RESUMEN EJECUTIVO

Casa de Veraneo “Cora’s Place”
Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular · Localidad de Buenavista, municipio de Bacalar, Quintana Roo · Octubre de 2026

1. Presentación y alcance

El presente resumen ejecutivo sintetiza los principales elementos técnicos, ambientales y administrativos de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente a la Casa de Veraneo “Cora’s Place”. Su objeto es exponer, de forma integrada, la naturaleza habitacional del desarrollo, las características del sitio, las obras preexistentes y propuestas, los antecedentes administrativos, los impactos identificados y los compromisos de prevención, mitigación y vigilancia ambiental.

El proyecto propone concluir y aprovechar infraestructura previamente ejecutada, actualmente descrita en la manifestación como obra negra, e incorporar obras complementarias sujetas a evaluación ambiental. La estrategia de aprovechamiento de infraestructura existente permite reducir la necesidad de nuevas intervenciones, siempre que se respeten las superficies efectivamente autorizables, la protección de la ribera y las condiciones que establezca la autoridad.

La MIA-P sustenta una conclusión técnica de viabilidad ambiental condicionada a la aplicación de las medidas propuestas y a la resolución que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Esta conclusión del estudio no equivale a una autorización ambiental otorgada ni a una constancia de cumplimiento integral de todas las obligaciones administrativas.

2. Identificación del proyecto

Denominación	**Casa de Veraneo “Cora’s Place”**

ELIMINADO, por contener DATOS PERSONALES que son considerados INFORMACIÓN CONFIDENCIAL de conformidad con los artículos 23 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 9 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Ubicación	Calle Héroes de Nacozari; inmueble resultante de la fusión de lotes 3 y 4, manzana 54, zona 1, Buenavista, Bacalar, Quintana Roo
Uso propuesto	Casa habitación de descanso / uso vacacional
Vida útil estimada	25 años
Inversión	Reservada por la promovente

3. Localización, propiedad y contexto territorial

El inmueble se sitúa en la localidad de Buenavista, municipio de Bacalar, dentro de un entorno de ocupación residencial y turístico-residencial de baja intensidad, con acceso por la calle Héroes de Nacozari y proximidad directa al sistema lagunar de Bacalar. El componente hídrico constituye el receptor ambiental de mayor sensibilidad y exige medidas estrictas de manejo de sedimentos, aguas residuales, materiales de construcción y residuos sólidos.

La manifestación identifica la escritura pública número 424, volumen IV–2011, tomo “A”, folio 3067, otorgada ante la Notaría Pública número 44, como antecedente documental de propiedad. La información del predio requiere leerse conjuntamente con la documentación de fusión y los planos que integran el expediente.

Como aspecto relevante para la evaluación, el estudio registra una superficie predial de 1,341.37 m² en su cuadro de dosificación, mientras que la resolución administrativa de PROFEPA refiere 1,867.00 m² como superficie del sitio inspeccionado. La propia MIA señala que deben conciliarse las superficies de propiedad privada, zona federal y cuerpo lagunar mediante títulos, planos y levantamiento georreferenciado. Por ello, los coeficientes y porcentajes expuestos deben considerarse cifras del proyecto sujetas a dicha conciliación documental.

Entorno inmediato

El estudio describe colindancias con solares y predios de uso habitacional o de descanso, acceso vial por el frente y zona federal/franja litoral en el fondo. La cercanía al cuerpo lagunar requiere diferenciar con precisión las obras ubicadas en propiedad privada, las situadas en zona federal y las que pudieran incidir en el espejo de agua, así como obtener los títulos, concesiones o autorizaciones específicos que resulten procedentes.

La selección del sitio se sustenta en la titularidad del inmueble, su intervención previa y la existencia de infraestructura aprovechable. Sin embargo, la intervención histórica no implica ausencia total de vegetación ni elimina la necesidad de verificar en campo las condiciones ecológicas actuales.

4. Antecedentes y situación administrativa

El expediente documenta una visita de inspección de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) practicada el 4 de octubre de 2017, identificada con el número PFPA/29.3/2C.27.5/0082-17. Posteriormente se emitió la Resolución Administrativa 0071/2018, de 25 de abril de 2018, relacionada con obras ejecutadas sin acreditar previamente la autorización en materia de impacto ambiental.

ELIMINADO, por contener DATOS PERSONALES que son considerados INFORMACIÓN CONFIDENCIAL de conformidad con los artículos 23 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 9 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Según la narrativa de la MIA, las actividades se suspendieron y la infraestructura permaneció en condición de obra negra durante el periodo de inactividad vinculado a la contingencia sanitaria y sus consecuencias. La reactivación se plantea mediante aprovechamiento de lo existente, adecuaciones graduales y ejecución de obras complementarias, previa evaluación por SEMARNAT.

Enfoque de regularización ambiental

La relevancia de esta presentación consiste en someter a consideración de la autoridad tanto los efectos ambientales persistentes de las obras anteriores como los impactos previsibles de las adecuaciones, las obras nuevas, la operación y el mantenimiento. Esta diferenciación es esencial: la MIA no debe tratar las obras históricas como si fueran nuevas ni presentar las obras propuestas como previamente autorizadas.

La promovente manifiesta su intención de atender el marco regulatorio aplicable mediante la presentación del estudio, la delimitación del alcance físico del proyecto, la incorporación de medidas de control y la disposición a observar las condicionantes que, en su caso, imponga SEMARNAT. El grado de cumplimiento efectivo deberá acreditarse mediante evidencia documental y verificaciones técnicas.

5. Descripción integral de las obras

El desarrollo se concibe como una vivienda de descanso con espacios habitacionales, áreas comunes, servicios sanitarios, instalaciones auxiliares y elementos de estancia exterior. La MIA distingue obras existentes inventariadas en el procedimiento administrativo de PROFEPA y tres obras nuevas cuya ejecución se condiciona a la aprobación ambiental.

Inventario de obras existentes consignado en la MIA

Bodega	**14.50 m²**
Cabaña 1	121.50 m²
Cabaña 2	55.00 m²
Terraza anexa a cabaña 2	38.50 m²
Tinglado	24.00 m²
Caseta de resguardo del biodigestor	6.25 m²
Muro de contención	27.675 m²
Rampa de cemento	36.00 m²
Camino de cemento	135.00 m²
Muelle en “T”	48.00 m²
Total de inventario existente	506.425 m²

La superficie anterior corresponde al inventario y dosificación presentados en la MIA. No debe interpretarse automáticamente como superficie de desplante computable para el COS: es necesario separar las áreas construidas sobre suelo privado de las superficies localizadas en zona federal o cuerpo lagunar, evitando duplicidades.

Obras complementarias sujetas a autorización

Deck de madera	**25.00 m²**
Piscina	24.00 m²; profundidad útil 1.20 m
Baño complementario	11.20 m²
Total de obras nuevas	60.20 m²

Para la piscina, el estudio indica una capacidad geométrica referencial de 28.80 m³ si los 24.00 m² corresponden al espejo interior de agua. El proyecto ejecutivo deberá precisar bordos, espesores y excavación total. La propuesta de deck y elementos de protección ribereña exige especial revisión de su ubicación y efectos sobre el margen lagunar.

6. Superficies y ocupación del suelo

El cuadro de dosificación de la MIA presenta una superficie total de predio de 1,341.37 m², una superficie intervenida/construida de 566.625 m² y un remanente de 774.745 m² identificado como áreas verdes y permeables o libres de construcción. El porcentaje de ocupación consignado es de 42.24% y el porcentaje libre de 57.76%.

Superficie total del predio (cuadro MIA)	**1,341.37 m²**
Inventario de obras existentes	506.425 m²
Obras nuevas propuestas	60.20 m²
Total intervenido/construido reportado	566.625 m²
Ocupación reportada	42.24%
Área verde/permeable o libre reportada	774.745 m² (57.76%)

Estas magnitudes permiten dimensionar la escala del proyecto y su propuesta de conservar un porcentaje mayoritario de superficie libre. No obstante, la validez normativa del COS y del CUS requiere identificar qué elementos son computables, verificar la superficie jurídicamente acreditada y contrastar los valores propuestos con los máximos del instrumento urbanístico aplicable. Las obras ribereñas y en agua requieren tratamiento territorial separado.

Criterio de intervención mínima

La propuesta busca aprovechar las construcciones existentes y evitar demoliciones generales. Se prevén actividades de limpieza manual, trazo, nivelación, adecuaciones de cimentación y muros, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, carpintería, acabados y rehabilitación de áreas verdes. En términos ambientales, la concentración de actividades en áreas previamente alteradas reduce la apertura de nuevos frentes de obra y facilita el control de impactos temporales.

Durante la construcción se plantea una bodega provisional de 16.00 m² en superficie previamente intervenida y sanitarios portátiles con mantenimiento por prestador especializado. Dicha ocupación temporal se contabiliza por separado y deberá retirarse al finalizar las actividades.

7. Caracterización ambiental y sensibilidad del sitio

La MIA describe un predio con estructuras existentes, áreas despejadas y vegetación secundaria o de jardinería. La caracterización indica que las áreas de intervención presentan principalmente cobertura herbácea y rastrera secundaria y propone conservar la vegetación arbórea madura. La situación ecológica del predio debe respaldarse con inventario actualizado, evidencia fotográfica, planos y, cuando corresponda, verificación de especies protegidas.

Medio físico y recursos hídricos

La cercanía a la Laguna de Bacalar y la naturaleza kárstica del subsuelo hacen prioritario evitar aportes de sedimentos, cementantes, hidrocarburos y aguas residuales sin tratamiento. El estudio identifica la laguna como el principal elemento hidrológico de interés y plantea medidas para proteger tanto el agua superficial como las posibles conexiones subterráneas.

La gestión de aguas residuales es un componente crítico: el sistema propuesto incluye biodigestor y disposición posterior mediante pozo de absorción. Su factibilidad no debe presumirse únicamente por la existencia del equipo; depende de capacidad de tratamiento, carga hidráulica, características del suelo, profundidad del nivel freático, distancia al cuerpo de agua y acreditación de cumplimiento normativo aplicable.

Medio biótico y paisaje

Se propone restringir el deshierbe a las áreas estrictamente necesarias, mantener ejemplares arbóreos y favorecer vegetación nativa en la restauración paisajística. Para la fauna se consideran medidas de ahuyentamiento pasivo y atención a individuos de lento desplazamiento en caso de presencia durante las obras.

El aprovechamiento de una construcción inconclusa también tiene una dimensión paisajística: su terminación y mantenimiento podrían mejorar la integración visual del predio con el entorno habitacional existente. Tal beneficio está condicionado a que las nuevas estructuras y acabados respeten el paisaje ribereño y no provoquen afectaciones adicionales.

8. Vinculación jurídica y criterios de compatibilidad

El estudio incluye un capítulo de vinculación con los instrumentos de ordenamiento y disposiciones ambientales aplicables, entre ellos la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y los instrumentos de ordenamiento ecológico y territorial pertinentes al municipio de Bacalar.

La MIA plantea que el uso habitacional de baja intensidad es congruente con el contexto territorial y que las obras pueden sujetarse a criterios de aprovechamiento sustentable. Sin embargo, la compatibilidad definitiva debe demostrarse mediante la identificación precisa de la unidad de gestión aplicable, la transcripción y confrontación de sus criterios vigentes y el soporte cartográfico correspondiente.

Condiciones de cumplimiento relevantes

La evaluación debe distinguir: (a) la autorización federal en materia de impacto ambiental; (b) las obligaciones derivadas del procedimiento de PROFEPA; (c) la situación de zona federal y, en su caso, los permisos para infraestructura ribereña; (d) las disposiciones de uso de suelo y construcción; y (e) los requisitos técnicos y normativos para tratamiento y disposición de aguas residuales. El cumplimiento de una de estas materias no sustituye automáticamente las demás.

En consecuencia, la afirmación técnicamente defendible es que la promovente ha presentado una propuesta de regularización y manejo ambiental, con medidas diseñadas para prevenir y mitigar impactos, y que su ejecución deberá sujetarse a las autorizaciones y condicionantes correspondientes. No sería correcto afirmar, con la sola MIA, que todas las autorizaciones ya se encuentran vigentes o que todas las obligaciones han sido plenamente solventadas.

Protección de la franja ribereña

Por la sensibilidad del sistema lagunar, es fundamental justificar técnicamente la permanencia de las obras preexistentes cercanas al agua y la viabilidad de cualquier deck, dique u otro elemento proyectado. Se debe evitar presentar como autorizadas obras en zona federal o cuerpo lagunar sin los actos administrativos que correspondan.

9. Identificación y valoración de impactos ambientales

El capítulo de evaluación de impactos de la MIA examina los componentes físico, biótico y socioeconómico a lo largo de las etapas del proyecto. Considera impactos temporales de limpieza, adecuación y construcción; efectos asociados a operación y mantenimiento; y beneficios vinculados a la contratación de mano de obra, al manejo sanitario y a la mejora del inmueble.

Entre los impactos adversos relevantes se encuentran generación de polvo y ruido, residuos de construcción, posibles derrames accidentales, alteración localizada de suelo, afectación de vegetación secundaria y riesgos de arrastre de partículas hacia el sistema lagunar. En operación, el principal punto de control es la adecuada conducción, tratamiento y disposición de las aguas residuales, además del manejo de residuos sólidos y del mantenimiento preventivo.

Resultados de la matriz reportados por el estudio

Interacciones calificadas como negativas	**12.50%**
Interacciones neutras	68.06%
Interacciones benéficas	19.44%

Estos porcentajes son resultados reportados por la metodología de evaluación de la propia MIA y no representan mediciones directas de calidad ambiental ni una garantía de ausencia de impactos. La manifestación caracteriza los impactos negativos como predominantemente puntuales, temporales y mitigables. Su materialización depende del diseño definitivo, de la ejecución de controles y del seguimiento en campo.

La ponderación ambiental del proyecto se apoya en tres aspectos: uso de infraestructura ya intervenida, limitación de obras nuevas a superficies relativamente pequeñas y establecimiento de medidas de manejo específicas para la cercanía al cuerpo lagunar. Los riesgos remanentes deben gestionarse con supervisión, registros verificables y medidas correctivas oportunas.

10. Medidas preventivas y de mitigación

Preparación y adecuación

El programa ambiental propone delimitar los frentes de trabajo, proteger el suelo durante la preparación de mezclas mediante lonas o charolas, realizar limpieza manual selectiva, prohibir la quema de residuos vegetales y evitar afectaciones a la vegetación que no forme parte de las áreas de intervención. También prevé revisión de equipos para prevenir fugas de aceites y combustibles.

Manejo de residuos y contingencias

Se instalarán contenedores identificados y con tapa para separar residuos orgánicos e inorgánicos, así como espacios de acopio temporal para materiales reciclables. Los residuos de construcción se retirarán hacia sitios o prestadores autorizados. Ante derrames, el estudio contempla contención inmediata, recuperación de materiales afectados y manejo diferenciado de residuos contaminados.

Agua y saneamiento

Durante las obras se emplearán sanitarios portátiles atendidos por empresa especializada. En operación, las aguas residuales domésticas se conducirán al sistema de tratamiento previsto. Se prohíben las descargas directas al cuerpo lagunar y debe verificarse técnicamente la calidad del efluente y la viabilidad del método de disposición final propuesto.

Vegetación, fauna y restauración

Las áreas libres se destinarán a conservación, jardinería o revegetación con especies nativas, priorizando la permanencia de vegetación arbórea existente. Se contemplan acciones de protección de fauna, prevención de perturbaciones innecesarias y restauración de superficies temporalmente afectadas.

Medidas de control de ejecución

La supervisión deberá verificar que no se excedan los polígonos de intervención, que no se depositen materiales en zona federal o en la laguna, que se controlen polvo y ruido y que los trabajadores conozcan las restricciones ambientales del predio. Las medidas deben traducirse en evidencias: bitácoras, fotografías fechadas, comprobantes de disposición de residuos, servicios de mantenimiento y reportes de incidencias.

11. Vigilancia ambiental y compromisos de seguimiento

El capítulo VIII de la MIA contiene un programa de vigilancia ambiental estructurado por preparación y adecuación, construcción de obras complementarias, mantenimiento de equipos y herramientas, y compensación y reforestación de áreas verdes. Su finalidad es verificar la aplicación real de las medidas previstas y detectar desviaciones que requieran corrección.

Para fortalecer la trazabilidad del cumplimiento, resulta conveniente mantener una bitácora de obra con fechas, actividades, superficies intervenidas y fotografías; comprobantes de retiro de residuos; registros de sanitarios portátiles; fichas de mantenimiento del biodigestor; y evidencias de conservación y revegetación. Estos registros deben vincularse con las obligaciones concretas que finalmente establezca la autoridad.

Aspectos técnicos sujetos a verificación

Antes de ejecutar las nuevas obras, deberán precisarse las superficies georreferenciadas y su situación jurídica, los planos ejecutivos, la profundidad de excavación de la piscina, la ubicación y estructura del deck, la compatibilidad de las obras ribereñas y la memoria de diseño del sistema hidrosanitario. En particular, el tratamiento y disposición de aguas residuales debe sustentarse con parámetros de diseño y estudios que acrediten que no se compromete la calidad del sistema lagunar.

Importancia social y territorial

El proyecto atiende una demanda de infraestructura residencial de descanso dentro de un entorno que ya presenta usos habitacionales. Su conclusión puede generar contratación temporal de mano de obra, adquisición de insumos y servicios locales y mantenimiento posterior, además de recuperar funcionalidad y valor de una infraestructura que permanece inconclusa. Tales beneficios deben entenderse como efectos esperados, no como resultados ya cuantificados.

La relevancia ambiental del proyecto reside principalmente en que plantea someter una intervención preexistente a evaluación y control, en lugar de continuar obras al margen de la revisión correspondiente. Este enfoque contribuye a una gestión más ordenada del sitio, siempre que la regularización se acompañe de cumplimiento comprobable y protección efectiva de la franja ribereña.

12. Conclusión ejecutiva

La Casa de Veraneo “Cora’s Place” consiste en la reactivación y conclusión de infraestructura habitacional preexistente en Buenavista, Bacalar, con tres componentes nuevos propuestos: deck de madera, piscina y baño complementario. Su escala, la reutilización de obra previa y la reserva de áreas libres descrita en la MIA constituyen elementos favorables para formular una estrategia de intervención controlada.

La manifestación identifica como principal prioridad ambiental la protección del sistema lagunar de Bacalar. Para ello establece medidas de control de sedimentos y materiales, manejo integral de residuos, protección de vegetación y fauna, saneamiento temporal durante construcción, tratamiento de aguas residuales en operación y un programa de vigilancia ambiental. La evaluación del estudio reporta una predominancia de interacciones neutras y benéficas frente a las negativas, estas últimas descritas como puntuales y mitigables.

Desde una perspectiva técnico-ambiental, la propuesta presenta fundamentos para ser evaluada favorablemente, siempre que se compruebe la viabilidad de sus obras, se acredite la compatibilidad territorial y se ejecuten las medidas comprometidas. La presentación de la MIA constituye una acción concreta encaminada a la regularización y al cumplimiento, pero no demuestra por sí sola que el proyecto ya cuenta con autorización ni que estén satisfechas todas las medidas de PROFEPA.

En este sentido, se solicita que la autoridad valore integralmente el aprovechamiento de infraestructura existente, la magnitud de las obras nuevas, la sensibilidad del entorno y las medidas propuestas, determinando las condiciones ambientales y administrativas necesarias para garantizar una ejecución responsable y verificable.