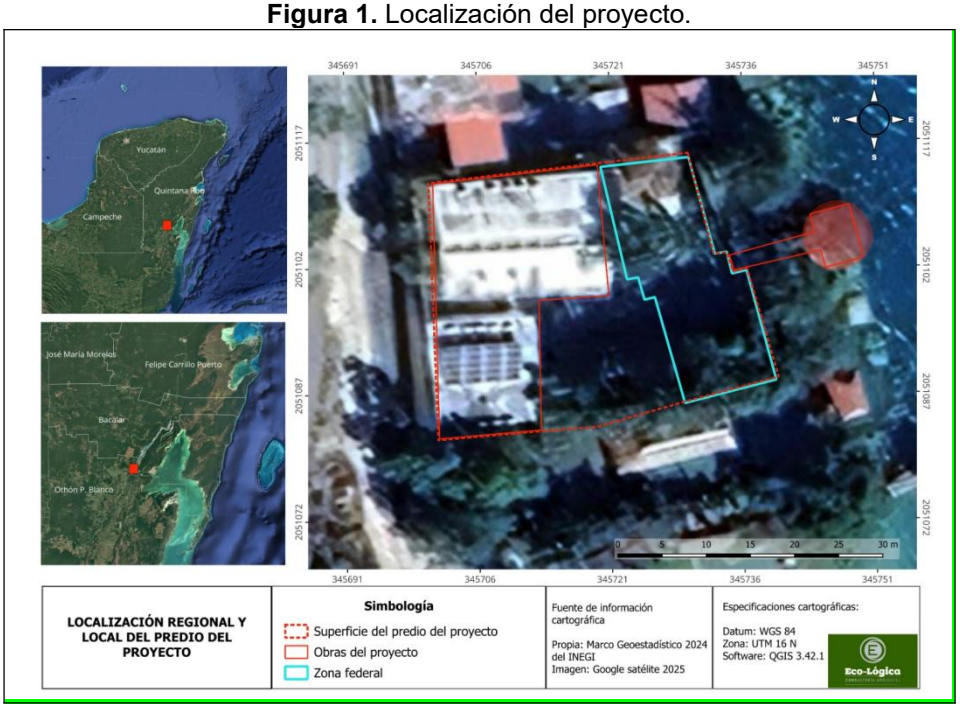
RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto denominado "Casa Xul-Ha" es promovido por el Fideicomiso de Administración No. 1201. Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, y se localiza en el predio catastralmente identificado como Calle 10 de mayo S/N, Manzana 75, Lote 08, del Poblado de Xul-Ha, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, C.P: 77900, como se muestra en la siguiente imagen.

Figura 1. Localización del proyecto.



La presente Manifestación de Impacto y Riesgo Ambiental (MIA) modalidad Particular se presenta en atención a la Resolución Administrativa número 0091/2020 de fecha 28 de junio de 2024, emitida por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Quintana Roo, correspondiente al expediente número PFPA/29.3/2C.27.5/0088/19. En dicha resolución se establece que debido a que la PROFEPA identificó la construcción de *"...**Un edificio de concreto en tres niveles en obra negra**, construido en forma de "L" invertida en una **superficie de desplante de 251 metros cuadrados**, cuenta en la planta baja con área de baño hombres-mujeres y una bodega; el primer piso cuenta con 4 cuartos con baño cada uno; en el segundo piso cuenta con tres*

cuartos con baño cada uno y un área común que integra sala, comedor y cocina, dicho edificio se ubica colindante al camino costero de la localidad de Xul-Ha; ***Una alberca de concreto en obra negra****, sobre una* ***superficie de desplante de 17.5 metros cuadrados (cinco metros de longitud por 3.5 metros de ancho)*** *ubicada al frente de la fracción norte del edificio descrito colindante a la zona federal lagunar;* ***En el cuerpo de agua lagunar se observó un muelle de madera,*** *con características propias del intemperismo en forma de "T"...*" lo anterior en una superficie de 1,313 m^2, sin que se presentara algún permiso en materia de impacto ambiental emitido por la SEMARNAT, para poder llevar a cabo las obras del proyecto.

En dicha Resolución Administrativa se establecieron acciones correctivas, entre las que se encuentran que las obras "... *deberá sujetarlas al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, a fin de obtener la debida autorización en materia de impacto ambiental para la autorización del proyecto, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo previsto en los artículos 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5 del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental";* así como llevar a cabo un Programa de Reforestación en una superficie no menor de 1,313 m^2.

Derivado de lo anterior, y en virtud de que el proyecto actualmente se encuentra totalmente construido, únicamente se someten al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental, las etapas de operación y mantenimiento de una vivienda residencial turística, la cual se compone de un edificio de concreto de tres niveles construido en forma de "L" invertida en superficie de 467.79 m^2. El edificio alberga 5 villas, cada una consta de 2 habitaciones, 2 baños, comedor y cocina. Además se cuenta con una bodega, lavandería y un cuarto de máquinas. Frente al edificio, se ubica una alberca de concreto con una superficie 17.5 m^2 (5 m de largo por 3.5 m de ancho) y una palapa, ocupando parte de la zona federal, así como áreas jardinadas y un muelle que tiene una forma de "T", con un largo total de 11.0 m, la parte más angosta es de 2.0 m y la parte más ancha de 7.6 m, dando una superficie de construcción de 41.04 m^2, además de que cuenta con una pérgola de 2.20 m de altura.

Las obras antes descritas se ajustan a los supuestos de los artículos 28 fracciones I, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 incisos A) fracción III, Q) y R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por tratarse de actividades de operación y mantenimiento de una vivienda residencial turística y un muelle ubicados en ecosistema costero y en la zona federal de una laguna. Asimismo, en virtud de que el proyecto no se ajusta a ninguno de los supuestos del artículo 11 de dicho reglamento se presenta la MIA en su modalidad Particular.

Los instrumentos jurídicos que regulan las actividades del proyecto son:

- ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa
- Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Othón P. Blanco
- Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo
- Decreto mediante el cual se establece el Programa de Desarrollo Urbano Chetumal, Calderitas, Subteniente López, Huay-Pix y Xul-Ha

Además, se realiza la vinculación correspondiente con Programas y Estrategias Nacionales, Leyes, Reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas en materia de cambio climático, residuos, contaminación atmosférica, vida silvestre y agua, con la finalidad de demostrar que el proyecto se apega en todo momento a lo establecido en estos instrumentos de política ambiental.

Es importante señalar que el proyecto se ubica dentro de la zona de influencia del Área Natural Protegida con carácter de Reserva de la Biósfera denominada "Caribe Mexicano". Sin embargo, dado que su Programa de Manejo establece Reglas Administrativas de observancia obligatoria únicamente para las obras o actividades que se desarrollen dentro

de la poligonal del ANP, y no para su zona de influencia, dichas reglas no son aplicables al proyecto. No obstante, en el Capítulo 3 de esta Manifestación de Impacto Ambiental se incluye un apartado específico que aborda la relación del proyecto con dicha Área Natural Protegida.

Asimismo, en el predio del proyecto se identificó un individuo de la especie *Conocarpus erectus* el cual se encontraba en el predio previo al inicio de las obras y éste se ha mantenido sin sufrir alteraciones, a una distancia aproximada de 15 metros de la vivienda del proyecto, no obstante, de acuerdo con los tipos de suelo conforme a la carta del INEGI Serie VII, en el uso de suelo en el Sistema Ambiental, Área de Influencia y Área del Proyecto, no se reportan comunidades de mangle. Por lo anterior, ser realizó la vinculación correspondientes con el DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER a la Ley General de Vida Silvestre, con la NOM-022- SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y con el ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 dicha Norma.

Tanto el proyecto como el Sistema Ambiental y el Área de Influencia delimitados, se ubican dentro de la Región Hidrológica denominada: RH-33 Yucatán Este, (Quintana Roo), cuya principal corriente superficial es el Río Hondo; el principal cuerpo de agua es la Laguna de Bacalar, considerado el cuerpo de agua continental más importante de la Península de Yucatán. El clima se considera cálido subhúmedo, con un régimen de lluvias de tipo intermedio (que ocurre entre verano e invierno), con registros de temperatura que oscila entre los 23.3° C y 28.4 °C, con temperatura media anual de 26.6°C.

Este tipo de clima propicia el desarrollo de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia, característica de la zona del proyecto. No obstante, si bien se aprecian manchones de vegetación, también es una zona impactada por actividades antropogénicas como campos de cultivo, asentamientos humanos y apertura de caminos, lo que ha

ocasionado la erosión eólica en donde el suelo compactado no permite la infiltración de agua y por lo tanto limita el crecimiento de la vegetación. Otro factor de riesgo de la zona del proyecto, es la contaminación del suelo, del manto freático y del cuerpo lagunar principalmente por el vertimiento de aguas residuales no tratadas y por el mal manejo y disposición de residuos sólidos.

Por lo anterior, y considerando que con la ejecución del proyecto se pudiera incrementar la problemática ambiental de la zona, se proponen medidas para prevenir, mitigar y/o compensar los que se pudieran ocasionar durante las etapas de operación y mantenimiento, entre las que se encuentran la implementación de un Programa de Manejo Integral de Residuos sólidos urbanos y de manejo especial y de un Programa de reforestación, así como el tratamiento de aguas residuales a través de un biodigestor como primer etapa de tratamiento y de un humedal artificial de flujo subsuperficial horizontal como segunda etapa de este tratamiento, cuyas aguas resultantes serán utilizadas para el riego de áreas verdes.

La información vertida en la presente MIA se sustenta en:

- Bibliografía técnico-científica.
- Muestreos de campo realizados para la identificación de la flora y fauna presentes en la zona.
- Sistemas de información geográfica incluyendo el SIGEIA (Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental) de la SEMARNAT.
- Planos arquitectónicos y de diseño.
- Permisos y licencias emitidos por el H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco.
- Metodologías establecidas para la evaluación de impactos ambientales, cálculo de índices de diversidad, abundancia, e importancia de flora y fauna.
- Imágenes georreferenciadas y actuales que ponen en evidencia el estado ambiental actual de la zona del proyecto.