



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

I. Unidad administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la SEMARNAT.

II. Identificación del documento: Se elabora la versión pública del aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental SEMARNAT-04-007, con número de bitácora **23/DD-0145/08/24**.

III. Las partes o secciones clasificadas: La parte concerniente a el domicilio particular, número de teléfono celular y nombres de personas físicas ajenas al procedimiento, en páginas y 1 y 3.

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. Firma de titular del área.

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.

VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_02_2025_SIPOT_4T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 17 de enero del 2025

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 04 SEPTIEMBRE DE 2024

C. JOSÉ EDUARDO GONZÁLEZ MANZANO
APODERADO LEGAL DE
DESARROLLO XPUHA BEACH S.A. DE C.V.
CALLE [REDACTED]
DEL [REDACTED]
C.P. 77533
TELÉFONOS: 998 [REDACTED]
CORREO: proyectooga@gmail.com

*Recibi original.
Jose D. Berres G.
12/09/24*

El presente se emite en atención a su tramite **SEMARNAT-04-07. Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental**, el cual ingresó a través del escrito y formato homoclave **FF-SEMARNAT-085** con fecha de 22 de agosto de 2024, así como al escrito con fecha a su presentación recibidos en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) en el Estado de Quintana Roo, el 22 de agosto de 2024, presentado por el **C. JOSÉ EDUARDO GONZÁLEZ MANZANO** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **DESARROLLO XPUHA BEACH S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**) para llevar a cabo el proyecto de **"CLUB DE PLAYA SERENO"**.

RESULTANDO:

- I Que el 22 de agosto de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el Formato **SEMARNAT-04-007** de la misma fecha, así como al escrito con fecha a su presentación, a través del cual la **promovente** presentó el Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental para llevar a cabo el proyecto de **"CLUB DE PLAYA SERENO"**, ubicado en el predio sobre la Carretera Federal 307, Chetumal – Puerto Juárez s/n, lote 008, manzana 002, predio Xpu-Ha, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

CONSIDERANDO:

- I Que la **promovente** presentó anexó a su solicitud los siguientes documentos:
 - a) Escrito de solicitud con fecha a su presentación acompañado de:
 - Memoria técnica – Aviso de no requerimiento
 - b) Documentación mediante copias simples cotejadas al momento de la entrega de:
 - Testimoniales de los ciudadanos Concepción Eugenia Bravo Montero y Emilio Villanueva Díaz
 - Identificación del promovente
- II Que la **promovente** manifiesta que las actividades que pretende realizar consisten en:
"1. DATOS GENERALES DE LAS OBRAS A REALIZARSE PARA EL PROYECTO "CLUB DE PLAYA SERENO"
1.1. OBRAS E INFRAESTRUCTURA





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

El proyecto consiste en obras y actividades para la rehabilitación y mantenimiento de instalaciones de un Club de Playa y obras complementarias en un ambiente costero.

1.2. UBICACIÓN DEL PROYECTO

Las instalaciones del Club de Playa y obras complementarias se encuentran en el predio ubicado en la Carretera federal 307 Chetumal Puerto Juárez S/N, lote 008, manzana 002, predio Xpu-Ha, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

El predio cuenta con una superficie general de 25,174.70 m², de acuerdo con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla 1. Coordenadas del sitio del proyecto en UTM referidas al Datum WGS84

Vértice	X	Y
V1	472,920.7050	2,264,530.0040
V2	473,227.2442	2,204,022.3800
V3	473,251,0469	2,264,067,2064
V4	472,951.2880	2,264,561.4007
V5	472,931.5220	2,264,541.1088

En la siguiente figura se puede apreciar el sitio del proyecto, así como las condiciones que en el imperan:



Figura 1. Localización del predio en donde se llevarán a cabo los trabajos de rehabilitación y mantenimiento

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS QUE COMPONEN EL PROYECTO.

2.1. INFORMACIÓN GENERAL

El inmueble que se detallara en el presente informe se encuentra ubicado en el predio ubicado en la Carretera





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

federal 307 Chetumal Puerto Juárez S/N, lote 008, manzana 002, predio Xpu-Ha, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

El conjunto se asienta sobre un lote de terreno de 25,174.70 m2 y cuenta con una bodega, un club de Playa y un camino de acceso, mismos que se detallan a continuación.

2.2. INVERSIÓN REQUERIDA

Las acciones descritas tienen un costo de \$5'500,000.000 (Cinco millones quinientos mil pesos M.N.).

2.3. DIMENSIONES

El proyecto pretende desarrollar actividades de rehabilitación, y adecuación de las obras existentes, como lo son el Club de Playa, la bodega y el camino de acceso descritos en las testimoniales que acompañan el presente documento, así como del levantamiento realizado en el sitio.

La Bodega, el Club de Playa y el camino existentes que se pretenden rehabilitar, NO REQUIRIERON de autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que estas obras fueron construidas antes de la entrada en vigor de la Reforma a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente publicada el 13 de diciembre de 1996, hace aproximadamente 29 años; respaldando lo anterior a través de las testimoniales otorgadas por los CC. [REDACTED] (ANEXO II) y [REDACTED] (ANEXO III).

El área construida de la Bodega es de 220.00 metros cuadrados; del Club de Playa es de 2,448.30 M2 distribuidos en 2 plantas; y del camino de acceso es de 3,600 metros cuadrados, teniendo así los siguientes espacios y áreas:

La Bodega cuenta con una superficie de 220 m2, con un edificio principal a doble altura de 16.5 metros de largo por 8.0 metros de ancho. Y dos módulos laterales de 14.67 de largo por 3 metros de ancho.

El Club de playa se desplanta en una superficie de 1,885.43 en la planta baja y 562.87 metros cuadrados en la planta alta. Este cuenta con instalaciones consistentes en la venta de alimentos, bar, espacios para el esparcimiento, zonas de asoleadero, jacuzzi, alberca, áreas de apoyo, bodegas, alacenas, área de Lockers, espacio de maquinaria e instalación eléctrica.

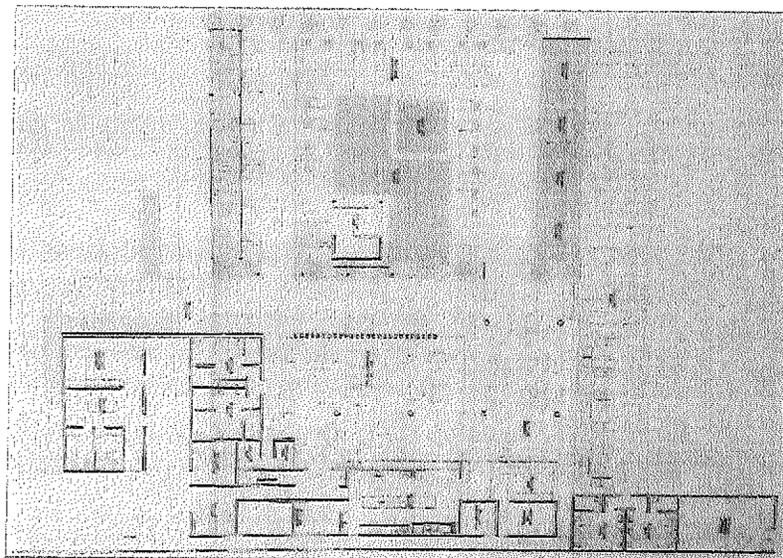


Figura 2. Plano arquitectónico Club de Playa Planta Baja

Las instalaciones existentes cuentan con los siguientes elementos:

- Motivo de acceso
- Pérgolas y asoleaderos



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

- Caseta para vigilancia
- Baños para público
- Camino de acceso
- Cocina en general
- Área para estacionamiento
- Áreas para empleados
- Restauran principal
- Zona para eventos
- Bar de playa
- Baños de empleados
- Piscina y jacuzzi
- Bodega.

Las obras del proyecto se desplantan sobre una superficie total de 5,705.43 metros cuadrados, tal y como se muestra a continuación:

Tabla 2. Superficie de desplante de las obras existentes del proyecto

Desplante	SUPERFICIE (M2)
BODEGA	220.00
CLUB DE PLAYA PLANTA BAJA (DESPLANTE)	1,885.43
CAMINO	3,600.00
TOTAL DESPLANTE	5,705.43

La superficie construida de las obras existentes es de 2,668.30 metros cuadrados.

Tabla 3. Superficie construida de las obras existentes del proyecto.

Desplante	SUPERFICIE (M2)
BODEGA	220.00
CLUB DE PLAYA PLANTA BAJA (DESPLANTE)	1,885.43
CLUB DE PLAYA PLANTA ALTA	562.87
TOTAL DESPLANTE	2,668.30

La superficie del camino de acceso interior de aproximadamente 480 metros de longitud por 7.5 metros de ancho (3,600 metros cuadrados de desplante), localizado al sur del predio, va desde la carretera federal hasta la zona en la que se encuentran obras diversas relacionadas con el Club de Playa.

Asimismo, se dará mantenimiento y rehabilitación de muros, rehabilitación de las áreas jardinada y demás elementos que por su condición requieran mantenimiento o ser sustituidas.

Las actividades correspondientes al mantenimiento y rehabilitación de los muros perimetrales consistirán en el resanado y pintura de los muros perimetrales incluido en que colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como también se sustituirán los arneses de metal existentes desde la construcción del inmueble.

Por otra parte, se realizará la rehabilitación de las áreas jardineadas, consistente en el retiro de hierba y especies de flora que son consideradas como exóticas, como lo es el caso de las Casuarinas existentes en el sitio, sustituyéndolas con vegetación de la región.

2.4. PERSONAL, EQUIPOS, Y MATERIALES

2.4.1. PERSONAL

El personal requerido para la realización de la obra será contratado, principalmente, en la ciudad de Cozumel, con el propósito de que la obra participe en la economía local.



Oficina de representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

Se requiere de mano de obra calificada y no calificada. El tipo de contratación será temporal. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se requerirá de personal de diversos oficios y aptitudes. La cantidad, especialidad y tiempo de ocupación estimados, se indican en la tabla siguiente que es enunciativa más no limitativa:

(...)

El proyecto pretende la generación de 30 empleos directos durante las actividades de construcción, estos empleos son considerados como empleos temporales, toda vez que el periodo laboral comprenderá únicamente la etapa de construcción del proyecto.

2.4.2. INSUMOS

Durante los trabajos de construcción se utilizará una serie de materiales que son enlistados a continuación:

- **Cemento.** Suministrado en sacos de 50 kg
- **Mortero Porter.** Suministrado en sacos de 45 kg
- **Polvo de piedra.** Agregado fino utilizado en mezclas de concreto, así como en mezclas de mortero simple, adquirido en bancos de materiales con permiso de explotación.
- **Grava.** Agregado grueso utilizado en mezclas de concreto, adquirido en bancos de materiales con permiso de explotación.
- **Piedra de la región.** Unidad base para trabajos menores de mampostería.
- **Block hueco** de 10, 15 o 20 cm de espesor. Prefabricado a base de concreto vibro-comprimido, se utilizará como elemento básico de construcción, asentado con mortero cemento-arena.
- **Acero de refuerzo.** Se emplea en varillas corrugadas de varios diámetros, que van desde 3/8" (No 3) hasta 1" de diámetro (No 8); así como en diámetros menores (alambre recocido) o en elementos Se adquiere de proveedores registrados, se cuantifica por peso, ya sea en kg o en Ton.
- **Madera para la construcción.** Se adquiere de distribuidores autorizados, siendo su origen aserraderos autorizados o comercializadoras e importadoras registradas. Usualmente se utilizan: polines (2.44 * 0.1 * 0.1m) barrotes (2.44 * 0.05m) duelas o reglas (2.44 * 0.1 * 0.025m)
- **Perfiles metálicos.** Se utilizan en menor medida dependiendo del diseño estructural o el elemento en particular, sin embargo, siempre se encontrarán en mayor o menor medida los siguientes: ángulos de acero, desde 1/2" hasta 6" de PTR desde 2 1/2" hasta 8" prime prime, Viga "I", en peraltes de 6" hasta 18" de placa de acero en espesor de 1/8" hasta 1/2" de anclas metálicas en redondo rolado, espesores de 3/8" a 1".
- **Perfiles de aluminio.** Utilizados en la elaboración de protecciones antihuracán, ventanas, barandales y jaladeras, prefabricados y suministrados de manera local por diferentes distribuidores.
- **Vidrio** en espesores de 6, 9, 12 y 18 mm. utilizado en cancelerías, interiores y exteriores.
- **Tubería de pvc y cpvc,** en diámetros desde 12mm hasta 12". utilizado para los sistemas de agua, ya sea potable, o drenaje.
- **Tubería de ppl,** en diámetros de 12mm hasta 2". utilizado para sistemas de riego.
- **Tubería de pvc eléctrico (verde)** utilizado para canalizaciones eléctricas.
- **Poliducto eléctrico (naranja)** utilizado para canalizaciones eléctricas.
- **Cable eléctrico.** En distintos calibres, configuraciones y forros, utilizado para conducción eléctrica, usualmente se recurre a productos de los siguientes fabricantes: Viakon, Conduflex, lusa.
- **Pintura.** Recubrimiento líquido para elementos constructivos a base de mamposterías con masillas y/o elementos metálicos. Se adquirirá con distribuidores autorizados y se emplearán los siguientes tipos: vinílica, esmalte acrílico, epóxica, esmalte alquidático.
- **Barnices.** Recubrimiento líquido para elementos constructivos a base de madera y/o elementos metálicos. Se emplearán a base agua y base aceite.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

- Misceláneos. Materiales varios que intervendrán en diferentes etapas de la construcción: trapo, estopa, clavo, cuerda o cordel, estacas, pintura en aerosol para señalización, etc.

La energía eléctrica para el funcionamiento de instalaciones provisionales en campo provendrá acometidas de la Comisión Federal de Electricidad, a partir de la red existente

El agua para el consumo humano (potable) se abastecerá al personal mediante garrafones de 20 litros que serán consumidos a voluntad.

El agua cruda para la construcción se tomará de la red de agua existente.

Los vehículos de obra serán abastecidos de combustible en las estaciones de servicio cercanas al predio de pretendida ubicación del proyecto.

El combustible empleado para el funcionamiento de la maquinaria y de equipos, que así lo requieran, se transportará en recipientes de metal con tapa hermética a fin de evitar las pérdidas por evaporación.

2.4.3. Maquinaria

La maquinaria necesaria para la construcción del proyecto se enlista a continuación:

Minicargadores. Conocidos como Bobcats, operados por una sola persona, cuentan con un cargador frontal, motor a diesel, usualmente son vehículos de 4 ruedas aunque también se pueden emplear con orugas, dependiendo del terreno sobre el cual se empleen.

Bombas de concreto. Se contratan junto con los pedidos de concreto premezclado, motores a diesel, utilizan dos operadores, mediante un brazo dirigitible colocan el concreto premezclado en un sitio de tiro dentro de las construcciones determinadas para este fin, tales como cimentaciones, losas, etc.

Revolvedoras de concreto. Se utilizan para el reparto de concreto premezclado, tienen una tolva para descargar el concreto en el sitio indicado, siempre y cuando este sitio sea a ras de piso, ya sea un elemento de concreto particular, como una base para subestación, o un elemento lineal, así como una banqueta y una garnición vehicular.

Herramienta eléctrica y/o a motor de gasolina de 2 tiempos. (bailarinas, generadores eléctricos, rompedoras eléctricas). Todos estos equipos se emplean de manera personal.

2.5. Programa General de Trabajo

Se estima que los trabajos de rehabilitación y mantenimiento del proyecto tendrá una duración de un año.

A continuación, se presenta el programa general de trabajo, que incluye la ejecución de medidas de protección ambiental.

El cronograma de actividades original del proyecto se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 5. Cronograma de actividades durante la etapa de construcción

Actividad / mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A) Preparación de las instalaciones para la realización de los trabajos de												



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

Actividad / mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
rehabilitación.												
B) Rehabilitación de Instalación eléctrica												
C) Rehabilitación de Instalación hidráulica												
D) Rehabilitación de Instalación sanitaria												
E) Albañilería, Carpintería y pintura												
F) Limpieza general de la obra												

El tiempo total de sustitución de la infraestructura es de 12 meses.

Descripción de cada una de las Actividades a desarrollarse en la Etapa de Construcción

A. Preparación de las instalaciones para la realización de los trabajos de Limpieza y preparación.

Las actividades de rehabilitación y remodelación consistirán en la sustitución de todas las líneas de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario y pluvial, para lo cual será necesario el rompimiento de paredes y suelos. Así como también en la sustitución de ventanas, techos de palapa, a fin de dar un acabado nuevo y resistente a las instalaciones de las obras existentes, como lo son la bodega, el Club de Playa y el Camino de acceso.

La preparación del sitio consistirá en definir las áreas a intervenir. La limpieza consistirá principalmente en el retiro de las líneas a ser sustituidas, de los escombros que sean generados y residuos sólidos presentes en el sitio en donde se despiantan actualmente las obras correspondientes.

Es importante manifestar que la vegetación existente corresponde a vegetación ornamental, colocada como elemento paisajístico, desde la construcción previa, la cual será mantenida y de ser posible incrementada.

Por otra parte, los trabajos de preparación permitirán limitar el área de impacto a la superficie en donde se encuentran las construcciones a ser sustituidas. Asimismo, se colocará una señalización informativa para limitar el acceso a las áreas de trabajo.

B) Rehabilitación de Instalación eléctrica.

La instalación eléctrica se colocará sustituyendo la existente, dentro de las paredes utilizando tubería de plástico (poliducto).

C) Rehabilitación de Instalación hidráulica.

La instalación hidráulica se sustituirá en donde se encuentra la existente, dentro de las paredes utilizando tubería de plástico (PVC).

D) Rehabilitación de instalación sanitaria.

La instalación hidráulica se colocará en donde actualmente se encuentra la línea existente, dentro de las paredes, utilizando tubería de plástico (PVC Sanitario). El sistema sanitario, se conectará al sistema de drenaje municipal.

E) Albañilería, Carpintería y pintura.

Esta refiere a la etapa de acabados, es decir, el resanado de todas las aperturas hechas, la colocación de nuevas ventanas, sustitución de los pisos, plafones, y pintura; para lo cual se no utilizarán aerosoles para pintar, así como tampoco se utilizarán sustancias para el tratamiento de la madera utilizada en los acabados, que no se



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

encuentren autorizadas por la autoridad competente. Los materiales para utilizar provendrán necesariamente de sitios autorizados.

Para el caso de los muros perimetrales, consiste en el resanado o rehabilitación de estos, y sustitución de herrajes en donde sea necesario.

Posteriormente se realizará el pintado de todas las instalaciones.

En cuanto a las áreas jardineadas, se realizará el retiro de vegetación exótica existente, y posteriormente, se realizará la colocación de vegetación nativa de la región. Esto implica que, derivado del retiro de las raíces de los individuos de casuarina existentes en el predio sean retiradas, será necesario nivelar nuevamente estas áreas jardineadas para la colocación de los nuevos individuos de flora que conformarán el jardín del Club de Playa, de la Bodega y del camino.

Se implementará un programa de erradicación de los individuos de casuarina existentes, mediante métodos recomendados por expertos en la materia.

F) Limpieza generales de la obra.

Durante cada una de las etapas y una vez concluidas, los residuos sólidos generados serán almacenados en un sitio temporal, para que posteriormente sean entregados al servicio de limpia municipal o bien, estos sean dispuestos por el mismo personal de la obra en algún sitio autorizado en un tiempo máximo de tres días por evento.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.

Las actividades de obra civil en general traerán como consecuencia generación de tres tipos de residuos potencialmente contaminantes del suelo:

1. Residuos sólidos
2. Residuos líquidos, y
3. Residuos Peligrosos

Se hace la descripción de estos para cada etapa del proyecto:

Etapas de rehabilitación y remodelación

Residuos sólidos

Casi todas las actividades de obra generan residuos de la construcción consistentes en residuos de madera y otros materiales utilizados en el proyecto. Adicionalmente, se consideran los residuos sólidos orgánicos y algunos otros derivados de restos de los insumos que serán empleados en las actividades de remodelación del proyecto. Estos desechos serán recolectados periódicamente en los frentes de trabajo y trasladados a un punto de acopio para su posterior traslado al lugar que indique la autoridad municipal competente. El sitio de acopio temporal será a un costado de la bodega temporal para el resguardo de material y equipo. Por último, existe la generación de residuos urbanos provenientes de la actividad humana, como restos de envases de refresco, platos desechables, etc., que se generarán por el personal que laborará en esta etapa se depositarán en contenedores (tambos de 200 litros) con tapa para su recolección final por vehículos del Servicio de Limpia Pública Municipal y ser trasladados al sitio dispuesto por la autoridad competente.

Residuos líquidos

Los residuos líquidos generados en esta etapa serán los provenientes de los que se generen por el uso de los sanitarios portátiles que serán colocados en los frentes de trabajo, los cuales serán retirados por la empresa prestadora del servicio para su mantenimiento.

Emisiones a la atmósfera

La principal emisión a la atmósfera a considerarse será el polvo, mismo que podría generarse durante algunas de las actividades de remodelación del proyecto. Debido a las características del proyecto se considera que estas emisiones serán de baja magnitud e importancia y fácilmente mitigables.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

Otro tipo de emisiones a la atmósfera podrían ser las producidas por la maquinaria que será utilizada. Por tal motivo, durante el empleo de esta, se supervisará que no despidan humos negros que pudieran indicar una combustión deficiente debida a un mantenimiento inadecuado o falla en el motor. La maquinaria utilizada deberá tener una revisión y mantenimiento periódico a fin de evitar emisiones contaminantes a la atmósfera.

Ruido

La generación de ruido por la operación de la maquinaria pesada, equipo de trabajo y otras herramientas, así como de los vehículos que provean suplementos a la obra será puntual; no obstante, este se mantendrá durante las actividades de remodelación del proyecto.

Residuos Peligrosos

También existe generación de residuos peligrosos tales como estopas impregnadas con grasas o aceites, estopas con thinner, aceite gastado, residuos de pintura y suelo impregnado con hidrocarburos. Los volúmenes generados de estos últimos son muy bajos y se consideran no significativos, sin embargo, debido a su toxicidad deben tener un manejo adecuado. La empresa contratada para llevar a cabo las actividades de remodelación del proyecto deberá contar con su Registro como generador de residuos peligrosos y, además de contar con un contenedor para el almacenamiento temporal de estos residuos. Además, deberá garantizar la contratación de una empresa registrada para que realice la recolección, manejo, traslado y disposición final de dichos residuos.

Etapas de operación

Residuos sólidos

Los residuos sólidos que se generarán en esta etapa serán principalmente de tipo doméstico. En esta etapa se promoverá la separación de los plásticos para que sean trasladados ya sea por los empleados del proyecto hacia un centro de acopio. El resto de los residuos de tipo doméstico se colocarán en bolsas para que los transportes de recolección de basura los lleven a su destino final.

Residuos líquidos

Los residuos líquidos generados en esta etapa serán los provenientes de la red hidrosanitaria existente en la insula, la cual se conducirá hacia el sistema de drenaje municipal.

Emisiones a la atmósfera

En esta etapa no se consideran emisiones a la atmósfera significativas.

Residuos Peligrosos

En esta etapa se considera que no serán generados residuos peligrosos.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos.

Etapas de construcción

Residuos sólidos

Se instalarán contenedores de basura en sitios específicos del predio dentro de los frentes de trabajo. Posteriormente, serán acopiados en el área destinada para ello dentro de las instalaciones para posteriormente, sean recolectados por el servicio de limpia municipal, o en su caso, ser transportados al sitio que indique la autoridad municipal competente.

Residuos

líquidos

En aquellos frentes de trabajo en donde la distancia a los sanitarios existentes del personal se encuentre lejos, se utilizarán sanitarios portátiles en los frentes de trabajo a razón de 1 por cada 10 trabajadores.

Etapas de operación y mantenimiento

Residuos sólidos

Se instalarán contenedores de residuos en las áreas de trabajo para que los visitantes puedan colocar los desechos que se generen; estos contenedores tendrán una estructura de acero inoxidable que permita la contención de estos residuos y evite su dispersión. Estos contenedores serán recolectados de manera diaria por personal. Se promoverá la separación de plásticos y baterías. El resto de los desechos de tipo doméstico será



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

trasladado por el servicio urbano de recolección de basura al sitio indicado por la autoridad competente.

Residuos líquidos

Se utilizarán las instalaciones existentes, la cual está conectada a la red de drenaje municipal.

Medidas de prevención y mitigación o compensación para cada uno de los impactos ambientales identificados.

La forma de prevenir, mitigar y corregir los impactos ambientales negativos derivados de las actividades de rehabilitación de las instalaciones correspondientes a la bodega, Club de Playa y camino de acceso, mismas que fueron descritas anteriormente, han sido consideradas por cada fase que involucra este proceso, en todas ellas se incorporan elementos que permitan la reducción de riesgos ambientales por el efecto causado por las actividades que se proponen. Las medidas preventivas, correctoras y de mitigación serán dirigidas hacia los agentes causales de impacto con el objeto único de orientar acciones hacia el medio receptor para incrementar su homeostasis y resiliencia o bien para paliar los efectos una vez producidos (Gómez Orea, 2003).

Criterios para la adopción de medidas

La adopción de las medidas de los impactos potenciales identificados se basa en los siguientes criterios:

Medidas generales necesarias

En las áreas donde se realizará el proyecto se exigirá al personal y contratistas el cumplimiento de los siguientes puntos:

- Delimitar las áreas en donde se establecerá la rehabilitación de las obras existentes. El total del área intervenida deberá permanecer delimitada en todo momento.
- Realizar la reconstrucción de las estructuras aquí referidas evitando la dispersión de contaminantes a las áreas aledañas.

Se prohibirá explícitamente, en el contrato correspondiente, lo siguiente: La alteración y remoción de vegetación en el sitio o zonas aledañas.

- Capturar, dañar o molestar a la fauna marina que pudiere ingresar al predio.
- Defecación al aire libre
- Verter hidrocarburos, químicos y/o cualquier tipo de contaminante en el suelo, agua, o en sitios que no cuenten con las medidas mínimas de mitigación.

Medidas correctivas por impactos generados.

De la valoración realizada en el presente documento se desprende que, derivado de la ejecución del proyecto en el sitio propuesto, no se causarán impactos ambientales que pongan en riesgo especies o poblaciones silvestres, no se desarrollarán actividades que pudieran poner en riesgo la salud humana o la integridad de los ecosistemas. De los impactos previstos no se determinó ninguno como severo negativo y de los moderados negativos advertidos todos admiten medidas correctoras de mitigación y prevención que pueden ser aplicadas y documentadas en el tiempo. Se estima, en función de las valoraciones realizadas y de la calidad ambiental existente en el medio circundante, que no se generarán impactos graves al sistema físico natural, y al socio económico. Sin embargo, se requiere que se lleve con eficacia las medidas específicas de protección propuestas para el proyecto."

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

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



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

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

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

Énfasis realizado por esta Unidad Administrativa.

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

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

IX. Desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros;

X. Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

Énfasis realizado por esta Unidad Administrativa.

V Que el artículo 5 del REIA en su incisos Q) establece lo siguiente:

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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

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

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

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

- I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y
- II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley, y que de acuerdo con la Ley General de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

Pesca y Acuacultura Sustentables y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

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

- 1) De lo anterior se tiene que el trámite de "**CLUB DE PLAYA SERENO**" correspondiente a la remodelación y mantenimiento de la edificación que funciona como club de playa, están relacionadas con actividades que se encuentran señaladas en el **artículo 5º**, inciso **Q)** y **R)** del **REIA**, por lo tanto, es pertinente demostrar si contarán con autorización en materia de impacto ambiental o no la requirieron.
- 2) En relación a la **fracción I** del **REIA**, se tiene que conforme a lo señalado en el **Considerando I**, la **promovente** comprobó que la edificación se contruyó y comenzó a operar antes de la publicación del **DECRETO que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, cuando se adicionarán las **fracciones IX y X** a la **LGEEPA**.

Considerando que en el artículo 29 de la **LGEEPA** publicada el 28 de enero de 1988 las obras del proyecto, no requerían de autorización en materia de impacto ambiental, siendo requerida en el artículo 28 hasta la reforma publicada el 13 de diciembre de 1996 del en el DOF, por lo que la **promovente se ajusta a la fracción I del artículo 6 del REIA, al no haber requerido de previa autorización en materia de impacto ambiental.**

- 3) En relación a la **fracción II** del artículo **6** del **REIA**, se advierte que las actividades e instalaciones temporales no tienen relación con el proceso que generó la autorización del proyecto.
- 4) Respecto a la **fracción III** que indica que las acciones no deberán implicar incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, considerando la descripción realizada por la **promovente**, citada en el **Considerando II**.

Esta Unidad Administrativa advierte que no se incrementa la superficie ocupada por la edificación, que las labores de remodelación y mantenimiento no requieren un incremento de superficie de afectación, que se contará con sitios de acopio y un adecuado manejo de los residuos que se proyecta generar, que se contarán con instalaciones provisionales para los empleados, así como medidas de prevención y mitigación durante las etapas del proyecto.

Por lo que, si las labores se realizarán conforme a lo manifestado por la **promovente**, , esta Unidad Administrativa advierte que las acciones que se contempla llevar a cabo, no representan un incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental, por lo que las actividades citadas en el **Considerando I** del presente oficio se ajustan a la **fracción III** del artículo **6** del **REIA**.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

Por lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 6 último y penúltimo párrafo del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de mayo del 2000; artículo 3 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el asunto como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al **Municipio de Solidaridad** en el Estado de Quintana Roo; lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 33 y 34 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende... Fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados De Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos 33 y 34 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, 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; que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría. En el mismo sentido, el artículo 35, fracción XXXIV. del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para dar seguimiento e integrar la información que se derive de la gestión de trámites en las diferentes materias de su competencia, como es el caso del presente tramite, artículo 81, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023** y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

ACUERDA:

PRIMERO.- Tener por atendido el escrito con fecha de su presentación, recibido en esta Oficina Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo, 22 de agosto de 2024, presentado por el **C. JOSÉ EDUARDO GONZÁLEZ MANZANO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **DESARROLLO XPUHA BEACH S.A. DE C.V.** para llevar a cabo el proyecto de remodelación de "**CLUB DE PLAYA SERENO**", ubicado en el predio sobre la Carretera Federal 307, Chetumal – Puerto Juárez s/n, lote 008, manzana 002, predio Xpu-Ha, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. - Comunicar al **C. JOSÉ EDUARDO GONZÁLEZ MANZANO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **DESARROLLO XPUHA BEACH S.A. DE C.V.**, que la remodelación de "**CLUB DE PLAYA SERENO**", citada en el **Considerando II** del presente oficio, se ajusta a los supuestos del artículo 6





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1107/2024

primer párrafo, fracciones I, II, III y segundo párrafo del REIA, por las razones que se indican en el Considerando VII del presente oficio, por lo que no requieren de autorización en materia de impacto ambiental.

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que el presente oficio, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEIPA**, y 3, fracción XV, de la **LFPA**.

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

QUINTO. - Notificar al **C. JOSÉ EDUARDO GONZÁLEZ MANZANO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **DESARROLLO XPUHA BEACH S.A. DE C.V.** por alguno de los medios legales previstos por los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso a los **CC. Jorge Antonio Barrera Gaona y/o Jessica Martínez Barrera**, quienes fueron debidamente autorizados en los términos del artículo 19 de la misma ley.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría del 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 de C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

* Oficio 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023

C.c.e.p.- **MTRO. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

NÚMERO DE BITÁCORA: **23/DD-0145/08/24** ESTADO DE QUINTANA ROO

YMG/JRAE

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DESARROLLO
04 SEP. 2024
QUINTANA ROO

