimento y refugio para la fauna silvestre del lugar.

(...)

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

a) Ubicación de las áreas de conservación.

Las áreas de conservación o áreas verdes están ubicadas rodeando las construcciones, y colindando con los predios vecinos, para sí favorecer la continuidad de la vegetación y la movilidad de la fauna silvestre.

a) Nombre y cantidad de las especies a plantar.

Se utilizarán 6 especies para el enriquecimiento y reforestación de las áreas verdes, algunas de las cuales están presentes actualmente en el área del predio, pero todas están reportadas como plantas que proveen alimento a aves o bien plantas representativas de la región.

El número total de especies propuestas para la reforestación es de 150 individuos, distribuidos de la siguiente manera:



93722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	Nº PLANTAS A SEMBRAR
APOCYNACEAE	<i>Thevetia guameri</i>	Akíts	16
BORAGINACEAE	<i>Cordia dodocandra</i>	K'apte' / ciricote	14
BURSERACEAE	<i>Bursera sinaruba</i>	Chokah	17
EUPHORBIACEAE	<i>Jatropha guameri</i>	Xpamalche' / piñoncillo	14
LEGUMINOSAE	<i>Caesalpinia guameri</i>	Kitamche	19
LEGUMINOSAE	<i>Lonchocarpus xuf</i>	K'an xu'ul	13
LEGUMINOSAE	<i>Piscidia piscipula</i>	Ha' abin	15
NOLINACEAE	<i>Beaucarnea pflablis</i> *	despeñadal' ts'ijpi.	11
PALMAE	<i>Sabal yapa</i>	Sak xa'an / guano	16
SAPINDACEAE	<i>Trochitis paucitentata</i>	K'anchnub	15
TOTAL:			150

c) Seguimiento al programa.

Siembra de plantas.

La reforestación se llevará a cabo al inicio de la temporada de lluvias (abril a julio) una vez finalizadas las actividades de construcción.

Evaluación.

Se llevará a cabo una evaluación del área reforestada a los 6 meses del establecimiento y a los 12 meses, para evaluar el porcentaje de sobrevivencia y el desarrollo de los individuos, tomando datos e crecimiento, altura y cobertura. Se realizará el levantamiento de datos cada visita, que integrarán los reportes de campo.

Actividades de mantenimiento y seguimiento.

Se realizarán las siguientes acciones como mantenimiento y seguimiento a las áreas reforestadas:

- **Deshierbe:** eliminar la competencia que se establece entre las plantas introducidas y las malezas por luz, agua y nutrientes. Se realizará con continuidad. El número de deshierbes dependerá de que tan abundante sea el crecimiento de las malezas. Se dejarán de practicar hasta que el tamaño de la planta sea suficiente para librar la competencia por la luz.
- **Control de plagas:** de presentarse escaso crecimiento y/o un aspecto poco saludable de la plantación, se realizará su control a partir del diagnóstico preciso del tipo de planta que está afectando a la planta, y se realizará el tratamiento más adecuado.
- **Aplicación de insumos:** si se encuentran síntomas en el crecimiento y aspecto de la planta, de deficiencia de elementos nutritivos en el suelo, se aplicarán fertilizaciones con productos naturales u orgánicos de manera periódica.
- **Riegos auxiliares:** en caso que la humedad que reciban las plantas sea deficiente, se realizarán riegos auxiliares que permitan a las plantas establecerse y evitar perder la plantación. El riego se realizará cuidando eficientizar el uso del agua, por lo que considerará en las horas de menos insolación.

Resultados esperados de la reforestación

Se espera tener un índice al menos del 70% de sobrevivencia en las áreas reforestadas. De obtener un índice menor, se realizará nuevamente una segunda siembra al inicio de la siguiente temporada para cubrir el índice deseado.

Presentación de informe anual

Tal como se mencionó anteriormente, a los 12 meses de haberse realizado la siembra de las plantas en el sitio se realizará la segunda evaluación del desarrollo de la plantación, una vez capturados los datos se integrará un informe técnico que será entregado a la SEMARNAT durante el mes 13.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que el promovente presentó los impactos identificados en el Capítulo V de la MIA-P con su correspondiente medida de mitigación, no obstante, en razón de lo analizado en el considerando precedente, no se presentaron medidas para la afectación del recurso hídrico y del suelo por las acciones de excavaciones, nivelación y compactación.

Asimismo, el promovente no considera medidas para la afectación del paisaje a causa de la remoción de la vegetación. Para dicha acción, es factible considerar la conservación de vegetación en el predio del **proyecto** en una extensión de aproximada de 45.88 % de sus superficie total.



93722



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Por otro lado, para la alteración del hábitat a causa de la remoción de vegetación, el promovente considera el rescate de flora y fauna. Para dicha acción, al igual que la conservación del paisaje, es considerable la conservación de vegetación en el predio del **proyecto**.

Asimismo, el promovente, en la pág. 133 indicó que si bien no se considera necesario establecer un programa de vigilancia muy elaborado, el promovente deberá vigilar que los participantes en el desarrollo del proyecto no violen ninguna medida establecida, por medio de un Reglamento de Construcción, y bitácoras de obra. Lo anterior no fue considerado en el análisis de medidas de prevención para la etapa de operación del **proyecto**.

En conclusión, esta Unidad Administrativa considera que la mayoría de los impactos generados por parte del **proyecto** en sus diferentes etapas, cuentan con medidas acordes a sus características. No obstante, cabe destacar la importancia de la alteración tanto geológica y del recurso hídrico presente en el sitio del **proyecto**, dada su importancia citada en el considerando precedente.

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

La **CONABIO** ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquellas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos, clasificándolas asimismo de acuerdo a lo siguiente:

- Una región de **alta biodiversidad (AB)** es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.
- Una región de **uso por sectores (AU)** es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.
- También se identificaron regiones que presentan algún tipo de **amenaza para la biodiversidad (AB)**, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.

◆ **Regiones Hidrológicas Prioritarias⁶**

La **CONABIO** identificó 110 regiones hidrológicas prioritarias por su biodiversidad, de las cuales 82 corresponden a áreas de uso y 75 a áreas de alta riqueza biológica con potencial para su conservación; dentro de estas dos categorías, 75 presentaron algún tipo de amenaza. Se identificaron también 29 áreas que son importantes biológicamente pero carecen de información científica suficiente sobre su biodiversidad.

El proyecto incide en la Región Hidrológica Prioritaria número 105 denominada Corredor Cancún Tulum. Categorizada como un **Área de Alta Biodiversidad (AB)**, **Área de uso por sectores (AU)** y **Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA)**.

Región Hidrológica Prioritaria 105	
Ubicación Geográfica	Coordenadas extremas: Latitud 21°10'48" - 20°20'24" N Longitud 87°28'12" - 86°44'24" W Entidad(es): Quintana Roo
Superficie	1,715 km ²

⁶Arriaga, L. V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Agua continental y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad. México.



03722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

Recursos hídricos principales	lénticos: lagunas de Chakmochuk y Nichupté, cenotes, estuarios, humedales lóticos: aguas subterráneas
Geología/Edafología	suelos tipo Litosol, Rendzina y Zolanchak. Los suelos se caracterizan por poseer una capa superficial abundante en humus y fértil, que descansa sobre roca caliza.
Características varias	clima cálido subhúmedo con lluvias en verano. Temperatura promedio anual 26-28 oC. Precipitación total anual 1000-2000 mm. Principales poblados: Cancún, Playa del Carmen, Pto. Morelos, Tulum, Akumal, Xel-ha Actividad económica principal: turismo, forestal y pecuaria Indicadores de calidad de agua: ND
Biodiversidad	tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia, selva baja perennifolia, selva baja inundable, manglar, sabana, palmar inundable y vegetación de dunas costeras. Diversidad de hábitats: estuarios, humedales, dunas costeras, caletas, cenotes y playas. Flora característica: Acacia globulifera, tasiste Acoelorrhaphe wrightii, Annona glabra, Atriplex cristata, Bactris balanoidea, ramón Brosimum alicastrum, Bucida buceras, chaca Bursera simaruba, Caesalpinia gaumeri, Cameraria latifolia, Capparis flexuosa, C. incana, Coccothrinax reflexiflora, C. uvifera, palma nakax Coccothrinax readii, Cordia sebestena, Crescentia cujete, Curatella americana, Cyperus planifolius, Dalbergia glabra, Eugenia lundellii, palo de tinte Haematoxylum campechianum, Hampea trilobata, Hyperbaena winzerlingii, Ipomoea violacea, chicozapote Manilkara zapota, chechén Metopium brownei, Pouteria campechiana, P. chiricana, palma Pseudophoenix sargentii, mangle rojo Rhizophora mangle, palma chit Trinx radiata. La flora fitoplanctónica de los cenotes generalmente está dominada por diatomeas como Amphora ovalis, Cocconeis placentula, Cyclotella meneghiniana, Cymbella turgida, Diploneis puella, Eunotia maior, E. monodon, Gomphonema angustatum, G. lanceolatum, Nitzschia scalaris, Synedra ulna y Terpsinoe musica. Fauna característica: de crustáceos como el misidáceo Antromysis (Antromysis) cenotensis; el anfípodo Tulumella unidensis; el palemónido Creaseria morleyi; los decápodos Typhlatya mitchelli y T. pearsei; los copépodos Arctodiatomus dorsalis, Eucyclops agilis, Macrocylops albidus, Mastigodiatomus texensis, Mesocyclops edax, Mesocyclops sp., Schizopera tobac cubana, Thermocyclops inversus, Tropocyclops prasinus mexicanus, T. prasinus s.str.; los ostrácodos Candonocypris serratomarginata, Chlamydotheca mexicana, Cypridopsis niagrensis, C. rhomboidea, Cyprinotus putei, C. symmetricus, Darwinula stvensoni, Eucypris cisternina, E. serratomarginata, Herpetocypris meridiana, Metacypris americana, Stenocypris fontinalis, Strandesia intrepida, S. obtusata; de peces como los cíclidos Archocentrus octofasciatus, Cichlasoma friedrichsthalii, C. robertsoni, C. salvini, C. synspilum, C. urophthalmus, Petenia splendida y Thorichthys meeki; los poecílicos Belonesox belizanus, Gambusia yucatana, Heterandria bimaculata, Poecilia mexicana, P. orri y P. petenensis; la anguila americana Anguilla rostrata, el



03722



2022 Flores
Año de
Magón
PRESENCIA DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

	<p>carácido <i>Astyanax aeneus</i> y el bagre <i>Rhamdia guatemalensis</i>. Endemismos del isópodo <i>Bahalana mayana</i>; de los anfípodos <i>Bahadzia bozanici</i>, <i>Mayaweckelia cenotícola</i>, <i>Tuluweckelia cernua</i>; del ostrácodo <i>Danielopolina mexicana</i>; del remípedo <i>Speleonectes tulumensis</i>; del termosbenáceo <i>Tulumella unidens</i>, los cuales habitan en cenotes y cuevas; de los peces <i>Astyanax altior</i>, la brótula ciega <i>Ogilbia pearsei</i>, la anguila <i>Ophisternon infernale</i>, <i>Poecilia velifera</i>; de aves el pavo ocelado <i>Agriocharis ocellata</i>, el loro yucateco <i>Amazona xantholora</i>, que junto con el manatí <i>Trichechus manatus</i> se encuentran amenazados por lo reducido y aislado de sus hábitats, por la contaminación y navegación respectivamente. Zona de reproducción de tortugas caguama <i>Caretta caretta</i>, blanca <i>Chelonia mydas</i>, laúd <i>Dermochelis coriacea</i> y el merostomado <i>Limulus polyphemus</i>. Todas estas especies amenazadas junto con los reptiles boa <i>Boa constrictor</i>, huico rayado <i>Cnemidophorus cozumela</i>, garrobo <i>Ctenosaura similis</i>, iguana verde <i>Iguana iguana</i>, casquito <i>Kinosternon scorpoides</i>, mojina <i>Rhinoclemmys areolata</i>, jicotea <i>Trachemys scripta</i>; las aves loro yucateco <i>Amazona xantholora</i>, garceta de alas azules <i>Anas discors</i>, carao <i>Aramus guarana</i>, aguililla cangrejera <i>Buteogallus anthracinus</i>, hocofoisán <i>Crax rubra</i>, el trepatroncas alileonado <i>Dendrocincla anabatina</i>, garzita alazana <i>Egretta rufescens</i>, halcón palomero <i>Falco columbarius</i>, el gavián zancudo <i>Geranoospiza caerulescens</i>, el bolsero yucateco <i>Icterus auratus</i>, el bolsero cuculado <i>I. cucullatus</i>, zopilote rey <i>Sarcoramphus papa</i>, golondrina marina <i>Sterna antillarum</i>, <i>Strix nigrolineata</i> y los mamíferos mono aullador <i>Alouatta pigra</i>, mono araña <i>Ateles geoffroyi</i>, grísón <i>Galictis vittata</i> y oso hormiguero <i>Tamandua mexicana</i>.</p>
Aspectos económicos	<p>Pesquerías de caracol y langosta. Cultivo de peces en la laguna de Nichupté. Turismo y ecoturismo. Porcicultura en Pto. Morelos.</p>
Problemática:	<p>- Modificación del entorno: perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, deforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales.</p> <p>- Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos.</p> <p>- Uso de recursos: pesca ilegal en la laguna de Chakmochuk y plantaciones de coco <i>Cocos nucifera</i> <i>tasiste</i>.</p>
Conservación	<p>Se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana <i>subperennifolia</i>.</p>
Grupos e instituciones	<p>El Colegio de la Frontera Sur; PRONATURA; DUMAC; Centro de Investigación y Estudios Avanzados, IPN; Instituto de Ciencias del Mar y Limnología, UNAM; Universidad Autónoma de Yucatán; Centro de Investigaciones Científicas de Yucatán; Instituto Nacional de Ecología, Comisión Nacional del Agua,</p>



03722



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

SEMARNAP.

◆ **Regiones Marinas Prioritarias⁷**

La **CONABIO** identificó, delimitó y caracterizó **70 áreas costeras y oceánicas** consideradas prioritarias por su alta diversidad biológica

De la misma forma, se identificaron las amenazas al medio marino de mayor incidencia o con impactos significativos en las costas y mares, de acuerdo con las cuales se hicieron recomendaciones para su prevención, mitigación control o cancelación. Se elaboraron fichas técnicas para cada área prioritaria identificada, las cuales contienen información general de tipo geográfico, climatológico, geológico, oceanográfico, información biológica, de uso de los recursos, aspectos económicos y problemáticas de conservación y uso.

El **proyecto** incide en la **Región Marina Prioritaria (RMP) número 66** denominada **Bahía Chetumal**. Categorizada como un **Área de Alta Biodiversidad (AB)**, y **Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA)**.

Región Marina Prioritaria 66 Bahía Chetumal	
Extensión	3,486 km ²
Polígono	Latitud. 19°12' a 18°09' Longitud. 88°22'48" a 87°34'48"
Clima	cálido húmedo con lluvias en verano. Temperatura media anual mayor de 26°C. Ocurren tormentas tropicales, huracanes, nortes.
Geología	placa de Norteamérica, rocas sedimentarias.
Descripción	sabana, bahías, islas, lagunas.
Oceanografía	oleaje bajo. Aporte de agua dulce por lagunas, ríos y ríos subterráneos.
Biodiversidad	moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, peces, reptiles, aves, mamíferos marinos, manglares. Zona de mayor abundancia de manatí en Quintana Roo, y alta de bagres y nutria de río (<i>Lutra longicaudis</i>). Zona reproductiva de peces (<i>cherna</i> , <i>Eugerres plumieri</i>).
Aspectos económicos	zona de pesca artesanal. Se explotan <i>Eugerres plumieri</i> , <i>cherna</i> y barracuda. Ecoturismo de baja intensidad. Hay ingenios azucareros y agricultura.
Problemática	<ul style="list-style-type: none"> - Modificación del entorno: dragados, deforestación y agricultura intensiva. Daño al ambiente por embarcaciones pesqueras y turísticas. - Contaminación: por basura, derivados petroleros, agroquímicos y fertilizantes, contaminación industrial; flujo constante de contaminantes hacia ríos; descargas de agua dulce y aguas negras. - Uso de recursos: manatí y nutria de río en riesgo.
Conservación	se respalda la declaratoria de esta zona como sujeta a conservación ecológica; se trata de un área estatal. Falta el decreto federal y se necesita elaborar un plan de manejo. Existen actividades recreativas importantes para Chetumal.
Grupos e instituciones	Ecosur, UQRoo, IPN (Cinvestav- Mérida), Amigos de Sian Ka'an.

⁷Arriaga Cabrera, L., E. Vázquez Domínguez, J. González Cano, R. Jiménez Rosenberg, E. Muñoz López, V. Aguilar Sierra (coordinadores). 1998. Regiones marinas prioritarias de México. Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad. México.



XIV Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P presentada para el **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES FACTIBLE SU AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, toda vez que el **promoviente** no cumple y no presentó los elementos técnicos que garanticen el cumplimiento de los usos de suelo y las normas y restricciones de edificación establecidos en el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010, en relación al **Plan Maestro del Desarrollo Playacar**, no obstante le fue requerido. De igual forma no cumple con el criterio CU-27 del **Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad**, publicado en el Periódico Oficial de la Federación el 25 de mayo de 2009, conforme a lo analizado en los **incisos B y D del CONSIDERANDO V**,

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 en un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX y X** del mismo artículo 28 y **fracción X; artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; **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 autorización para la realización de las obras o actividades del **proyecto**, 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





03722

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

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 Q) y R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del **proyecto** de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, X 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 de 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**, 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**; 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 del propio Programa (continúa en la Segunda Sección)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 noviembre 2012, el **Decreto del Ejecutivo del Estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad**, publicado en el **Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo**, el 25 de mayo de 2009, el **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo**, publicado en el Periódico del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010, el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 y la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 14 de noviembre de 2019; 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 27 de julio de 2022, en los siguientes artículos: **artículo 3**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan y en su **fracción VII**, aparecen las Oficinas de Representación; **artículo 5**, que señala que la persona Titular de la Secretaría, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos; el artículo **33 del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que La Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con Oficinas de Representación en las entidades federativas con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas...; el artículo **34**, que establece que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular de la Oficina de Representación que será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT; el mismo artículo **34**, fracción **XIX** del mismo **Reglamento** el cual señala que la persona Titular de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones, y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia; el **artículo 35, fracción X, inciso c)**, que establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la Federación...; **artículo SÉPTIMO Transitorio**; 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 inciso a) de la **LGEEPA** y 45, fracción III de su **REIA**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL Y ÁREA COMERCIAL LIFE PLAYACAR"** (en lo sucesivo se denominará el proyecto), con pretendida ubicación en la manzana 19A, lotes 02 y 03 ubicados en Paseo Tulum Fraccionamiento Playa Car Fase 2, en la Ciudad de Playa del Carmen Municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. VICTOR MANÚEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, con carácter de apoderado legal de **TWS PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XIV**.

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 **promoviente** 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 **promoviente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el



93722

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1487/2022

recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **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. - Conforme a lo solicitado por el **C. VICTOR MANUEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** apoderado legal de **TWS PLAYACAR, S.A.P.I. DE C.V.**, notificar vía electrónica al correo [redacted]@ambientesustentable.com de acuerdo al escrito de *Autorización de Notificación por correo electrónico persona moral* de fecha 13 de enero de 2022, y al correo [redacted]@ambientesustentable.com, indicado en el escrito *Formato para solicitar notificaciones por medios electrónicos respecto a los trámites con homoclave... que se encuentran en proceso de atención* de fecha 20 de febrero de 2022, anexos a la solicitud del trámite, de conformidad con el **artículo 35, fracción II**, o 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** a los **CC. Daniel Oxté López, Efraín, Uriel Pacheco Mutul, Eugenia Correa Arce y Pamela Amairani Hoíl Sabido** quienes fueron debidamente autorizados para oír y recibir notificaciones.

OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN QUINTANA ROO

ATENTAMENTE

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



LIC. MARIA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ JEFES
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

C.c.ep.- [redacted] Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal. secretaria@qroo.gob.mx

MTRA. ROXANA LILI CAMPOS MIRANDA- Presidenta Municipal de Solidaridad. secretaria.particular@gobiernodesolidaridad.gob.mx

MTRO. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT. uso.tramites@semarnat.gob.mx

ING. ALBERTO JULIÁN ESCAMILLA NAVA Encargado del Despacho de la Dirección General De Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. alberto.escamilla@semarnat.gob.mx

DR. ARTURO FLORES MARTÍNEZ- Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial. arturo.flores@semarnat.gob.mx

ING. HUMBERTO MEX CUPUL- Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. Av. Mayapán Lote 1, Mz 4, SM 21, C.p. 77500, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo.

NÚMERO DE BITÁCORA: **23/MP-0106/02/22**

NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2022TD014**

MGER/AQH/LMAM

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES



DE LA SACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Oficina de Representación en Quintana Roo
Espacio de Contacto Ciudadano

Cédula de Notificación

En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, siendo las 13 horas con 45 minutos del día dos de diciembre de 2022, el suscrito C. EDGAR IVAN CAUDILLO CASTILLO, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), quien se identifica en este acto con la credencial de la SEMARNAT No. 11828, expedida por el Lic. ENRIQUE EMIGDIO HERRERA SUAREZ, Director General de Desarrollo Humano y Organización quien lo acredita como personal de ésta dependencia, manifiesta:

Encontrándome en las oficinas de ésta Delegación Federal de SEMARNAT, en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC), ubicadas en Blvd. Kukulcán km 4.8, Zona Hotelera, C.P 77500 Cancún, Quintana Roo, México, comparece C. **José Bernardo Rodríguez Barreto**, ante ésta instancia en su carácter de representante para recibir resolutivos, quien en este acto se identifica con CARTA PODER y credencial para votar con clave electoral **0070081128254** expedida por el Instituto Nacional Electoral, mismo que comparece a recoger y recibir-----

Ésta diligencia se práctica de manera personal en observancia a lo dispuesto por los Artículos 19 y 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFEPa). Ahora bien, en éste acto se notifica y entrega personalmente poniendo a disposición del solicitante el siguiente documento: Oficio original 04/SGA/1487/2022 Folio No. **03722** de fecha siete de noviembre de 2022, emitido por la Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez, "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 del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la presente la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica", así como copia con firma autógrafa de la presente cédula.-----

Se da por concluida la presente notificación siendo las 13 horas con 47 minutos horas del día dos de diciembre del 2022, firmando al calce quienes en esta intervinieron y así quisieron hacerlo.-----

EL NOTIFICADOR

C. Edgar Ivan Caudillo Castillo

EL INTERESADO

C. José Bernardo Rodríguez Barreto

Recibí documento original con firma autógrafa

Cancún, Quintana Roo a 23 de noviembre de 2022.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, ASÍ COMO DEMÁS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS FEDERALES Y ESTATALES QUE CORRESPONDAN:

Victor Manuel Rodríguez González Representante Legal de TWS PLAYACAR, S.A.P.I. de C.V., por medio de la presente carta poder otorgo poder especial, amplio y suficiente para que en nombre de mi representada, **los C.C. José Bernardo Rodríguez Barreto y Felix Humberto Delgado Aguilar,** tengan todas las facultades que enunciativamente más no limitativamente se mencionan, para pedir información, tramitar, dar seguimiento, y hablar en nombre de la persona moral que represento ante las Autoridades Administrativas Federales y Estatales que resulten pertinentes, y en general llevar a cabo cualquier diligencia inherente para realizar los diversos trámites de su competencia, **en específico la solicitud de autorización de impacto ambiental del proyecto "Construcción y Operación Desarrollo Inmobiliario Habitacional y Área Comercial "Life Playacar", que estará ubicado en Manzana 19 A lotes 02 y 03 ubicados en Paseo Tulum del fraccionamiento Playa Car Fase 2, en la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo (número de bitácora 23/MP-0106/02/22).**

Lo anterior con fundamento en los artículos 2551, fracción II y 2555 del Código Civil Federal, así como el artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Artículo 2551.- El mandato escrito puede otorgarse:

II. En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público, Juez de Primera Instancia, Jueces Menores o de Paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos;

Artículo 2555.- El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

I. Cuando sea general;

II.- Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse; o

III. Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 19.- Los promoventes con capacidad de ejercicio podrán actuar por sí o por medio de representante o apoderado.

La representación de las personas físicas o morales ante la Administración Pública Federal para formular solicitudes, participar en el procedimiento administrativo, interponer recursos, desistirse y renunciar a derechos, deberá acreditarse mediante instrumento

público, y en el caso de personas físicas, también mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante las propias autoridades o fedatario público, o declaración en comparecencia personal del interesado.

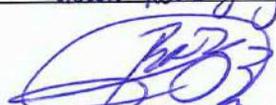
Sin perjuicio de lo anterior, el interesado o su representante legal mediante escrito firmado podrá autorizar a la persona o personas que estime pertinente para oír y recibir notificaciones, realizar trámites, gestiones y comparecencias que fueren necesarios para la tramitación de tal procedimiento, incluyendo la interposición de recursos administrativos.

ATENTAMENTE

PODERDANTE: Victor Manuel Rodríguez González
Representante Legal de
TWS PLAYACAR, S.A.P.I. de C.V.

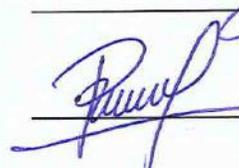

Victor Rodríguez

APODERADOS: José Bernardo Rodríguez Barreto




Felix Humberto Delgado Aguilar

TESTIGOS:


Sofía Carina Redondo


Arturo Grande Flores