



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-0085/12/22**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** 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_14_2023_SIPOT_2T_2023_ART69 , en la sesión celebrada el 14 de Julio del 2023.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_14_2023_SIPOT_2T_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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
FRANCISCO VILLA

SECRETARÍA DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

1581

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

RECIBIDO
18 ABR 2023
12 ABR 2023
13:22
Cancún, Quintana Roo a 22 MAR 2023

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

1231

C. DAVID SELEM SELEM
GERENTE ESPECIAL DE COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

OFICIALIA



SP
SECRETARIA PARTICULAR

*Recibi original
Belem*

18 ABR 2023

RECIBIDO
OFICIALIA DE PARTES DE LA GOBERNADORA

*DAVID SELEM SELEM
12/ABR/2023*

TELÉFONO(S): [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]@axisima.com

En relación a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P) del proyecto "CASA SELEM" (en lo sucesivo el **proyecto**) con pretendida ubicación en el lote trece (13), calle Pez Volador, Boulevard Kukulkán, Zona Hotelera, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo, presentada a esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** en el estado de Quintana Roo por **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** en el estado de Quintana Roo por los **C. DAVID SELEM SELEM** en su calidad de **GERENTE ESPECIAL DE COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo los **promovente**), y

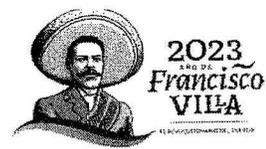
RESULTANDO:

- I Que el 15 de diciembre de 2022, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito sin fecha, a través del cual los **promoventes** presentaron la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2022TD096**.
- II Que el 04 de enero de 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 03 de enero de 2023, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico "NOVEDADES", de fecha 21 de diciembre de 2022, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)**.
- III Que el 15 de diciembre 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 **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/058/22**, 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 **08 al 14 de diciembre de 2022 (incluyen extemporáneos)**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2022TD090**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- IV Que el 12 de enero de 2023, esta Unidad Administrativa, con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, emitió el oficio de prevención **04/SGA/0025/2023**, a través del cual se previno a los **promoventes** para que presentara en un plazo de 10 (diez) días hábiles la información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** y se presentaran el 12 de enero de 2023 para el reconocimiento de firmas, oficio que les fue notificado el día 06 de marzo de 2023.

H. AYUNTAMIENTO DE SACALAR

*Violeta
12/03/2023
1:30 PM*

RECIBIDO
SECRETARÍA



1591

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

V Que el 15 de marzo de 2023 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 27 de enero de 2023, a través del cual, el **promoviente** presentó la contestación a lo solicitado a través del oficio número **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023.

CONSIDERANDO:

I Que derivado del análisis de la documentación de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), esta Unidad Administrativa advirtió deficiencias de información y de requisitos para la integración por lo que, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/025/2022** de fecha 12 de enero de 2023, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **LFPA**, se apercibió a la **promoviente** para que presentara lo siguiente:

A En relación al **CONSIDERANDO I, INCISO A**, del oficio **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023, se le requirió al **promoviente** lo siguiente:

Que de los elementos que fueron descritos por el **promoviente** y expuestos anteriormente por esta Unidad Administrativa, presentan diferencias con los representados en los planos denominados "ARQ_2, ARQ_3 y ARQ_4", toda vez que en los planos se advierte un mayor número de elementos y componentes, del **proyecto** por lo que deberá:

- Aclarar si el **proyecto** corresponde a una casa-habitación, es decir una vivienda unifamiliar o se trata de un desarrollo inmobiliario para hospedaje.

- Aclarar, rectificar o ratificar los componentes y elementos que integran al proyecto.

En contestación al oficio de prevención indicado en el **RESULTANDO IV**, el **promoviente** indicó:

R: En respuesta, se aclara que el proyecto corresponde a una casa habitación UNIFAMILIAR, destinado para la familia del promoviente, para ser habitada en época de verano, de vacaciones o cuando la familia lo disponga. Se anexa en CD digital la aclaración y rectificación del capítulo I

*R: En respuesta, se aclara que el proyecto consiste en los siguientes elementos:
Plano ARQ_2. Primer nivel: Contará con cuatro recámaras, cada una con un baño, cuatro vestidores, dos vestíbulos, dos terrazas, dos bodegas, dos shoot o closets, dos blanco séptico o lavanderías, elevador y escaleras,
Plano ARQ_3. Segundo nivel: Contará con cuatro recámaras, seis baños, cuatro terrazas, cuatro vestidores, dos vestíbulos, dos gimnasios, dos salas tv, dos shoot o closets, elevador y escaleras.
Plano ARQ_4. Azotea: Contará con dos terrazas, dos ductos y la proyección del elevador.*

Es importante mencionar que el uso del elevador será para uso principalmente de un familiar del promoviente con movilidad reducida (PMR) debido a una discapacidad física permanente que necesita atención especial. En el plano ARQ_2 se ilustra la imagen. Se anexa en CD digital el capítulo II. (Figura 1).





1581

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

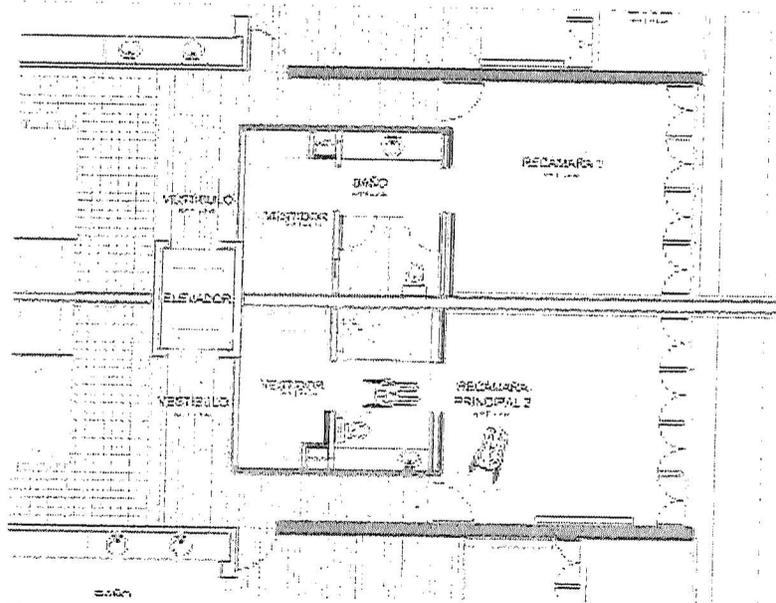


Figura 1. Imagen del plano ARQ_2, donde se ilustra una persona con PMR.

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa tiene las siguientes observaciones:

1. Que el **artículo 5 inciso Q) subinciso c)** del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)**, establece:

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

a) *Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;*

b) *Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y*

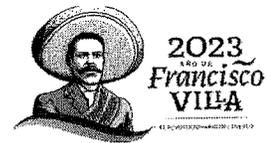
c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

Énfasis de esta Unidad Administrativa

Que el sitio del **proyecto** se ubica en el sitio conocido como Zona Hotelera de Cancún, con mas de 50 años de establecida¹, y el cual está conformado por una diversidad de establecimientos turísticos, hoteleros, comerciales, de servicios y habitacionales, la cual cuenta con servicios e infraestructura que le dan soporte a las actividades que en el sitio se llevan a cabo.

De igual forma el sitio de **proyecto** se encuentra en el área de incidencia del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez (2022) (PDU-CPCBJ)**.

¹ Consultado en: <http://cac.qroo.gob.mx/cancun-50-anos/>



1501

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

Que esta Unidad Administrativa procede a definir "comunidad asentada" conforme a lo establecido en el Diccionario de la **Real Academia Española**; toda vez, que dicho concepto específicamente, no se encuentra definido en la Ley General del Equilibrio Ecológico o su Reglamento en Materia de Evaluación de impacto ambiental:

Comunidad.-Conjunto de las personas de un pueblo, región o nación.

Pueblo.-Ciudad o Villa; población de menor categoría; conjunto de personas de un lugar, región o país.

Región.-Porción de territorio determinada por caracteres étnicos o circunstancias especiales de clima, producción, topografía, administración y gobierno, etc.

Asentada.-Estable, permanente.

De las anteriores definiciones surge el concepto de comunidad asentada, como:

"Conjunto de personas de un lugar o porción de territorio determinada por caracteres étnicos o circunstancias especiales de clima, producción topografía, administración y gobierno, etc., que se encuentran estables o permanentes en dicho lugar o porción de territorio."

Por lo anteriormente expuesto, se tiene que el **proyecto** se trata de la construcción y operación de una vivienda unifamiliar, de acuerdo a lo indicado por el **promoviente** como respuesta a la prevención hecha a través del oficio número **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023 y que asimismo se ubica en una comunidad asentada desde hace más de 50 años (Zona Hotelera de Cancún), que corresponde a un ecosistema costero, por lo que **las obras y actividades de la vivienda ubifamiliar se encuentra en los supuestos de excepción** establecidos en el **artículo 5 inciso Q), subinciso c)** del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**.

2. No obstante lo anterior, en el mismo **artículo 5 inciso O) fracción I** del **REIA**, se establece

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables

Énfasis de esta Unidad Administrativa

Que en la página 3 del Capítulo II de la MIA-P, el **promoviente** indicó que la superficie del predio del **proyecto** es de 1,304.85 m² y que en la página 2 del Capítulo I de la MIA-P, el **promoviente** indicó que la superficie de desplante es de 498.5 m², por lo que si bien el proyecto corresponde a una vivienda unifamiliar, la superficie es mayor a 1,000 m², por lo que **no se encuentra en los supuestos de excepción** de la autorización en materia de impacto ambiental por el Cambio de Uso de Suelo de Áreas Forestales, así como en Selvas y Zonas Áridas, establecido en el **artículo 5 inciso O) fracción I** de su **REIA**, por lo que se requieren de previa autorización.

Que en relación a lo antes citado, el **promoviente** desahogó **en tiempo y en forma** lo solicitado en el **CONSIDERANDO I inciso A** del oficio número **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023 y

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 4 de 10





1581



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

notificado el 06 de marzo de 2023, ya que el plazo de 10 días comenzó el 07 de marzo de 2023 y finalizó el 21 de marzo de 2023, siendo que el promovente presentó la información el 15 de marzo, así mismo aclaró que el proyecto corresponde a una casa habitación UNIFAMILIAR, destinado para la familia del promovente.

B En relación al **CONSIDERANDO I, INCISO B**, del oficio **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023, se les requirió al **promovente** lo siguiente:

Toda vez que el artículo 28 de la LGEEPA y el 5 de su REIA establece que las obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales requerirán de previa autorización en materia de impacto ambiental, el promovente deberá acreditar las obras señaladas en el presente considerando, mediante algún medio de prueba legal de los señalados en el artículo 93 del Código Federal de Procedimiento Civiles, que las obras cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental; que no requirió autorización en materia de impacto ambiental; o bien, que habiendo requerido autorización en materia de impacto ambiental haya sido realizada sin contar con la misma, debiendo presentar la resolución del procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA.

En contestación al oficio de prevención indicado en el **RESULTANDO IV**, el **promovente** indicó:

R: En respuesta se aclara que de acuerdo a lo descrito en el capítulo II página 2 de la MIA P se menciona: "La naturaleza del proyecto en cuestión consiste en la demolición del muro perimetral del predio que da al sur sobre la calle Pez Volador y la remoción de pequeñas estructuras de concreto y block sin acabar de aproximadamente 1 m de altura, que fuera construido por los anteriores propietarios y que actualmente se encuentran en abandono y en ruinas y en la construcción y operación una casa habitación de tres niveles; sobre el nivel del suelo, en la planta baja contará con sala o estancia, comedor, alacenas, cocina, lavadero, bodega, vestíbulos, elevador, piscina, jardín y garaje, en el primer nivel contará con cuatro recámaras, cada una con un baño, vestidores, vestíbulos, terrazas, elevador y bodegas, en el segundo nivel contará con cuatro recámaras con baños, terrazas, vestidores, vestíbulos, dos gimnasios, dos salas tv y elevador y una azotea. El proyecto contará con pasillo, área de garaje, estacionamiento, piscina y un área verde o ajardinada".

Y de la selección del sitio en el capítulo II página 7, se indica: "Para la selección del área en donde se construirá y operará la casa habitación de tres niveles, se tuvo como criterio principal que es un sitio modificado y en abandono, que presenta vegetación secundaria perturbada ornamental e introducidas, igualmente el predio se ubica en zona residencial privada, al este y oeste se localizan casas residenciales de 3 niveles y es zona hotelera, que corresponde a uso habitacional (turístico residencial) en todo el área desde Boulevard Kukulkán hasta la calle Pez Volador, por lo que los impactos a generar serán poco significativos. Al seleccionar este sitio impactado, se evitó elegir algún otro sitio en el que pueda afectarse ecosistemas o comunidades correspondientes al de la región. Es importante señalar que este proyecto contempla el establecimiento de un área verde o ajardinada equivalente a (806.35 m²), generando un impacto positivo al ambiente".

Se aclara que en ningún párrafo se menciona lo descrito en el acta notificada con fecha 06 de marzo del 2023 que a letra dice: "Para la selección del área en donde se construirá y operará la casa habitación, se tuvo como criterio principal el que es un sitio ya impactado, el cual alojaba una residencia." (Se anexa capítulo II ingresado el 15 de diciembre del 2022 en CD digital).

Por tanto, y en cumplimiento a lo solicitado en el acta de notificación de la MIA P, oficio N° 04/SGA/0025/2023, para acreditar las obras señaladas en el presente considerando, mediante algún medio de prueba legal de los señalados en el artículo 93 del código federal de procedimiento civiles; se presenta copia simple y en formato pdf digital la escritura número 19309, Cancún, Quintana Roo, México a 31 de agosto de 1992, que en el apartado de

ANTECEDENTES, apartado PRIMERO describe.- Por escritura 28063, de fecha 28 de enero de 1974.....Constituyó el patrimonio del fideicomiso el Lote Residencial Familiar marcado con el número TRECE, del Fraccionamiento Residencial y de Condominios, Zona C guión TRES, Zona Hotelera de esta ciudad....

SEGUNDO. - Por escritura número 16774 de fecha 15 de agosto de 1991.....se hizo constar la cesión de derechos de fideicomisario....

TERCERO. - Con fecha 7 del mes y año en curso....para el efecto de extinguir en todos sus términos el fideicomiso relacionado en el antecedente primero de esta escriturala propiedad del lote de terreno descrito y deslindado.



1581

**Oficina de Representación en el
estado de Quintana Roo**
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

De esta manera se aclara que las obras observadas dentro del predio como son las estructuras de concreto y block sin acabar de aproximadamente 1 m de altura, en su momento fueron construidos por los anteriores propietarios en la época de 1974, cuando aún no se sometían los proyectos a una evaluación de impacto ambiental. Como dato histórico fue a partir del año de 1983, través de la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto ambiental (DGOEIA), cuando se desarrolla los procedimientos y guías técnicas para la aplicación del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. Estas guías cubrían un amplio espectro de proyectos e incluían requerimientos que consideraban desde la presentación, hasta la revisión de proyectos, detallando la forma en la cual deberían de hacerse las evaluaciones preliminares y las Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA).

Por todo lo anterior, se aclara que el promovente somete a evaluación en materia de impacto ambiental a través de la MIA P del proyecto "Casa Selem" en cumplimiento de los artículos 28 de la LGEEPA y 5 del REIA.

De lo anterior, esta Unidad Administrativa tiene las siguientes observaciones

1. Que el artículo 5 incisos O) fracción I y Q) subinciso c) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), establecen:

O) Cambios de Uso de Suelo en Areas Forestales, así como en selvas y zonas áridas:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables

...

Q) Desarrollos Inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros:

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

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

De acuerdo a lo señalado por el propio promovente, se reconoce la existencia de obras en el predio, "y que actualmente se encuentran en abandono y en ruinas", argumentando que fueron "construidos por los anteriores propietarios en la época de 1974, cuando aún no se sometían los proyectos a una evaluación de impacto ambiental"....



1581



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

Así mismo indicó que "para acreditar las obras señaladas en el presente considerando, mediante algún medio de prueba legal de los señalados en el artículo 93 del código federal de procedimiento civiles; se presenta copia simple y en formato pdf digital la escritura número 19309, Cancún, Quintana Roo, México a 31 de agosto de 1992"

De la revisión a la documenta exhibida se tiene que la misma fue presentada en copia simple cotejada, la cual corresponde al Primer Testimonio de la Escritura Número Diecinueve mil Trescientos Nueve, que contiene la extinción de Fideicomiso y la trasmisión de la propiedad que otorga Banco Nacional de México. Sociedad Anónima, por conducto de sus apoderados especiales señores Licenciado Jose Antonio Avila Duarte y Juan Emilio Escalante Cruz, en favor de la Señora Adelina Selem Ferrer de Selem de fecha 31 de agosto de 1992,

La documental exhibida si bien es un medio de prueba, lo que demuestra es la **extinción de un Fideicomiso** referido en el Antecedente Primero de la documental mencionada, en el cual se indica que constituyó el patrimonio del Fideicomiso el lote residencial unifamiliar marcado con el número trece del Fraccionamiento Residencial y Condominios Zona C guion tres , Zona Hotelera de la ciudad de Cancun, **así como se demuestra la trasmisión de la propiedad** a la Señora Adelina Selem Ferrer de Selem, lo que de ninguna forma constituye la acreditación de que las obras existentes en el sitio del proyecto cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental; tampoco acreditan que no requirió autorización en materia de impacto ambiental; o bien, que habiendo requerido autorización en materia de impacto ambiental haya sido realizada sin contar con la misma, debiendo presentar la resolución del procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA.

En virtud de lo anterior, lo requerido en el oficio número **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023, notificado el 06 de marzo de 2023, por lo que el plazo de 10 días comenzó el 07 de marzo de 2023 y finalizó el 21 de marzo de 2023, por lo anterior, el **promovente desahogó en tiempo, pero no en forma** lo solicitado en el **CONSIDERANDO I inciso B.**

C En relación al **CONSIDERANDO I, INCISO C**, del oficio **04/SGA/0025/2023** de fecha 12 de enero de 2023, se les requirió al **promovente** lo siguiente:

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto cuenta con ejemplares de vegetación secundaria nativa y matorral costero, y realizará obras que se pretenden ubicar en un predio el cual consta de una superficie mayor a 1000 m, por lo tanto el supuesto de cambio de uso de suelo en áreas forestales es agotado toda vez que se realizará la remoción parcial de vegetación secundaria modificando la vocación natural o predominante del predio. Por lo cual se tiene que la realización de dichas actividades requieren autorización en materia de impacto ambiental para cambio de uso de suelo en áreas forestales, de conformidad con el artículo 5 del REIA, citado anteriormente.

Debido a lo anterior, el valor del Criterio Ambiental número 2 de la TABLA A debe ser "3" y no "7" como lo estableció el promovente; por lo que el rango alcanzado en la sumatoria de la TABLA A es de 5, Grado Medio, correspondiéndole una cuota de pago por \$79,242 pesos (Setenta y nueve mil doscientos carenta y dos pesos mexicanos 00/100) conforme la fracción II del Artículo 194-H de la LFD. En consecuencia, el promovente deberá:

Presentar en original sellado el comprobante de pago de derechos, productos o aprovechamiento por la recepción, evaluación y otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular por una cantidad de \$79,242 pesos (Setenta y nueve mil doscientos carenta y dos pesos mexicanos 00/100).

En contestación al oficio de prevención indicado en el **RESULTANDO IV**, el promovente indicó:

En respuesta a este numeral se presenta el comprobante original sellado de pago de derechos, formato E5cinco por la recepción, evaluación y otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular por una cantidad de \$85,415 de acuerdo al Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 publicada el martes 27 de diciembre de 2022, en el diario oficial de la federación por los servicios enunciados en el artículo 194-H fracciones II y III de la Ley Federal de Derechos (LFD).



1581



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

se desahogó en tiempo, mas no en forma, por lo que, la consecuencia legal es desechar el presente trámite que nos ocupa, dejando a salvo los derechos de los **promoventes**, para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondiente en relación al trámite en comento

Con base en lo anterior y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo **28** fracción **VII** de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: el artículo 5º, primer párrafo, que determina que quienes pretendan llevar a cabo las obras que enlista el mismo artículo, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental; inciso **O)** del mismo **artículo 5**; en el primer párrafo del artículo 9 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; el artículo 11, último párrafo define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular; en el **artículo 12** se determina la información que deberá contener una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular; lo dispuesto en el **artículo 20**, el cual establece que la Secretaría comunicará al promovente (...) si existen deficiencias formales que puedan ser corregidas en el mismo acto; el **artículo 2** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** señala que esta ley se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas reguladas por la misma; el **artículo 17-A** primer párrafo que establece que cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia u organismo descentralizado, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el 27 de julio de 2022: en los siguientes artículos: **artículo 33**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las delegaciones federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34**, que establece que habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, **fracción XIX** del mismo artículo, establece que las personas Titulares de las Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 35**, que establece que las Oficinas de Representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción X inciso c)**, que establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular y **artículo SÉPTIMO TRANSITORIO**; así como 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,



1581

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0568/2023

RESUELVE:

PRIMERO. - Con fundamento a lo dispuesto en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, y en relación con los **CONSIDERANDOS I, Inciso A y II**, del presente oficio, **se desecha el trámite** iniciado para el **proyecto "CASA SELEM"**, promovido por el **C. DAVID SELEM SELEM**, gerente especial **DE COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, con pretendida ubicación en el lote trece (13), calle Pez Volador, Boulevard Kukulcán, Zona Hotelera, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo.

SEGUNDO. - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de Impacto Ambiental del **proyecto**, de conformidad 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 que haya lugar.

No omito manifestarle que en tanto no se obtenga la autorización en materia de Impacto Ambiental que expide esta Secretaría, no se podrá desarrollar ningún tipo de obra o actividad para la ejecución del **proyecto**, en el entendido de que en caso contrario el **C. DAVID SELEM SELEM**, gerente especial **DE COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, se harán acreedores de las sanciones previstas en la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y demás disposiciones jurídicas aplicables.

TERCERO.- Se hace del conocimiento a los **promoventes**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los **quince días** 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 **LGEEPA**, 3, fracción XV, 83 y 85 de la **LFPA**.

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

QUINTO.- Notificar al **C. DAVID SELEM SELEM**, gerente especial **DE COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, por algunos de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o en su caso a los **CC. RENEE ALBERTO TZEL PADILLA, LUIS CARLOS RODRÍGUEZ CHÁVEZ, ARLETT ASTRID ROSADO TORRES, JONATÁN ALEXANDER RAVELL LEY, LUIS SERGIO ZAVALA BARRERA Y/O ANGEL DAVID ORTEGA CHUC**, autorizados para oír y recibir notificaciones de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.

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

LIC. MARÍA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ.

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

C.c.e.p.- **C. MARÍA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA**, Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. - despachodelejecutiva@qroo.gob.mx

C. JOSÉ ALFREDO CONTRERAS MÉNDEZ, - Presidenta Municipal de Bacalar, Estado de Quintana Roo. - presidenciabacalar@hotmail.com
I. Q. JOSEFINA HUGUETTE HERNÁNDEZ CÓMEZ - Secretaria de Ecología y Medio Ambiente y Presidente del Consejo Estatal Forestal del Estado de Quintana Roo. - recepcion.semagroo@gmail.com

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.

MTR.- ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ. - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.

ucd.tramites@semarnat.gob.mx
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0085/12/22
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2022TD096

MGER/AGH/DBELA

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 10 de 10

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
DESAGUADO
22 MAR 2023
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO