



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-0078/03/25.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular y número de teléfono celular de persona física, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La información señalada se clasifica como confidencial con fundamentos en los artículos 113, fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Firma de titular:**

Ing. Yolanda Medina Gámez.

Titular de la Oficina de Representación en Quintana Roo.

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

ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART 65_FXXV, en la sesión celebrada el 11 de julio del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65_FXXV.pdf



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 30 DE MAYO DE 2025

CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA
REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA PUNTA
YOUNG S.A. DE C.V.

CALLE ■, LOTE ■, MANZANA ■, REGIÓN ■,

COL. ■, ■, ■

TEL: 998 ■ y/o 998 ■

C.E: ecologo24@gmail.com

RECIBI ORIGINAL
09/JUN/2025
[Signature]

El presente se emite en atención a su tramite **SEMARNAT-04-007. Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental**, el cual ingresó a través del escrito de fecha 11 de marzo de 2025 y formato homoclave **FF-SEMARNAT-085** con fecha de 05 de mayo de 2025, en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) en el Estado de Quintana Roo, el día 20 de marzo del 2025, presentado por el **C. CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA**, representante legal de **PROMOTORA PUNTA YOUNG S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo el **promoviente**) para llevar a cabo las actividades de rehabilitación y mantenimiento a un camino de terracería ubicado en el Predio Punta Young, que atraviesa el Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo.

RESULTANDO:

- I. Que el 20 de marzo de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa el Formato **SEMARNAT-04-007** de fecha 05 de mayo de 2025, así como al escrito de fecha 11 de marzo de 2025, a través del cual el **promoviente** presentó el **Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental** para llevar a cabo las actividades de rehabilitación y mantenimiento a un camino de terracería ubicado en el Predio Punta Young, que atraviesa el Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo.
- II. Que el 09 de abril del 2025, se emitió el oficio **04/SGA/0485/2025**, notificado el 02 de mayo del 2025, donde se solicita información complementaria al presente tramite.
- III. Que el 26 de mayo del 2025, el promoviente presentó el escrito de fecha 05 de mayo de 2025 en respuesta al oficio **04/SGA/0485/2025** de fecha 09 de abril de 2025.

CONSIDERANDO:

- I. Que la **promoviente** presentó anexó a su solicitud los siguientes documentos:
 - a) Escrito de solicitud con fecha 11 de marzo de 2025 acompañado de:
 - Memoria técnica - Aviso de no requerimiento
 - b) Documentación mediante copia simple de:
 - Copia simple de la INE a nombre del C. CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

- Copia simple cotejada de la Escritura Pública número 1 327, de fecha 1 de octubre de 2018, relativa a Constitución de persona moral PROMOTORA PUNTA YOUNG S.A. DE C.V.
- Copia simple cotejada del Instrumento Público Notarial número 1007 de fecha 16 de diciembre de 2018 emitida por la persona moral PROMOTORA PUNTA YOUNG S.A. DE C.V., que otorga a CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA, poder para actos de administración.
- Copia simple cotejada de la Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos setenta y ocho del Contrato de compraventa del lote 090-06.
- Copia simple cotejada de la Constancia de pre existencia de obra con número SEDETUS/DSDTUS/000071/2024 emitida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.

II. Que la **promovente** manifiesta que las actividades que pretende realizar consisten en:

"I ANTECEDENTES

El 7 de junio de 1988, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, el cual incluía la evaluación del impacto ambiental para los Desarrollos Turísticos Federales; dicho reglamento tampoco consideraba la evaluación de proyectos privados.

El 13 de diciembre de 1996 fue reformada la LGEEPA incluyendo en su Capítulo IV Sección IV, Artículo 28, Fracción IX, que serían objeto de evaluación en materia de impacto ambiental, los Desarrollos inmobiliarios que afectaran los ecosistemas costeros, incluyendo los de carácter privado. La reforma del Reglamento de la Ley publicada el 30 de mayo del 2000, incluyó la construcción y operación de desarrollos turísticos en su Capítulo II, Artículo 5, Fracción Q, sin embargo, para ese entonces, los caminos de terracerías que se ubican en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, propiedad de la empresa PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV, ya se encontraban construidos, tal y como se reconocen en la Constancia de Preexistencia de obra otorgada por la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, a través del oficio número SEDETUS/DSDTUS/000071/2024 de fecha 15 de enero del 2025 que se anexa a la presente, la cual señala que esas obras existentes en el predio en mención, tiene más de 35 años.

*Considerando que la empresa **PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV**, pretende realizar las actividades de rehabilitación y mantenimiento de un camino de terracería el cual tiene un ancho promedio de 6 metros aproximadamente y tiene una superficie de 1.43 hectáreas, las actividades a realizar consiste en la nivelación del camino de terracería con materiales pétreos, limpieza de maleza sobre la misma superficie de aprovechamiento, para lo cual, no se pretende realizar el incremento de las superficies actuales, por lo que, en términos de artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, en tenor de lo siguiente:*

[...]

*... Por medio del presente y en cumplimiento de anterior, vengo a presentar el **Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental**, para las realizar las actividades de rehabilitación y mantenimiento de un camino de terracería que se ubica en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050 propiedad de la empresa PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV, el cual tiene un ancho promedio de 6 metros aproximadamente y tiene una superficie de 1.43 hectáreas, las actividades a realizar consiste en la nivelación del camino de terracería con materiales pétreos, limpieza de maleza sobre la misma superficie de aprovechamiento.*

II UBICACIÓN DEL PROYECTO

Como se ha señalado, camino de terracería que se ubica en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050. Cuya superficie es de 1.43 hectáreas, es decir, 0.16 hectáreas. Las coordenadas que limitan el polígono del predio se presentan en la siguiente Tabla.

Tabla 1. Coordenadas geográficas de los vértices del polígono del camino de terracería proyectadas en UTM, Datum WGS84, para la Zona 16 Q, Norte.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

Vertice	X	Y									
1	482,393.24	2,270,892.26	14	482,146.18	2,270,798.86	207	482,358.24	2,270,900.29	191	482,368.72	2,270,905.40
2	482,321.33	2,270,893.91	15	482,094.25	2,270,750.49	208	482,355.54	2,270,900.00	192	482,365.99	2,270,905.03
3	482,311.21	2,270,896.50	16	482,052.83	2,270,735.36	209	482,353.75	2,270,899.24	193	482,365.24	2,270,904.65
4	482,302.94	2,270,884.85	17	482,056.96	2,270,731.95	210	482,352.37	2,270,898.70	194	482,364.85	2,270,904.25
5	482,294.01	2,270,883.19	18	482,029.03	2,270,712.66	211	482,350.06	2,270,897.86	195	482,364.21	2,270,904.13
6	482,289.05	2,270,879.22	19	481,800.43	2,270,564.58	212	482,347.92	2,270,896.93	196	482,363.72	2,270,903.87
7	482,277.48	2,270,874.26	20	481,742.22	2,270,858.93	213	482,346.21	2,270,896.45	197	482,363.02	2,270,903.52
8	482,267.89	2,270,871.29	21	481,719.47	2,270,700.73	214	482,345.51	2,270,896.19	198	482,361.86	2,270,902.92
9	482,251.35	2,270,867.65	22	481,704.65	2,270,736.19	215	482,344.75	2,270,895.91	199	482,361.04	2,270,902.51
10	482,242.42	2,270,865.66	23	481,695.13	2,270,785.40	216	482,343.78	2,270,895.56	200	482,360.42	2,270,902.19
11	482,230.84	2,270,860.70	24	481,680.31	2,270,749.96	217	482,343.23	2,270,895.35	201	482,359.95	2,270,901.55
12	482,216.62	2,270,849.46	25	481,668.67	2,270,884.36	218	482,340.75	2,270,894.58	202	482,359.44	2,270,901.71
13	482,174.29	2,270,818.70	26	481,650.68	2,270,936.21	219	482,339.88	2,270,894.29	203	482,358.84	2,270,901.38
						220	482,339.76	2,270,894.29	204	482,358.19	2,270,901.11
						221	482,337.23	2,270,893.05	205	482,357.69	2,270,900.87
						222	482,334.76	2,270,892.21	206	482,356.65	2,270,900.46

Vertice	X	Y									
27	481,636.33	2,271,872.73	68	481,684.74	2,271,158.78	109	482,335.43	2,270,898.88	150	482,428.16	2,271,933.48
28	481,617.87	2,271,816.06	69	481,662.83	2,271,161.84	110	482,341.59	2,270,909.76	151	482,418.29	2,271,939.59
29	481,608.87	2,271,845.22	70	481,590.28	2,271,133.24	111	482,346.18	2,270,902.14	152	482,418.23	2,271,936.33
30	481,603.05	2,271,855.28	71	481,595.32	2,271,182.14	112	482,345.27	2,270,902.17	153	482,418.41	2,271,935.78
31	481,598.29	2,271,877.50	72	481,604.98	2,271,009.21	113	482,345.03	2,270,904.28	154	482,418.69	2,271,939.73
32	481,589.82	2,271,859.73	73	481,605.68	2,271,072.11	114	482,346.43	2,270,906.65	155	482,418.23	2,270,939.36
33	481,575.01	2,271,125.36	74	481,614.40	2,271,047.88	115	482,346.43	2,270,906.65	156	482,418.71	2,270,937.68
34	481,558.07	2,271,157.94	75	481,623.53	2,271,038.08	116	482,347.56	2,270,917.86	157	482,419.56	2,270,935.10
35	481,531.61	2,271,184.39	76	481,640.89	2,270,975.00	117	482,381.01	2,270,919.11	158	482,419.30	2,270,963.39
36	481,514.37	2,271,199.76	77	481,656.28	2,270,896.36	118	482,381.61	2,270,921.49	159	482,418.22	2,270,963.51
37	481,492.33	2,271,227.65	78	481,674.35	2,270,898.30	119	482,385.07	2,270,922.21	160	482,418.02	2,270,963.55
38	481,453.83	2,271,282.13	79	481,686.09	2,270,851.00	120	482,387.90	2,270,925.23	161	482,417.80	2,270,960.37
39	481,410.98	2,271,287.58	80	481,701.80	2,270,786.84	121	482,390.21	2,270,928.10	162	482,417.02	2,270,968.66
40	481,370.22	2,271,333.62	81	481,710.43	2,270,737.93	122	482,392.21	2,270,931.67	163	482,415.89	2,270,956.15
41	481,334.24	2,271,375.42	82	481,724.89	2,270,702.33	123	482,393.06	2,270,933.67	164	482,414.88	2,270,953.89
42	481,302.49	2,271,413.52	83	481,734.54	2,270,685.59	124	482,396.75	2,270,937.68	165	482,414.73	2,270,953.60
43	481,277.81	2,271,439.39	84	481,736.91	2,270,681.24	125	482,396.75	2,270,937.68	166	482,414.06	2,270,951.17
44	481,238.46	2,271,465.38	85	481,747.48	2,270,651.83	126	482,397.43	2,270,938.75	167	482,411.95	2,270,948.41
45	481,145.92	2,271,533.64	86	481,802.45	2,270,563.37	127	482,405.23	2,270,943.89	168	482,410.89	2,270,948.02
46	481,117.72	2,271,554.43	87	481,817.01	2,270,681.24	128	482,406.07	2,270,951.33	169	482,410.86	2,270,946.81
47	481,086.81	2,271,577.86	88	482,053.54	2,270,736.89	129	482,409.62	2,270,956.43	170	482,409.29	2,270,945.69
48	481,055.36	2,271,601.38	89	482,075.49	2,270,759.17	130	482,410.62	2,270,957.36	171	482,407.34	2,270,943.44
49	481,020.44	2,271,629.95	90	482,050.59	2,270,765.25	131	482,410.10	2,270,957.64	172	482,405.12	2,270,941.08
50	480,988.21	2,271,646.36	91	482,142.66	2,270,805.72	132	482,413.62	2,270,965.12	173	482,404.46	2,270,939.67
51	480,940.01	2,271,699.27	92	482,170.89	2,270,823.58	133	482,413.68	2,270,965.45	174	482,402.85	2,270,936.38
52	480,890.26	2,271,740.65	93	482,227.76	2,270,865.90	134	482,413.79	2,270,966.10	175	482,402.72	2,270,935.15
53	480,864.09	2,271,745.17	94	482,240.57	2,270,871.60	135	482,414.44	2,270,969.67	176	482,402.32	2,270,935.56
54	480,940.39	2,271,706.75	95	482,250.05	2,270,873.51	136	482,412.37	2,270,985.88	177	482,401.90	2,270,934.88
55	480,943.94	2,271,703.80	96	482,266.35	2,270,877.09	137	482,412.23	2,270,989.12	178	482,401.22	2,270,933.77
56	481,002.02	2,271,691.90	97	482,275.40	2,270,879.80	138	482,412.68	2,271,001.69	179	482,400.90	2,270,933.26
57	481,024.12	2,271,634.69	98	482,285.54	2,270,884.42	139	482,412.41	2,271,005.33	180	482,399.69	2,270,932.67
58	481,059.07	2,271,606.10	99	482,291.44	2,270,888.82	140	482,412.41	2,271,005.33	181	482,394.17	2,270,915.08
59	481,148.90	2,271,538.46	100	482,291.44	2,270,888.82	141	482,412.21	2,271,010.75	182	482,375.96	2,270,909.37
60	481,241.93	2,271,470.27	101	482,301.61	2,270,890.74	142	482,412.21	2,271,010.75	183	482,372.56	2,270,907.85
61	481,281.47	2,271,443.02	102	482,308.73	2,270,892.42	143	482,414.17	2,271,024.73	184	482,370.27	2,270,907.32
62	481,306.92	2,271,417.57	103	482,317.78	2,270,898.75	144	482,422.95	2,271,036.46	185	482,371.76	2,270,907.72
63	481,338.81	2,271,379.20	104	482,318.22	2,270,896.16	145	482,428.57	2,271,046.54	186	482,370.36	2,270,907.48
64	481,374.74	2,271,337.56	105	482,325.02	2,270,898.46	146	482,433.25	2,271,053.38	187	482,370.38	2,270,907.26
65	481,415.15	2,271,291.61	106	482,330.67	2,270,898.67	147	482,438.04	2,271,058.62	188	482,369.93	2,270,907.04
66	481,457.89	2,271,258.72	107	482,331.00	2,270,898.63	148	482,442.27	2,271,062.26	189	482,368.86	2,270,906.50
67	481,506.46	2,271,214.84	108	482,334.95	2,270,898.75	149	482,433.45	2,271,043.07	190	482,367.26	2,270,905.93

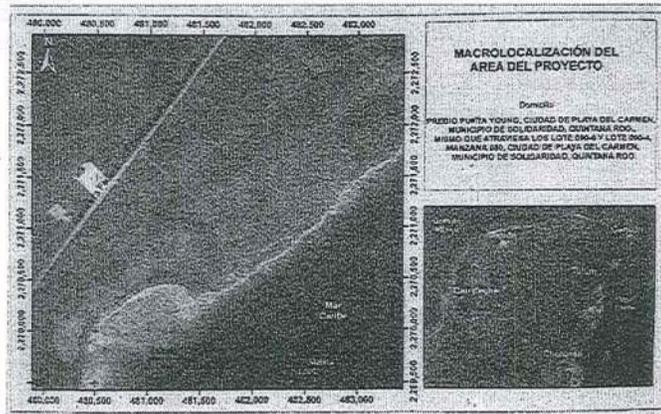


Figura 1. Croquis de localización del camino de terracería.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

III OBRAS Y ACTIVIDADES PREVIAMENTE EXISTENTES

El camino de terracería motivo del presenta aviso de no requerimiento, requiere actividades de rehabilitación y mantenimiento, en virtud de que algunas secciones se encuentran deterioradas, además presenta el crecimiento de maleza. Tal y como se muestra en las siguientes imágenes

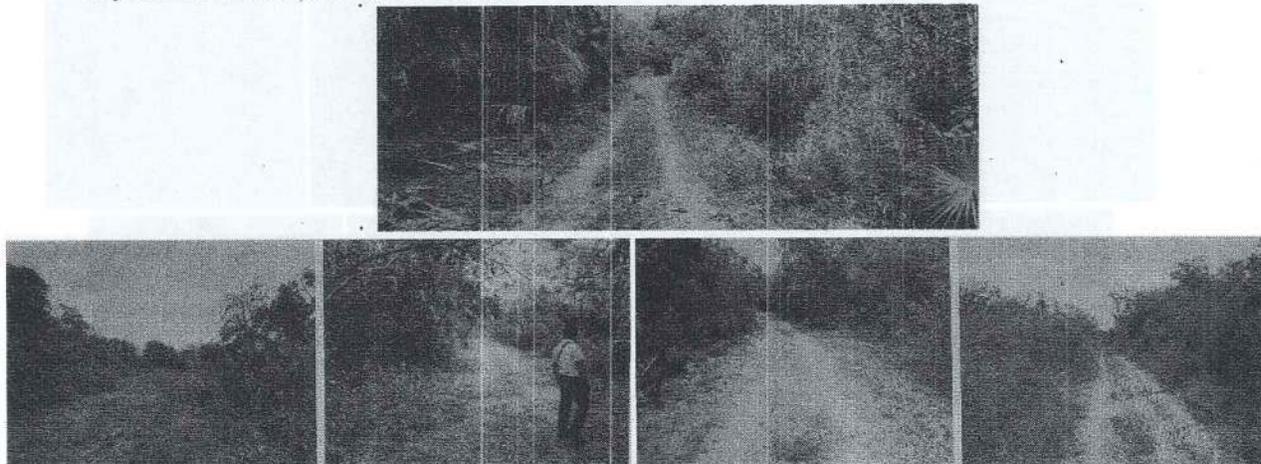


Figura 2. Se muestra imágenes generales del camino de terracería.

IV ACTIVIDADES QUE SE REALIZARAN MOTIVO DEL AVISO DE NO REQUERIMIENTO.

El promovente pretende realizar las actividades de rehabilitación y mantenimiento de un camino de terracería que se ubica en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, el cual tiene un ancho promedio de 6 metros aproximadamente y tiene una superficie de 1.43 hectáreas, misma que no requirió autorización en materia de impacto ambiental dadas las razones descritas en el apartado de ANTECEDENTES del presente documento.

Las actividades que se pretende realizar son las siguientes:

1. Se realizar el levantamiento topográfico para realizar el trazo del camino, lo cual permitirá realizar las actividades dentro de la superficie existente.
2. Despalme: con ayuda de una motofoncormadora se pretende realizar la remoción de la maleza y la nivelación del camino.
3. Nivelación y Compactación del camino: una vez que se haya realizado la remoción de la maleza, se procederá a incorporar materiales pétreos (sascab) misma que serán adquiridos en banco de materiales pétreos autorizados, el material pétreo será redistribuido con la moconformadora, y posteriormente con un rodillo vibrocompactador, se procederá a compactar el material en las zonas que así lo requieren.
4. Retiro de material de despalme: el material de des palnte resultante de las actividades de nivelación y compactación serán retirados del predio con en volquetes con ayuda de una retroexcavadora, y dispuesto en los sitios que autorizados por el municipio.

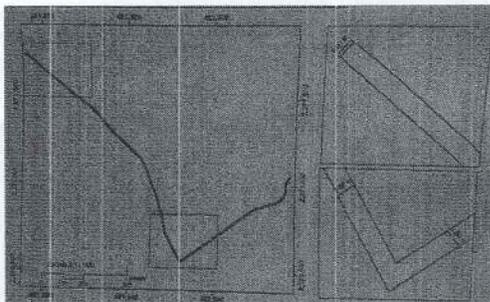


Figura 1. Se muestra plano general del camino de terracería con algunos cortes.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

V AVISO DE NO REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL.
Como se describió previamente, se pretende realizar la sustitución de infraestructura de las obras que fueron construidas ya que se encuentran muy deterioradas por el paso del tiempo y por la incidencia de los últimos huracanes en la zona. En este caso, se debe cumplir con lo señalado en el Artículo 6º del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental (REIA), que a la letra dice:

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

I. Las obras y actividades previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido cuenten de ésta, El sitio donde se pretende realizar la sustitución de infraestructura está ocupado por las obras que se encuentran construidas antes de la publicación de la Ley

II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y Las actividades que se pretenden realizar no tienen relación con el proceso de ninguna autorización.

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.

Las actividades proyectadas para realizar la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería, se llevará a cabo en áreas en la misma superficie de desplante.

la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería no implicará un incremento alguno en el nivel de impacto ya que se utilizará la misma superficie de desplante, ni en sus dimensiones, características o alcances, ya que no se ocuparán nuevas áreas, sino que únicamente se realizarán actividades sobre zonas ya afectadas. Las actividades propuestas no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

La sustitución de la infraestructura ha sido planificada bajo las siguientes premisas:

1. Que las obras se desplanten sólo en la misma superficie ocupadas por el camino de terracería existente..
 2. Que las actividades rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería no implican aumento en el nivel de impacto ambiental que fue realizado cuando se construyeron las obras.
- En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones.

Conforme a lo anterior, se da el presente aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental para las actividades la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería, con fundamento en lo establecido en el artículo 60. del REIA, para que sea valorado por la Delegación a su digno cargo.

VI PLAZO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE SUSTITUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA QUE SE PROPONEN

La empresa requiere de un plazo de 3 meses para las actividades de la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería, contados a partir de que sean autorizadas.

VII EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES QUE CAUSARÁ LA SUSTITUCIÓN DE OBRAS QUE SE PROPONE

Una vez que, se describieron las actividades de rehabilitación y mantenimiento que se proponen, se puede afirmar que no se incrementará el nivel de impacto respecto de las actividades que se realizaron con anterioridad, debido a la siguiente:

- Se las actividades se realizarán sobre la superficie que ocupa actualmente el camino, misma que fueron construidas desde la década de los 90's antes de la publicación del Reglamento de la LGEEPA, por lo que, no requieren autorización en materia de impacto ambiental.
- Las obras propuestas ocuparán una superficie de 1.43 hectáreas





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

- Los impactos que causará la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería no se consideran significativos, además que no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

VIII ACCIONES Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

Durante las actividades de rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería que se proponen se prevé la implementación de una serie de acciones y medidas para mitigar algunos efectos negativos al ambiente que se consideran menores como la generación de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y una cantidad mínima de residuos peligrosos, así como la generación de mínimas emisiones a la atmósfera:

Durante la ejecución de las actividades propuesta se tomarán las siguientes medidas:

- Se delimitará con cinta de seguridad el área del camino a efecto de no afectar las áreas aledañas al camino.
- El material resultante de las actividades de despalme, serán retiradas del predio y llevadas al relleno sanitario de playa del Carmen, o al sitio que la autoridad municipal disponga.
- La maquinaria que se pretende utilizar se verificara que se encuentre en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Para el abastecimiento de consumibles se utilizará un carro cisterna, lo que minimizara el derrame de hidrocarburos al suelo.
- Se colocarán letreros informativos para la conservación y protección de la flora y la fauna.
- Durante las labores de construcción de las obras se llevará a cabo un manejo adecuado de residuos sólidos, de manejo especial y peligrosos que se generen.
- Se colocarán contenedores de basura debidamente etiquetados y con tapa, con indicativos de separación de residuos inorgánicos y orgánicos.
- Se utilizarán los sanitarios portátiles los cuales serán rentados a una empresa autorizada.
- Los residuos sólidos que sean susceptibles de ser reciclados, serán separados y se canalizarán a las empresas autorizadas.
- Se capacitará al personal sobre el manejo adecuado de los residuos, además se colocarán señalizaciones para fomentar la limpieza de la obra y la separación de los residuos.
- Los materiales pétreos que se requieran provendrán de sitios autorizados, respaldando esta acción con los comprobantes correspondientes.
- Se prohibirá la comercialización, caza, captura, confinación, daño y/o tráfico de individuos de especies de flora y fauna silvestre que se encuentren en el área de interés."

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:

- 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.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

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

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

IX. Desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros:

X. Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. 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 inciso Q) establece lo siguiente:

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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

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

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

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 Pesca y Acuicultura 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 la **promovente** justifica que se ajusta a los supuestos que sustentan el Aviso de no requerimiento, señalando:

"El 7 de junio de 1988, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, el cual incluía la evaluación del impacto ambiental para los Desarrollos Turísticos Federales; dicho reglamento tampoco consideraba la evaluación de proyectos privados.

El 13 de diciembre de 1996 fue reformada la LGEEPA incluyendo en su Capítulo IV Sección IV, Artículo 28, Fracción IX, que serían objeto de evaluación en materia de impacto ambiental, los Desarrollos inmobiliarios que afectaran los ecosistemas costeros, incluyendo los de carácter privado. La reforma del Reglamento de la Ley publicada el 30 de mayo del 2000, incluyó la construcción y operación de desarrollos turísticos en su Capítulo II, Artículo 5, Fracción Q, sin embargo, para ese entonces, los caminos de terracerías que se ubican en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, propiedad de la empresa PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV, ya se encontraban construidos, tal y como se reconocen en la Constancia de Preexistencia de obra otorgada por la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, a través del oficio número SEDETUS/DSDTUS/000071/2024 de fecha 15 de enero del 2025 que se



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

anexa a la presente, la cual señala que esas obras existentes en el predio en mención, tiene más de 35 años. Considerando que la empresa **PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV**, pretende realizar las actividades de rehabilitación y mantenimiento de un camino de terracería el cual tiene un ancho promedio de 6 metros aproximadamente y tiene una superficie de 1.43 hectáreas, las actividades a realizar consiste en la nivelación del camino de terracería con materiales pétreos, limpieza de maleza sobre la misma superficie de aprovechamiento, para lo cual, no se pretende realizar el incremento de las superficies actuales, por lo que, en términos de artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental..."

Para demostrar que la obra se construyó 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**, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 1996, la promovente manifestó en su escrito de solicitud:

"sin embargo, para ese entonces, los caminos de terracerías que se ubican en el predio denominado Punta Young y que pasa por los Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, propiedad de la empresa PROMOTORA PUNTA YOUNG SA DE CV, ya se encontraban construidos, tal y como se reconocen en la Constancia de Preexistencia de obra otorgada por la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, a través del oficio número SEDETUS/DSDTUS/000071/2024 de fecha 15 de enero del 2025 que se anexa a la presente, la cual señala que esas obras existentes en el predio en mención, tiene más de 35 años.."

Y presentó la documental que respalda los antecedentes del proyecto a remodelar, siendo esta el oficio **SEDETUS/DSDTUS/000071/2024** de fecha 15 de enero del 2025 de pre existencia de obra emitida por la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE:

A. Oficio SEDETUS/DSDTUS/000071/2024:

"Razón por la cual, y en términos del ámbito competencial de esta Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable es posible, por este conducto, hacer constar la existencia de las obras y/o edificaciones y/o construcciones que se señalan a continuación y que forman parte del predio identificado como Lote 090-6, Manzana 50, perteneciente al predio denominado Punta Young, de la Localidad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con clave catastral 108015000050090-6.

Obras que se describen:

- **Camino de terracería realizado por el Gobierno del Estado, con una antigüedad no menor a 35 años, que se prolonga desde la Carretera federal 307 Chetumal-Puerto Juárez hacia diverso predio que se encuentra en esa zona, desarrollado para realizar levantamientos topográficos y costeros correspondientes."**

Que en su escrito de solicitud el promovente manifiesta:

"El sitio donde se pretende realizar la sustitución de infraestructura está ocupado por las obras que se encuentran construidas antes de la publicación de la Ley. [...] Las actividades proyectadas para realizar la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería, se llevará a cabo en áreas en la misma superficie de desplante.

la rehabilitación y mantenimiento del camino de terracería no implicará un incremento alguno en el nivel de impacto ya que se utilizará la misma superficie de desplante, ni en sus dimensiones, características o alcances, ya que no se ocuparán nuevas áreas, sino que únicamente se realizarán actividades sobre zonas ya afectadas. Las actividades propuestas no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas."





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

VII. 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:

- A. De lo anterior se tiene que el trámite correspondiente a las actividades de rehabilitación y mantenimiento al presente proyecto, están relacionadas con actividades que se encuentran señaladas en el artículo 5°, 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.
- B. En relación a la **fracción I** del REIA, se tiene que conforme a lo señalado en el **Considerando VI**, la **promovente** comprobó a través de la presentación de un oficio amittido por el municipio donde se encuentran las obras señaladas, 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 adicionaron 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 y siendo requerida que el artículo 28 se reformó el 13 de diciembre de 1996 en el DOF; toda vez que el promovente acreditó la existencia de las obras antes de 1996 (mas de 35 años), el promovente se ajusta a la **fracción I** del artículo 6 del REIA, al no haber requerido de previa autorización en materia de impacto ambiental.

- C. 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.
- D. 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 actividades de rehabilitación y mantenimiento a un camino de terracería no requieren de 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.

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

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 Playa del Carmen (antes Solidaridad)** en el Estado de Quintana Roo; lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos **41 y 42** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, 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 **41 y 42** 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 42**, fracción **LIX** 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 95**, 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 11 de marzo de 2025, recibido en esta Oficina Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo, el 20 de marzo de 2025, presentado por el **C. CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA**, representante legal de **PROMOTORA PUNTA YOUNG S.A. DE C.V.**, para llevar a cabo las actividades de rehabilitación y mantenimiento a un camino de terracería ubicado en el Predio Punta Young, que atraviesa el Lote 090-6 y Lote 090-4, Manzana 050, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. - Comunicar al **C. CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA**, en su carácter de representante legal de **PROMOTORA PUNTA YOUNG S.A. DE C.V.**, que las actividades de rehabilitación y mantenimiento, citadas en el **Considerando II** del presente oficio, **se ajusta a los supuestos del artículo 6 primer párrafo, fracciones I, II, III** y segundo párrafo del **REIA**, por las razones que se indican en el **Considerando VII** del presente oficio, **por lo que no requieren de autorización en materia de impacto ambiental.**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0700/2025

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, fracc 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. CHRISTIAN ALEJANDRO BRUNO TOZZI MEDINILLA**, en su carácter de representante legal de **PROMOTORA PUNTA YOUNG 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. Marcos Rodríguez Córdova y/o Patricia del Rosario Arceo Adrián**, personas autorizadas para oír y recibir notificaciones en 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 de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado el 27 de julio de 2022 y Transitorio Quinto, segundo párrafo del Decreto por el que se expide el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 14 de marzo de 2025, 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 00239/23 de fecha 17 de abril de 2023.



C.e.p. - ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS. - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/DD-0078/03/25

NÚMERO DE DOCUMENTO: 23DEZ-02096/2505 **ESTADO DE QUINTANA ROO**

YMG/JRAE

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
ESTADO DE QUINTANA ROO

