PROFEPA
ACUSE
10 JUL 2026
13:20

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0552/2026

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 12 DE MAYO DE 2026

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.

Recibí original
8/07/26

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.

En acatamiento a lo que dispone la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden 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 ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán **previamente la autorización en materia de impacto ambiental** de la **SEMARNAT**.

Que la misma **LGEEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el Artículo 42, fracción XXXV, inciso c, del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales** se establece la atribución de las Oficina de Representación para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la federación y expedir, causar proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaria.

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.

de la **SEMARNAT**, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado **OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE**, con ubicación en el predio Tanka III, Fracción 03; Manzana 03, Lote 31, 32 y 33, de la Zona Costera de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su Artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaria, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales,

competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A.-*Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular*-No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Tulum**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 41 primer párrafo del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, 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 al frente de cada Oficina de representación habrá un Titular de la Oficina de Representación, el artículo **42** del mismo Reglamento, el cual en su fracción **XIX**, establece que los Titular de la Oficina de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Oficinas de Representación. En el mismo sentido, el artículo **42**, **fracción XXXV, inciso c)**, del Reglamento en comento establece que los Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera,licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes,manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE**" (en lo sucesivo del **proyecto**), con ubicación en el predio ubicado en Tanka III, Fracción 03; Manzana 03, Lote 21, 22 y 23, de la Zona Costera de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C.**

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.

RESULTANDO:

I. Que el 10 de junio de 2025, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano **(ECC)** de esta Oficina de

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.

KEEVER en su carácter de apoderado legal de la empresa [redacted], el **proyecto** denominado **OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2025TD031**.

II Que el 26 de Junio de 2025, ingreso a esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico ***DIARIO DE QUINTANA ROO*** de fecha 26 de junio de 2025.

III Que el 26 de junio de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0027/25** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **19 al 25 de Junio de 2025**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, para que esta Oficina de Represente, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 42 fracción XXXV, inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto.**

IV Que el 03 de julio de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0868/2025**, con fundamento en el articulo **17-A** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** para que en un termino de **10 días** la **promovente** presentará lo solicitado, mismo que fue notificado el día 20 de agosto de 2025.

V Que el 27 de agosto de 2025, ingresó a esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, presenta respuesta al oficio de apercibimiento número **04/SGA/0868/2025** de fecha 03 de julio de 2025.

VI Que el 27 de agosto de 2025, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

VII Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1174/2025**; a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, 53 y 54 de la **LFPA**, se notificó del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** por conducto de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** (**SEMA**), para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VIII Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1175/2025**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, 53 y 54 de la **LFPA**, notificó al **Gobierno Municipal de Tulum, Quintana Roo** del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

IX Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1176/2025**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos, y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT (DGGFSOE)**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DE LA REGIÓN DENOMINADA CORREDOR CANCÚN-TULUM**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001, y **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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

X Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1177/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XI Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1178/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección de la vida silvestre de la SEMARNAT (DGVS)**, su opinión sobre la presencia de especial clasificadas en alguna categoría de riesgo en la NORMA oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** al **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XII Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1179/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General Restauración Ambiental**, opinión técnica en referencia a la congruencia y viabilidad en materia de restauración, rehabilitación y remediación ambiental del **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XIII Que el 04 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1180/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas**, opinión técnica en referencia a la a la congruencia y viabilidad en materia de de gestión, manejo, conservación, restauración y saneamiento de los mares y zonas costeras del **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XIV Que el 06 de octubre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **PFPA/29.3/01394-2025** de fecha 02 del mismo mes y año, a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.

XV Que el 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio numero **04/SGA/1493/2025** 3289, mediante el cual se solicito a la **promovente**, con base en los articulo **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo,

hasta que esta Unidad Administrativa constara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el párrafo del articulo **35-BIS** de la **LGEEPA**, mismo que fue notificado el día 16 de diciembre de 2025.

XVI Que el 21 de octubre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de manera electrónica el oficio número **MT/DGDTUS/DSA/388/2025** de fecha 14 del mismo mes y año, a través del cual la **Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable**, a través del **H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, emitió su comentarios en relación al **proyecto**.

XVII Que el 06 de marzo de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación de manera electrónica el oficio número **SBRA/DGRA/105/2026** de fecha 03 del mismo mes y año, a través del cual la **Dirección General de Restauración Ambiental (DGRA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.

XVIII Que el 31 de marzo de 2026, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, el escrito de fecha 30 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente** presento respuesta al oficio de solicitud de información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025.

XIX Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte de la **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**.

XX Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte de la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos, y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT (DGGFSOE)**.

XXI Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte de la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas (DGCGMC)**.

C O N S I D E R A N D O:

1 GENERALES

I Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y Fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 41 primer párrafo, 42 fracción XXXV, inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

Esta Oficina de Representación, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **DECRETO por el que se expide el Programa de ordenamiento ecológico Territorial de la Región denominada corredor Cancún- Tu-**

lum, publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de noviembre de 2001; la Norma Oficial Mexicana la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019**, publicado en el Diario Oficial de dela Federación el 04 de marzo de 2020; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **ACUERDO mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004, **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006.

Conforme a lo anterior, esta Oficina de Representación evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracciones IX y X y 35 de la **LGEEPA**.

2 CONSULTA PÚBLICA.

II Que como fue señalado en el **Resultando II** del presente oficio resolutivo, la **promovente** público un extracto del proyecto en el periódico ***DIARIO DE QUINTANA ROO*** de fecha 26 de junio de 2025, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

III Que el artículo **34** fracción **II** del **LGEEPA** establece que "*Cualquier ciudadano de la comunidad de que se trate, dentro de los **diez días siguientes** a la publicación del extracto del proyecto, podrá solicitar a la Secretaria que ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en la entidad federativa que corresponda*". En virtud de lo anterior, siendo que la **promovente** realizó la publicación del extracto del **proyecto** en

términos del artículo 34, fracción **I** del **LGEEPA** el día 26 de junio de 2025, los días para ingresar la solicitud de abrir a consulta publica y Poner a disposición del publico el proyecto, inicio su contabilización el iniciando el 27 de junio de 2025, feneciendo el día 10 de julio de 2025.

Al respecto se tiene que esta Oficina de Representación NO se recibió ninguna solicitud de abrir a consulta publica y Poner a disposición del publico en referencia al **proyecto**.

3 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

IV Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto,** por lo que una vez analizada la información presentada se tiene que:

El proyecto en la consiste en la operación y mantenimiento de 4 edificios de 2 (dos niveles) con 20 departamentos en total, edificio de administración de 2 (dos niveles), obras asociadas piscina, palapa, bodega, estacionamiento, barda y acceso a edificios y Restaurante, con una superficie de desplante total de 1,793 m², en un predio con una superficie total de 3,043 m², de acuerdo a la Resolución administrativa **No. 0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) correspondiente al expediente administrativo número **PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022**.

Tabla II. 2. Superficie por aprovechar en el predio

Concepto	Superficie (m²)
Edificio 1	90
Edifico 2	80
Edificio 3	60
Edifico 4	45
Piscina	100
Camino	25
Palapa	180
Bodega	18
Estacionamiento	800
Barda	80 lineales
Superficie previamente afectada (misma que prescribió de acuerdo con la Resolución administrativa 0132/2024 de fecha 01 de octubre de 2024.	1, 793
Área sin intervención	387.57
Total del predio	2,938

Descripción de las obras

Edificio 1.- Se refiere a una construcción de dos niveles elaborada a base de concreto y blocks, con techo de dos aguas de material de concreto, se observaron dos ventanales elaborados con aluminio y cristal, dicha construcción se encuentra cimentada hacia el oeste, se ubicó un pasillo que da acceso a la construcción el cual está recubierto con material pétreo de cemento y adherido al suelo. Del lado Oeste Frente a la construcción se observó un área verde con un pasillo de base de cemento y por la Oeste se observa una escalinata hecha de concreto para ingresar al edificio. También se observan baños, vestíbulos y terrazas, Toda esta descripción cuenta con una infraestructura de aproximadamente 90m^2.

Edificio 2.- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 1, hecha de concreto de dos niveles con techo de dos aguas, en el frente de la construcción se observa una piscina elaborada con material pétreos. En la construcción se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento adherido al sustrato, por el lado oeste se observa una escalinata para ingresar al edificio edificada con base de cemento, este edificio cuenta con baños, vestíbulos y terraza, dando un total de aproximado 80 m^2.

Edificio 3.- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 2, a base de concreto de dos niveles con techo de dos aguas, en el frente de la construcción se observa una piscina elaborada con material pétreo. En la construcción se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento y por el lado Oeste se observa una escalinata que da ingreso al edificio, este edificio cuenta con baños, vestíbulos y terraza de aproximadamente 60 m^2.

Edificio 4.- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 3, a base de concreto de dos niveles con techo de dos agua, en el frente de la construcción se observa un área verde de tipo pasto con palmas de coco en el frente, se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento en el frente y por la parte de atrás se observa una escalinata para ingresar al edificio edificada con base de cemento, cuenta con baño, vestíbulos y terraza, de aproximadamente 45 m^2.

En Total se observaron en los cuatro edificios antes mencionados 6 departamentos de 1 recamara y 14 departamentos de 2 recamaras haciendo un total de 20 departamentos y ocupando una superficie de aproximadamente 275 m^2.

Piscina. - se observa una piscina hacia el este-oeste, adyacente a la construcción de los edificios 2 y 3 de forma irregular elaborada con concreto y con acabados en mosaico. cuenta con luminarias y maquinaria para su mantenimiento (bombas y filtros), de aproximadamente 100 m^2.

Acceso a Edificios y Restaurante. - En la parte central del predio se encuentra una construcción a base de material pétreo en donde se observan 10 escalinatas, y plancha de concreto al final, este pasillo sirve para acceder al restaurante y a los edificios antes descritos, de aproximadamente 25 m^2.

Palapa.- Esta construcción es de madera dura de la región, el techo que también fue construido de madera dura de la región de forma cónica, con palizada, cubierta de zacate y amarrado con hilo de cáñamo, en el interior se observa una barra de madera en donde al parecer se sirven bebidas y alimentos se observó que adyacente a la palapa se encuentra dos sanitarios cuyas descargas de aguas conectan a una fosa séptica sellada que a decir de "el visitado" es desazolvada continuamente por una empresa particular, no se observan fracturas ni reboses en la fosa antes mencionada, todo esto de aproximadamente 180 m^2.

Bodega. - Hacia el Sur de la palapa se encuentra la construcción de una bodega con ventanas de metal y vidrios y una puerta de metal de aproximadamente 18 m^2.

Estacionamiento. - Se observa un área desprovista esporádicamente de vegetación, que se ocupa como estacionamiento rellenado con material de tipo sascab y grava. De aproximadamente 800 m^2.

Barda. - Se observa una barda que delimita la entrada al predio hecha con materiales de block y concreto, con acabados rústicos y madera de la región, como un portón metálico con bases corredizas, esto funciona para tener acceso al predio. Esta construcción es de aproximadamente 80m lineales.

Administración. - Hacia el norte se observa la construcción de un edificio de dos plantas en donde se observa una tienda de suministros (Galletas, Refrescos, Sabritas) en la planta baja y en la planta alta se observa una habitación que funge como Oficina que es la que se encarga de administrar las habitaciones antes mencionadas, de aproximadamente 40m^2.

➢ **ANTECEDENTE:**

Por otro lado se advierten que la obras construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como que requirieron de previa autorización en materia de impacto ambiental, por lo que se cuenta con la Resolución administrativa número **0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024 emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) correspondiente al expediente número **PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022**, derivado del cual la **promovente** somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) la etapa operativa del **proyecto** (Capítulo II, **MIA-P**), en de dichas obras e instalaciones, las cuales corresponden a las siguientes:

(....)

*II.- Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 197 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, esta Autoridad se avoca al análisis de las cuestiones de fondo para resolver en definitiva el procedimiento administrativo que nos ocupa, de esta manera se tiene que en el acta de inspección número PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022 de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil veintidós, levantada en cumplimiento de la orden de inspección número PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, se circunstanció todo lo observado por el personal de inspección adscrito a esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, al constituirse en el sitio, ubicado en referencia a las coordenadas UTM 16 Q, X=459187 Y= 2241030, X=459123 Y=2240976, X=459149 Y=2240952, X=459213 Y=2241004; en referencia al Datum WGS 84, Región 16 Q México, en la Localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, caracterizada por un ecosistema de vegetación costera en litoral rocoso con presencia de ejemplares muy esporádicos tales como: almendro (Terminalia catappa), coco (Coco nucifiera L.) y casuarina (Casuarina equisetifolia), mismo predio dentro del cual durante el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente: **Edificio 1.**- Se refiere a una construcción de dos niveles elaborada a base de concreto y blocks, con techo de dos aguas de material de concreto, se observaron dos ventanales elaborados con aluminio y cristal, dicha construcción se encuentra cimentada hacia el oeste, se ubicó un pasillo que da acceso a la construcción el cual está recubierto con material pétreo de cemento y adherido al suelo. Del lado Oeste Frente a la construcción se observó un área verde con un pasillo de base de cemento y por la Oeste se observa una escalinata hecha de concreto para ingresar al edificio. También se observan baños, vestíbulos y terrazas, Toda esta descripción cuenta con una infraestructura de aproximadamente 90m2. **Edificio 2.**- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 1, hecha de concreto de dos niveles con techo de dos aguas, en el frente de la construcción se observa una piscina elaborada con material pétreos. En la construcción se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento adherido al sustrato, por el lado oeste se observa una escalinata para ingresar al edificio edificada con base de cemento, este edificio cuenta con baños, vestíbulos y terraza, dando un total de aproximado 80 m2. **Edificio 3.**- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 2, a base de concreto de dos niveles con techo de dos aguas, en el frente de la construcción se observa una piscina elaborada con material pétreo. En la construcción se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento y por el lado Oeste se observa una escalinata que da ingreso al edificio, este edificio cuenta con baños, vestíbulos y terraza de aproximadamente 60 m2. **Edificio 4.**- Se refiere a una construcción elaborada hacia el sur del edificio 3, a base de concreto de dos niveles con techo de dos agua, en el frente de la construcción se observa un área verde de tipo pasto con palmas de coco en el frente, se ubicó un pasillo de acceso el cual está recubierto con material pétreo de cemento en el frente y por la parte de atrás se observa una escalinata para ingresar al edificio edificada con base de cemento, cuenta con baño, vestíbulos y terraza, de aproximadamente 45 m2. En Total se observaron en los cuatro edificios antes mencionados 6 departamentos de 1 recamara y 14 departamentos de 2 recamaras haciendo un total de 20 departamentos y ocupando una superficie de aproximadamente 275 m2. **Piscina.** - se observa una piscina hacia el este-oeste, adyacente a la construcción de los edificios 2 y 3 de forma irregular elaborada con concreto y con acabados en mosaico. cuenta con luminarias y*

maquinaria para su mantenimiento (bombas y filtros), de aproximadamente 100 m2. ***Acceso a Edificios y Restaurante.*** *- En la parte central del predio se encuentra una construcción a base de material pétreo en donde se observan 10 escalinatas, y plancha de concreto al final, este pasillo sirve para acceder al restaurante y a los edificios antes descritos, de aproximadamente 25 m2.* ***Palapa.***- *Esta construcción es de madera dura de la región, el techo que también fue construido de madera dura de la región de forma cónica, con palizada, cubierta de zacate y amarrado con hilo de cáñamo, en el interior se observa una barra de madera en donde al parecer se sirven bebidas y alimentos se observó que adyacente a la palapa se encuentra dos sanitarios cuyas descargas de aguas conectan a una fosa séptica sellada que a decir de "el visitado" es desazolvada continuamente por una empresa particular, no se observan fracturas ni reboses en la fosa antes mencionada, todo esto de aproximadamente 180 m2.* ***Bodega.*** *- Hacia el Sur de la palapa se encuentra la construcción de una bodega con ventanas de metal y vidrios y una puerta de metal de aproximadamente 18 m^2.* ***Estacionamiento.*** *- Se observa un área desprovista esporádicamente de vegetación, que se ocupa como estacionamiento rellenado con material de tipo sascab y grava. De aproximadamente 800 m2.* ***Barda.*** *- Se observa una barda que delimita la entrada al predio hecha con materiales de block y concreto, con acabados rústicos y madera de la región, como un portón metálico con bases corredizas, esto funciona para tener acceso al predio. Esta construcción es de aproximadamente 80m lineales.* ***Administración.*** *- Hacia el norte se observa la construcción de un edificio de dos plantas en donde se observa una tienda de suministros (Galletas, Refrescos, Sabritas) en la planta baja y en la planta alta se observa una habitación que funge como Oficina que es la que se encarga de administrar las habitaciones antes mencionadas, de aproximadamente 40m2. De lo antes observado, se estima una superficie total del predio o conjunto de predios de 3,043 metros cuadrados (tres mil cuarenta y tres metros cuadrados), de los cuales se encuentran 1,793 metros cuadrados (mil setecientos noventa y tres metros) de construcción, obras y actividades de origen antrópico. Asimismo, se advierte que actualmente las obras descritas como edificio 1, edificio 2, edificio 3, edificio 4, piscina y palapa, se encuentran dentro de la zona federal marítimo terrestre. Sin que se acredite contar con la autorización en materia de impacto ambiental o exención en materia de impacto ambiental, que emite u otorga la autorización federal normativa competente.*

Lo anterior, sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente que al efecto emite la Autoridad Federal Normativa Competente, toda vez que al ser requerida dicha autorización no fue exhibida por el inspeccionado, actuando en contravención de lo dispuesto en el articulo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección, y inciso R) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, razón por la cual se emitió el acuerdo de emplazamiento número 0150/2024 de fecha siete de junio de dos mil veinticuatro.

- Esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, a través del cual le solicito información adicional a la promovente toda vez que se observarón omisiones de la informació presentada en la MIA-P, por lo cual se le solicito a la **promovente** información adicional para que:

  - *Presentar nuevamente el cuadro de desglose con cada uno de los componentes que integra el* ***proyecto*** *con sus superficies de ocupación, incluyendo la distribución de los departamentos por nivel.*

  - *Presentar el plano de conjunto en plano en formato impreso y en archivos electrónicos (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciados (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84), donde se observe cada uno de los componentes y sus dimensiones.*

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo**

tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, esta Oficina de Representación advierte dicha información fue ingresado de manera extemporáneo lo solicitado a través del oficio número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.**

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de Juicio confiable para valorar la viabilidad del proyecto, dado que la información solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue presentada de manera extemporánea, antes señaladas en relación a la existencia de elementos adicionales.**

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

V Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental; por tanto, se tiene lo siguiente:

Delimitación del Sistema Ambiental

El objetivo de este capítulo es delimitar, describir y analizar en forma integral el Sistema Ambiental que constituye el entorno del proyecto, así como identificar los principales procesos que mantienen la estructura y función de los componentes ecológicos presentes para, a partir de dicha información, identificar qué efectos positivos y negativos pudiera tener su desarrollo en la región.

A través de la descripción del Sistema Ambiental se analizan las características y circunstancias de los componentes y factores ambientales que potencialmente interactuarán con el proyecto, en un contexto ecosistémico. De este modo se cumple con lo

solicitado en el artículo 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y con el objeto de evaluar en el capítulo IV de esta MIA-P los efectos que el proyecto pudiera tener sobre los ecosistemas presentes en el SA.

"Para delimitar el sistema ambiental se deberá proporcionar la justificación técnica de la delimitación, en la que se incluya los criterios y análisis utilizados, cabe señalar que la delimitación del Sistema Ambiental (SA), deberá sustentarse con los límites naturales de los elementos bióticos y abióticos existentes, así como en los procesos ecosistémicos, con los cuales interactuarán las obras y actividades del proyecto, para el caso de obras y actividades en zona terrestre se podrá utilizar la regionalización establecida por las Unidades de Gestión Ambiental del ordenamiento ecológico (cuando exista para el sitio), la zonificación de usos de suelo cuando existe un plan o programa de desarrollo urbano o la zonificación establecida en un decreto de área natural protegida, microcuencas, topoformas, entre otros. Para el caso de obras y actividades que se pretendan llevar a cabo en la zona marina es importante manejar escalas acordes con el enfoque de componente o proceso, así como el tipo y la extensión de los impactos ambientales, de forma tal que se deberá considerar para la delimitación del sistema ambiental la estructura, el funcionamiento y dinámica de los ecosistemas, recursos y servicios ambientales costeros y marinos. Dicho SA podrá definirse en unidades ambientales definidas como son: la rompiente arrecifal, el arrecife profundo, barreras e islas, laguna arrecifal, arenales submarinos, pradera de pastos, entre otros

La delimitación del SA equivale a definir la unidad geográfica de referencia para la toma de decisiones en materia de evaluación del impacto ambiental. Este objetivo, pudiera homologarse al intento de definir los límites del o de los ecosistemas presentes en el área donde va a establecerse el proyecto, tal delimitación se concibe en términos operativos a través de la aplicación del concepto.

De manera colateral, la aplicación de este concepto intenta evitar la presentación temática, fraccionada con la que, genéricamente se describe al ambiente en los estudios de impacto ambiental, fraccionándolo en componentes inconexos y genéricos (suelo, aire, agua, flora y fauna, etc), para sustituirlo por información geográfica integral referida a áreas territoriales relativamente homogéneas, también llamadas por algunos autores como "unidades naturales" ó "unidades ambientales" y que para efectos de nuestro marco normativo, se identifican como "sistema ambiental", las cuales, deben entenderse como una expresión práctica del o de los ecosistemas donde se inserta el proyecto derivada de la selección e interrelación de componentes o procesos ecosistémicos, por lo que, bajo esa consideración deben ser presentadas en la manifestación de impacto ambiental.

Para el caso particular del presente Proyecto "Operación Hotel Casa Cenote", el método utilizado para la delimitación del área de estudio o Sistema Ambiental fue a través de la regionalización de las Unidades de Gestión Ambiental (UGÁ s) que conforman el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor CancúnTulum, delimitando el SA con el polígono de la UGA Cn-7, obteniendo un SA de 346.43 ha.



Figura IV.1 Delimitación del Sistema Ambiental para el predio del proyecto.

El Sistema ambiental se delimitó tomando en consideración dos grupos de criterios que permitieron incrementar la certidumbre jurídica y técnica de esta circunscripción geográfica; Así estos tres grupos de criterios son: 1) de planeación y 2) ambientales, con los cuales se generó una caracterización que sirvió como insumo para realizar un diagnóstico ambiental y así identificar las

principales tendencias de desarrollo y/o deterioro en la región, para la construcción de los escenarios futuros en las diferentes etapas de implementación del proyecto. Estos criterios de describen a continuación.

Medio biótico

Vegetación en el sistema ambiental

Las comunidades vegetales de la Península de Yucatán, manifiestas a través de distintos tipos de vegetación y diversas asociaciones terrestres, se tornan cada vez más diversas de acuerdo con un gradiente de humedad que se incrementa de norte a sur. Estas condiciones determinan un mayor desarrollo estructural y un incremento en la riqueza florística de estas comunidades, desde las ubicadas en las islas del norte del estado hasta las asentadas en la porción sur de la Península.

El SA definido para el proyecto se encuentra en la provincia florística Península de Yucatán. Esta provincia comprende la fisiográfica con el mismo nombre; sus límites meridionales no se pueden determinar aún con exactitud. Incluye también al menos una parte de Belice y el Departamento de Petén en Guatemala. La vegetación consiste primordialmente de bosques tropicales caducifolios, subcaducifolios y perennifolios. Particularmente el Sistema Ambiental, comprende una superficie de 3,693.18 ha; la cual, de acuerdo con la serie VII de INEGI, se encuentra conformada por selva baja subcaducifolia, mediana subperennifolia, vegetación secundaria arbustiva y arbórea de selva mediana subperennifolia y asentamientos humanos. Se corroboraron los datos en el SIGEIA, en el cual se puede observar lo siguiente:

Clave (uso del suelo y/o tipo de vegetación)	***Grupo de vegetación***	***Superficie de incidencia (m²)***
AH	*Asentamientos humanos*	*274,136.52*
SBS	*Selva subcaducifolia*	*937,758.43*
SMQ	*Selva perennifolia*	*24,249.20*
VM	*Vegetación hidrófila*	*1,145,620.41*
VSA/SMQ	*Selva perennifolia*	*1,051,382.34*
Total		*3,433,146.90*

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación (escala 1:250,000) serie VII del INEGI, se describen los tipos de vegetación presentes:

Las comunidades de mangle que se desarrollan en la zona de estudio tienen una estrecha relación con las condiciones del relieve. La vegetación de manglar es la comunidad vegetal ampliamente representada dentro del SA, y de acuerdo al Programa de Manejo Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté se desarrollan 3 tipos de manglar:

Manglar de borde. - El manglar de borde se desarrolla en toda la periferia de los cuerpos de agua del sistema lagunar Nichupté y está conformado por comunidades densas constituidas únicamente por la especie de mangle rojo (Rhizophora mangle), especie listada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010. Es la principal fuente de refugio para la ictiofauna de la zona y sitio de percha de numerosas aves acuáticas. Se localiza en la periferia lagunar de todos los polígonos del Área Natural Protegida.

Manglar de cuenca. - Comprende diversas comunidades de mangle que se desarrollan en suelos que se inundan estacionalmente, por lo que en su composición intervienen las cuatro especies características de mangle: rojo (Rhizophora mangle), blanco (Laguncularia racemosa), negro (Avicennia germinans) y botoncillo (Conocarpus erectus), especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010. El mangle rojo es la especie dominante en las proximidades del espejo de agua, mientras que los mangles blanco y negro prosperan en los sitios de inundación estacional intermedia, y el mangle botoncillo se distribuye preferentemente en las zonas de menor inundación conformando un ecotono entre la porción de la sabana y la selva baja.

Manglar chaparro. - Dentro de este mosaico vegetal se observa una condición particular de bajo porte de crecimiento que da origen a la denominación local de mangle chaparro, que es una comunidad constituida únicamente por la especie de mangle rojo. Este se desarrolla a una altura que no rebasa los dos metros y se encuentra adyacente a la vegetación de sabana.

Selva Mediana Subperennifolia (SMQ). Se desarrolla en climas cálido-húmedos y subhúmedos, Aw para las porciones más secas, Am para las más húmedas y Cw en menor proporción. Comprende temperaturas típicas entre 20 y 28 grados centígrados. La precipitación total anual es del orden de 1000 a 1600 mm. Se le puede localizar entre los 0 a 1300 metros sobre el nivel medio del mar. Ocupa lugares de moderada pendiente con drenaje superficial más rápido o bien en regiones planas, pero ligeramente más secas y con drenaje rápido, como en la Península de Yucatán. El material geológico que sustenta a esta comunidad vegetal son predominantemente rocas cársticas. Los árboles de esta comunidad, al igual que los de la selva alta perennifolia, tienen contrafuertes y por lo general poseen muchas epífitas y lianas. Los árboles tienen una altura media de 25 a 35 m, alcanzando un diámetro a la altura del pecho menor que los de la selva alta perennifolia aun cuando se trata de las mismas especies. Es posible que esto se deba al tipo de suelo y a la profundidad. En este tipo de selva, se distinguen tres estratos arbóreos, de 4 a 12 m, de 12 a 22 m y de 22 a 35 m. Formando parte de los estratos (especialmente del bajo y del medio) se encuentran las palmas. Destacan las siguientes especies Lysiloma latisiliquum, Brosimumalicastrum (ox, ramón, capomo), Bursera simaruba (chaka', palo mulato, jiote, copal), Manilkara zapota (ya',zapote, chicozapote), Lysiloma spp. (tsalam, guaje, tepeguaje), Vitex gaumeri (ya'axnik), Bucida buceras (pukte'), Alseis yucatanensis (Ua'aschè), Carpodiptera floribunda. En las riberas de los ríos se nota a Pachira aquatica (k'uyche'). Las epífitas más comunes son algunos helechos y musgos, abundantes orquídeas y bromeliáceas y aráceas.

Selva Baja Subcaducifolia (SBS). Su fisonomía es muy semejante a la de la Selva Baja Caducifolia (SBC), excepto que los árboles dominantes conservan por más tiempo el follaje a causa de una mayor humedad edáfica. Especies importantes: Metopium brownei (boxchechem), Lysiloma latisiliquum (tsalam), Beaucarnea ameliae (ts'ipil), Pseudophoenix sargentii (kuka'), Agave angustifolia (ki, babki'), Bursera simaruba (chaka'), Beaucarnea pliabilis, Nopalea gaumeri (tsakam), Bromelia pinguin (ch'om), Coccoloba sp. (boop), Thevetia gaumeri (akits).

Vegetación secundaria. La vegetación secundaria es una asociación vegetal que se desarrolla a partir de la alteración de la vegetación primaria, con cambios en la composición florística y la estructura horizontal y vertical que pueden variar en función del tiempo de abandono y la extensión de la perturbación. En estas áreas modificadas se da un aumento en la abundancia de especies y aquellas de rápido crecimiento tienden a ser desproporcionalmente favorecidas por los recursos, lo que lleva a su sobredominancia durante la sucesión temprana y a un empobrecimiento en la riqueza específica de estas comunidades vegetales. Tanto en las áreas naturales como en aquellas modificadas, la caracterización de la estructura y composición de las especies de las comunidades arbóreas es el primer paso para entender aspectos esenciales, particularmente sobre la distribución de sus recursos, entre las diversas especies a través de estimadores indirectos de biomasa como el área basal.

Ahora bien, para conocer las especies de flora que podrían encontrarse en el SA se realizó una recopilación bibliográfica, a partir de la consulta de fuentes especializadas, artículos indexados y la base de datos de CONABIO en su portal de acceso a la información. A partir de ello, se obtuvo el registro de 554 especies potenciales en el sistema ambiental.

Vegetación en el área del proyecto

En el polígono del proyecto no existe vegetación original, ya que se encuentra en una zona con desarrollos habitacionales y que ha fue impactada en años anteriores, e inclusive la mayoría de los impactos se realizaron en años en donde no se contaba con ordenamientos ni programas en donde se regulaban los sistemas ambientales, tales como los que tenemos en estos tiempos. A continuación, se presentan dos imágenes en donde se observa la dinámica de la vegetación y donde se esclarece que ya no cuenta con la vegetación original y que a lo largo del tiempo se ha mantenido esa dinámica en donde se encuentra el proyecto "Operación Hotel Casa Cenote" aunado a esto se cuenta con un documento otorgado por la autoridad Federal la PROFEPA en donde menciona que: ... que las obras y actividades circunstanciadas, No son susceptibles de ser sancionadas, pues la facultad sancionadora de la PROFEPA ha prescrito conforme a lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, ordenando la autoridad lo siguiente: "...en caso de pretender realizar o llevar a cabo modificaciones, la operación, remodelaciones u obras nuevas en el inmueble objeto del presente procedimiento administrativo de inspección, es decir, en el inmueble ubicado en referencia a las coordenadas UTM 16 Q, X= 459187 Y=2241030, X=459123 Y=2240976, X=459149 Y=2240952, X=459213 Y=2241004; en referencia al Datum Wgs 84, Región 16 Q México, en la Localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Estado de

Quintana Roo, las mismas deberán ser sometidas a la autorización o exención correspondiente en materia de impacto ambiental emitida por la SEMARNAT..."

La vegetación que se encuentra en el polígono del proyecto es herbácea de dunas costeras con presencia de algunos ejemplares de matorral costero como palmas y vegetación ornamental, que se enlista en la siguiente tabla y se observan en las siguientes imágenes:

Especies	Nombre común
Terminalia catappa	Almendro
Cocos nucifera	Coco
Casaurina equisetifolia	Pino de mar
Cecropia peltata	Guarumbo
Hymenocallis littoralis	Lirio de playa

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación (escala 1:250,000) serie VII del INEGI, el sitio del proyecto presenta un uso de suelo con vegetación de manglar, sin embargo, en las imágenes presentadas y en el recorrido al sitio se observa que el predio desde años atrás se encuentra modificado en su vegetación por la construcción de diversos desarrollos habitacionales por lo que solo cuenta con vegetación secundaria como son: Terminalia catappa, Cocos nucifera, Casuarina equisetifolia, Cecropia peltata, Hymenocallis littoralis.

Se observa que no se desarrollan especies en alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

El estudio de la fauna en el Sistema Ambiental tuvo como objetivo lograr caracterizarla para de esa manera disponer de indicadores que permitieran determinar la calidad ambiental de ambos espacios.

La estructura y calidad ambiental del Sistema Ambiental, está determinada por varios factores como lo son la riqueza, estructura y diversidad de sus elementos bióticos, entre éstos la fauna es un elemento principal para determinar la condición del Sistema Ambiental por lo que conocer el estado en que se encuentra este componente, así como las fuentes de deterioro que la afectan constituyen la base para ubicar el grado de integridad del ecosistema.

El sistema ambiental se ubica en el estado de Quintana Roo, por lo que el presente apartado está enfocado en determinar la fauna presente en dicho espacio geográfico. De igual manera, se hace la aclaración que la caracterización del Sistema Ambiental se constituye con la información generada a partir de muestreos en campo de los grupos de herpetofauna, avifauna y mastofauna, en la determinación no se incluyen grupos de invertebrados debido a que el proyecto no presenta situaciones específicas de presión negativa sobre ellos, debido a la capacidad de resiliencia de sus poblaciones y a su amplia distribución. A continuación, se presente una breve descripción de los estudios realizados en el Estado de Quintana Roo por donde el proyecto "Construcción de un Hotel en la Plaza de Tulum Quintana Roo".

Más recientemente, sobresale la contribución de González y colaboradores (2017), de forma similar, aportan una compilación de la herpetofauna en la Península de Yucatán, donde incluyen patrones de distribución, estado de conservación e identifican las principales amenazas al grupo. Reportan una diversidad herpetofaunística para la Península de Yucatán de 145 especies, integradas en 40 familias y 90 géneros. Mencionan que la menor diversidad en anfibios se observa en el estado de Yucatán debido probablemente a las condiciones secas que influyen en el desarrollo de vegetación menos diversa y más xérica, en comparación con Campeche y Quintana Roo. Asimismo, utilizan las regiones fisiográficas para examinar la distribución de la herpetofauna en el sureste mexicano, reportan una composición de anfibios y reptiles en las provincias "Petén" y "Yucatán", donde se ubica el Sistema Ambiental.

- *Aves*

El estudio del grupo en la región mantiene grandes aportaciones como los realizados por Griscom (1926), Traylor (1941), Paynter (1955), Waide et al. (1980), Waide (1981), Howell, (1989) y MacKinnon (1989). Más recientemente se encuentran estudios que han contribuido a crecer el listado, conocer la distribución de las especies y/o determinar las interacciones ecológicas de algunas especies (principalmente las migratorias), como los elaborados por Lynch (1992), MacKinnon (1993), Salgado (1999), Collins (2003) MacKinnon et al. (2003), Chablé y Pasos (2005), Escalona et al. (2010), Cortés-Ramírez et al. (2012) y Rangel-Salazar et al. (2013). Hay trabajos en la península de Yucatán como el de Toledo (2008), particularmente el uso de las especies silvestres por las comunidades mayas.

De acuerdo con el trabajo de Lynch (1989), la distribución de especies invernantes y transitorias abarca toda el área de la península. Para Deppe y Rotenberry (2005), esta distribución se ve afectada por factores que incluyen la distribución de la vegetación, abundancia de alimento y competencia; cada uno influido por la edad, sexo y condición energética. También se ha notado que la mayor parte de las aves invernantes son de hábitos neárticos insectívoros (Greenberg, 1992), seguidas por los nectarívoros y frugívoros, omnívoros y granívoros (Levey y Stiles, 1992; Deppe y Rotenberry, 2005); aunque también se han detectado los cambios de hábitos alimenticios; por ejemplo, de una dieta de insectos a otra frugívora (Levey y Stiles, 1992; Greenberg et al., 1993), situación que se explica por la disminución en las poblaciones de insectos durante el invierno (Levey y Stiles, 1992).

- *Mamíferos*

Los estudios sobre la mastofauna en México son amplios, abarcan temas de taxonomía, filogenia, distribución, comportamiento, reproducción, alimentación, entre otros (SosaEscalante et al., 2013). Para los mamíferos mexicanos existe amplia información (RamírezPulido y Britton, 1981; Arita y León-Paniagua, 1993; Ceballos et al., 2002), sin embargo, es poco el esfuerzo por recopilar la información en obras de fácil acceso que incluyan el análisis de las publicaciones referentes a los mamíferos de México (Guevara-Chumacero et al., 2001).

Sosa-Escalante et. al., (2013) analizaron la compilación de las publicaciones realizadas en 110 años de los mamíferos terrestres en la Península de Yucatán. Dentro de su listado, determinan que son 123 especies de mamíferos las que ocurren en la Península, siendo los grupos Chiroptera y Rodentia los más diversos, pues en conjunto representan el 68% de la mastofauna.

Fauna en el polígono del proyecto.

En el polígono del proyecto no se registró presencia de fauna debido a que se encuentra a una zona que ya fue impactada y está dentro de un área habitacional. Además, en el polígono del proyecto fue construido años atrás como se ha venido mencionando a lo largo de todo el documento. En los alrededores y en lo que respecta a la composición de especies de fauna silvestre que ocupan la zona de aprovechamiento y de acuerdo con la metodología aplicada, se obtuvieron los siguientes resultados:

AVES			
ORDEN	**FAMILIA**	**ESPECIE**	**NOMBRE COMÚN**
Columbiformes	Columbidae	Columbina talpacoti	Tortolita
Accipitriformes	Cathartidae	Catharte aura	Zopilote cabeza roja
Galliformes	Cracidae	Ortalis vetula	Chachalaca
Passeriformes	Corvidae	Cyanocorax morio	Chara papán
Passeriformes	Icteridae	Icterus cuculatus	Calandría
Passeriformes	Icteridae	Quiscalus mexicanus	Zanate
Passeriformes	Mimidae	Mimus gilvus	Cenzontle

Passeriformes	*Tyrannidae*	*Myiozetetes similis*	*Luis gregario*
Passeriformes	*Tyrannidae*	*Pitangus sulphuratus*	*Xtakay*
Passeriformes	*Tyrannidea*	*Tyrannus melancholicus*	*Tirano tropical*
Sulformes	*Fregatidae*	*Fregata magnificens*	*Fragata*

REPTILES			
ORDEN	***FAMILIA***	***ESPECIE***	***NOMBRE COMÚN***
Squamata	*Dactyloidae*	*Anolis sagrei*	*Lagartija común*
Squamata	*Iguanidae*	*Ctenosaura similis*	*Iguana gris*

MAMÍFEROS			
ORDEN	***FAMILIA***	***ESPECIE***	***NOMBRE COMÚN***
Carnivora	*Procyonidae*	*Procyon lotor*	*Mapache*
Didelphimorphia	*Didelphidae*	*Didelphis virginiana*	*Tlacuache*

5 INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

VI Que la fracción III del artículo 21 del **REIA** impone la obligación al **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por el **promovente** en la **MIA-P**, los instrumentos de política ambiental aplicable al **proyecto** son los siguientes:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. 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 (continúa en la Segunda Sección).	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012
B. Decreto por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún-Tulum	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 de noviembre de 2001
C. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, *Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo*, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019
FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019

D. Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la conservación, aprovechamiento sustentable, y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la conservación, aprovechamiento sustentable, y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	Diario Oficial de la Federación	07 de mayo de 2004
E. Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99, todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre.	Diario oficial de la Federación	01 de febrero de 2007

VII Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaria se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Oficina de Representación realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **Considerando V** del presente oficio, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

A **ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL DEL PROPIO PROGRAMA (CONTINUA EN LA SEGUNDA SECCIÓN)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 **(POEM).**

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 139 denominada "Solidaridad"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe **(POEM)**, solo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Oficina de Representación determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 139**) no es vinculante a la presente resolución y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO** del **POEM**).

Lo anterior fundamentado en el articulo 20 BIS 2 de la LGEEPA que señala lo siguiente:

"Los gobiernos de las entidades federativas, en los términos de las leyes locales aplicables, podrán formular y expedir programas, de ordenamiento ecológico regional, que abarquen la totalidad o una parte del territorio de una entidad federativa.

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o mas entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la ciudad de México respectivas, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. Para tal efecto, la Federación celebrara los acuerdos o convenios de coordinación procedentes con los gobiernos locales involucrados".

B **DECRETO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún-Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001.

UGA	POLÍTICA/FRAGILIDAD AMBIENTAL	USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS INCOMPATIBLES
7	Conservación 5 P. Soliman, Chemuyil, Akumal, Xaak, Kantenah, Chak-Halal, Yanten y Punta Venado	Corredor Natural	Flora y Fauna	Infraestructura Turismo	Acuacultura, Agricultura, Asentamiento Humano, Forestal , Industria, Minería, Pecuario, Pesca.

CRITERIOS	
C	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
EI	3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 36, 38, 43, 48, 49, 50, 52, 53
FF	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 32, 33, 34
MAE	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 45, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 59
TU	3, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 34, 40, 43, 44, 45

Dado lo anterior, se resaltan los siguientes criterios:

En relación con los criterios establecidos en la UGA **$Cn_5$7** del **POEL Cancún-Tulum**, esta Oficina de Representación resalta que el **proyecto**, el proyecto no prevé realizar despalmar en virtud de que el proyecto se encuentra construido de acuerdo con Resolución administrativa **No. 0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) correspondiente al expediente administrativo número **PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022** (C1), no se contempla un programa de rescate de ejemplares de flora y fauna en virtud de que el proyecto se encuentra totalmente construido (C2), no contará con campamentos (C3, C4, C5 y C 17), no prevé contar con obras asociadas ya que el proyecto se encuentra totalmente construido (C7), no se contempla la utilización de explosivos, ni se contempla la apertura de pozos domésticos de captación (C 10), no se depositara material derivado de la obra, producto de excavación o relleno sobre la vegetación (C 11), se tomaron medidas de prevención para la eliminación de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruido proveniente de las maquinas (C 13), no se utilizaran de palmas de las especies (Thrinax radiata, Pseudophoenix sargentii y Coccothrinax readii (chit, cuca y nakás) (C 14), no se contempla el almacenamiento y manejo de material (C 15), el proyecto corresponde para la operación del hotel se encuentra totalmente construido por lo que no prevé material calizo, tierra negra de despalmen, arena del fondo marino, piedra de muca, y residuos vegetales (C 16), la cimentación no interrumpe la circulación del agua subterránea (C18), no se adquirirá productos provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados, no se contempla la instalación eléctrica y depósito de combustible (C 19), no se prevé instalación de infraestructura (EI 3), el proyecto contempla el composteo de los desechos orgánicos (EI 8), no se contempla la instalación de sanitarios secos composteros (EI 9), el hotel no incluye clínica, hospitales y centro médicos (EI 10), no se pretende canalizaran las aguas residuales al drenaje pluvial (EI 13), el drenaje pluvial y sanitario se encuentran separado (EI 14), el proyecto no prevé aguas tratadas para riego a jardines (EI 18), no se prevé la disposición de aguas tratadas en el manglar (EI 20), el proyecto no prevé la reutilización de agua residual (EI 16), no se realizara la quema de desechos sólidos y vegetación (EI 21), no realizara taludes en caminos con vegetación nativas (EI 22), los caminos los caminos de acceso están protegidos con árboles y arbustos nativos (EI 23), no se realizara derribo de árboles y arbustos ubicados en la orilla de los caminos (EI 24), no se contaran con reductores de velocidad (EI 25), no se realizara caminos sobre manglar (EI 26), no prevé la construcción de caminos sobre zonas inhundables (EI 27), no se instalara infraestructura para la disposición final de residuos sólidos (EI 28), no se contempla la construcción de un

muelle (EI 36), no se instalara fuentes alternativas de energía (EI 38), no habrá campo de golf (EI 43), el proyecto cuenta con acceso público a la zona federal marítimo terrestre (EI 48), no se instalaran (postes, torres, estructuras, equipamiento, edificación, línea y antenas) en ecosistemas vulnerables (EI 49), no se realizara obras de infraestructura sobra áreas marina o cuerpos de agua (EI 50), no se realizara construcción de nuevos caminos perpendiculares a la costa (EI 51), el predio no cuenta con duna (EI 52), no existe caminos existentes sobre humedales (EI 53), no se realizará tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial (FF 1), la promovente presento acciones en caso de la presencia de mamíferos, reptiles y aves (FF 2), no se prevé realizar camino sin embargo el camino existente que concenta con el predio conserva la conectiidad de las copas de los arboles (FF 4), no se pretende realizar ninguna actividad en la zona federal maritimo terrestre ni en el área de playa, ni durante el periodo de anidación, ni arribazón (FF 6, FF 7 y FF 11), no se contempla actividades en sitios de anidación de tortugas (FF 8), no se altera la duna (FF 9), no se prevé iluminación directa al mar (FF 10), no se contempla el uso de vehículos automotores sobre la playa (FF 12), no se realizara la señalización de las áreas de paso y uso de las tortugas marinas (FF 13), no se habrá acceso a ganado vacuno, porcino, caballar, ovino o de cualquier otra índole (FF 14), no se contempla la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre (FF 16), no se pretende el establece de viveros (FF 17), no se contempla el uso de químicos para el control de malezas o plagas (FF 18), no se contempla la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento (FF 19), no se contempla la extracción de flora y fauna acuática (FF 20), no se contempla el aprovechamiento de las plantas *Thrinax radiata, Pseudophoenix sargentil, Chamaedorea seifrizii, Coccothrinax y Beaucarnea (chit, cuca, xiat, nakás, y despeinada o tsipil*), (FF 21), no se contempla la introducción de especies de flora y fauna (FF 22), no se contempla el dragado, apertura de canales, boca y cualquier obra o acción que afecte la comunidad y la línea de costa (FF 32), no la zona no existe la presencia de especies incluidas en la NOM-ECOL-059-1994 (FF-34), no se contempla el dragado y explosivos en áreas de manglar (FF 36), no cuenta con obras temporales en la playa (MAE 1), no se realizara el encendido de fogata en las playas (MAE 4), no se contempla la extracción de arena de playas, dunas y lagunas costeras (MAE 5), no se contempla el vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables (MAE 6), no se realizaran actividades recrativas y de servicio en el cordón de la duna (MAE 7), el predio no cuenta con duna costera (MAE 8), no se contempla la realización de nuevo caminos sobre dunas (MAE 9), el proyecto no contempla nuevos caminos sobre duna (MAE 9), no se realizara remoción de vegetación natural en el cordón de duna (MAE 11), no se contempla mantenimiento de los procesos geohidrologicos (MAE 12), no se prevé el aprovechamiento de aguas subterráneas (MAE-15), no se restaura la vegetación la zona federa y cuerpo de agua (MAE 17), no se restaura la vegetación de la zona perimetral a los cuerpos de agua (MAE 18), no se contempla modificar o alterar física y/o escénicamente dolinas, cenotes y cavernas (MAE 24), no se contempla el dragado, relleno, excavaciones, ampliación de los cenotes y la remoción de la vegetación (MAE 25), no se contempla el desmonte, desplame o modificación de la topografía en un radio de 50 m. (MAE 26), no se contempla la utilización de cavernas y cenotes estarán sujeta a una evaluación de impacto ambiental y estudios ecológicos que permitan generar medidas (MAE 27), el proyecto garantiza la conectividad de la vegetación natural entre predios colindantes (MAE 29), no se realizara la alteración de los drenajes naturales principales (MAE 30), no se pretende la construcción de obras sobre manglares (MAE-31), no se prohíbe la obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales (MAE 32), se promoverá el control integral en el manejo de plagas, espacios y disposición final, de envases de plaguicidas (MAE 33), no se realizara aprovechamiento, tala y relleno del manglar (MAE 45), no se prevé el aprovechamiento de cuerpos de agua (MAE 47), no se prevé la reforestación (MAE 52), no se prevé utilizar fuego o productos quimicos para la eliminación de la cobertura vegetal (MAE 53), el área no se encuentra afectado por incendio, movimiento de tierra, productos o actividades de eliminen y/o modifiquen la cobertura vegetal (MAE 54), no se realizara la acuacultura en cuerpos de agua natural (MAE 55), el predio no se ubica dentro del Área Natural Protegida de X'cacel-X'cacelito (MAE 59), no se contempla actividades recreativas (TU

10 y TU 11), no se realizar espeleobuceo (TU 12), no se contempla actividades turísticas y/o recreativas (TU 18), el proyecto no colinda con alguna área natural protegida (TU 21), el predio no colinda con alguna Área Natural Protegida (TU 21), el proyecto mantendrá los ecosistemas excepcionales manglares, cenotes y caletas (TU 22), el proyecto no corresponde a un desarrollo turístico (TU 24), no se contempla los prestadores turísticos de servicio turísticos (TU 34), no se alimentara la fauna silvestre (TU 40), el sitio del proyecto no corresponde a un sitio arqueológico, asi mismo no existen vestigios arqueológicos (TU 43 y TU 44).

Criterio	Vinculación del Promovente
CONSTRUCCIÓN	
C 8 Cualquier cambio o abandono de actividad deberá presentar y realizar un programa autorizado de restauración de sitio.	*Dicho criterio **NO ES APLICABLE**, pues la construcción del proyecto HOTEL CASA CENOTE ya fue realizada y sancionada por la autoridad competente. Asimismo, se manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no se pretenden llevar a cabo modificaciones, remodelaciones u obras nuevas y tampoco se pretende realizar cambio o abandono ni de las obras ni de las actividades de operación.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que la **promovente** no prevé el abandono del proyecto, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
C 12 Los Residuos Sólidos y Líquidos derivados de la Construcción deben contar con un programa integral de manejo y disponerse en confinamientos autorizados por el Municipio.	*Dicho criterio NO ES APLICABLE, pues la construcción del proyecto HOTEL CASA CENOTE ya fue realizada y sancionada por la autoridad competente. Asimismo, se manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no se pretenden llevar a cabo modificaciones, remodelaciones u obras nuevas.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el presente proyecto se encuentra totalmente construido de acuerdo a la Resolución administrativa **No. 0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) correspondiente al expediente administrativo número **PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022**, el cual se fue presentado ante esta Oficina de Representación para obtener la autorización para obtener la autorización en materia de Impacto Ambienta, por lo que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
C 13 Deberán tomarse medidas preventivas para la eliminación de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruidos provenientes de la maquinaria en uso en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación	*Por cuanto hace a las etapas de preparación del sitio y construcción, dicho criterio NO ES APLICABLE, pues la construcción del proyecto HOTEL CASA CENOTE ya fue realizada. Por cuanto hace a la operación, no se utilizarán maquinarias, ya que no se contempla la realización de obras o actividades adicionales.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto se ajusta con el presente criterio, toda vez no se utilizarán maquinarias, ya que no se contempla la realización de obras o actividades adicionales, ya que el proyecto corresponde a la operación de un hotel.	
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA	
EI 05 Los asentamientos humanos y/o las actividades turísticas deberán contar con un programa integral de manejo y aprovechamiento de residuos sólidos	*Se realizará y someterá a aprobación de la SEMA el programa integral de manejo y aprovechamiento de residuos sólidos.*
ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que presentara el Programa Integral *Integral de manejo y aprovechamiento de residuos sólido, Incluyendo el manejo, almacenamiento temporal, transporte y disposición final de los residuos sólidos urbanos, líquidos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos, así mismo las acciones y medidas de prevención, con el fin de dar cumplimiento al presente*	

criterio.

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio.

EI 13 Se prohíbe la canalización del drenaje pluvial hacia el mar y cuerpos de agua superficiales y en caso de ser necesaria la perforación de pozos de absorción para su solución, se deberá obtener la anuencia de la SEMARNAT y la Comisión Nacional del Agua.	*El proyecto HOTEL CASA CENOTE No cuenta con drenaje pluvial, por lo que el agua producida por los fenómenos hidrometereológicos se absorbe de manera natural por infiltración.*

ANÁLISIS: La **promovente** no prevé la canalización de aguas pluviales a cuerpos de agua, ni la apertura de pozos de absorción.

Por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
EI 17 Las plantas de tratamiento de aguas servidas deberán contar con un sistema que minimice la generación de lodos y contarán con un programa operativo que considere la desactivación y disposición final de los lodos.	*No se considera la operación de este tipo de plantas, ya que se cuenta con cisterna, la cual se encuentra totalmente sellada para evitar derrames y que es regularmente desazolvada por medio de camiones cisterna pertenecientes a una empresa privada, especializada en la recolección y destino final de aguas residuales.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentar un sistema adicional en el cual se garantice la depuración de la aguas residuales a través de un proceso microbiológicas para su descarga a un cuerpo receptor, así mismo indicar el destino final que se dará a las aguas generadas y lodos generados. Describir el proceso de degradación de los lodos. Indicar el método o sistema que se empleará para la estabilización, desinfección y disposición final de los lodos que no sean degradados de acuerdo con la disposición de la NOM-004-SEMARNAT-2002; con la finalidad de dar cumplimiento al presente criterio. Volumen de aguas residuales generadas en un escenario de máxima ocupación. Dicho cálculo deberá sustentarse en información técnica o bibliográfica científica, la cual deberá ser referida en su respuesta. Considerando el volumen de agua residual a generar y la capacidad del sistema, deberá manifestar cual será el tiempo de retención. Indicar las medidas de control en caso de infiltraciones al subsuelo, y/o accidente||| durante la limpieza poniendo en riesgo la vegetación existente del predio. Presentar un plano en formato impreso y en archivos electrónicos (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciados (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84), en donde se indique la ubicación, superficie de ocupación el sistema de tratamiento de aguas residuales.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.

Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio.

FLORA Y FAUNA	
FF 5 Los usos del suelo en las áreas adyacentes a las playas de anidación de tortugas estarán sujetos a autorización de impacto ambiental que demuestre la no afectación de las nidadas.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE no contempla la realización de obras o actividades adicionales a las que ya fueron sancionadas por la autoridad.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto no prevé actividades o instalaciones en la Zona Federal Marítimo Terrestre o playa.
Por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

FF 15 En las áreas verdes deberán dejarse en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original según la especie.	*La operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la remoción o tala de la flora existente en el lugar.*

ANÁLISIS: El presente proyecto corresponde a la operación de un hotel el cual se encuentra totalmente construido de acuerdo a la Resolución administrativa **No. 0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) correspondiente al expediente administrativo número **PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022**, es importante señalar que la vegetación existe dentro del predio corresponde a vegetación de duna costera, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

FF 23 Se promoverá la erradicación de las plantas exóticas perjudiciales a la flora nativa, particularmente el pino de mar Casuarina equisetifolia y se restablecerá la flora nativa.	*La operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la remoción o tala de la flora existente en el lugar.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presente el programa erratificación para la especie exótica pino de mar (Causarina equisetiolia) fin de garantizar el cumplimiento con el presente criterio.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la **promovente** desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley**

General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio.

FF 24 En las áreas verdes se emplearán plantas nativas y se restringirán aquellas especies que sean perjudiciales a esta flora.	*Se cumplirá con este criterio y en caso de emplear nuevos ejemplares de plantas nativas, las mismas serán adquiridos en viveros autorizados.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentar el listado de las especies nativas que existen en las áreas verdes, incluyendo anexo fotográfico, con el fin de que el proyecto garantice al no existencia de especies que sean perjudiciales a la flora nativa.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la **promovente** desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o**

ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio

MANEJO DE ECOSISTEMA	
MAE 14 Complementario a los sistemas de abastecimiento de agua potable, en todas las construcciones se deberá contar con infraestructura para la captación de agua de lluvia	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentara el sistema para la captación de agua de lluvia, con el fin de que el proyecto se ajuste al presente criterio.*

Si bien 31 de marzo de 2026, la **promovente** desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo**

tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio

MAE 21 Sólo se permite desmontar hasta el 15% de la cobertura vegetal del predio, con excepción del polígono de la UGA 7 que incluye el área de X'cacel-X'cacelito.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *indicara de que manera el proyecto se ajusta con el porcentaje de desmonte es importante señalar que el presente Criterio Manejo de Ecosistemas MAE 21, es decir de carácter obligatorio y no cuenta con excepciones.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley**

General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026. **Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.** **Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:** *"PRINCIPIO 15.* *Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".* **En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025** 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.** Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio.

MAE 48 Solo se permite la utilización de fertilizantes orgánicos, herbicidas y plaguicidas biodegradables en malezas, zonas arboladas, derechos de vía y áreas verdes.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la utilización de dichos productos.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto no contempla la utilización de dichos productos, biodegradables para la maleza, zonas arboladas etc, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
MAE 49 En las áreas verdes solo se permite sembrar especies de vegetación nativa.	*Se cumplirá con este criterio y en caso de realizarse la siembra de especies de vegetación nativa, las mismas serán adquiridas en viveros autorizados*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto cuenta con especies nativas en sus áreas verdes, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
TURISMO	
TU 3 Se podrán llevar a cabo desarrollos turísticos con una densidad neta de hasta 30 cuartos/ha. en el área de desmonte permitida.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*
TU 45 Se consideran como equivalentes:	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto*

• Una villa a 2.5 cuartos de hotel. **• Un departamento, estudio o llave hotelera a 2.0 cuartos de hotel.** **• Un cuarto de clínica hotel a 2.0 cuartos de hotel** **• Un camper sencillo y cuarto de motel a 2.0 cuartos de hotel. • Un cuarto de motel a 1 cuarto de hotel.** **• Una Junior suite a 1.5 cuarto de hotel.** **• Una suite a 2 cuartos de hotel.** **Se define como cuarto hotelero tipo al espacio de alojamiento destinado a la operación de renta por noche, cuyos espacios permiten brindar al huésped servicios sanitarios, área dormitorio para dos personas, guarda de equipaje y área de estar; no incluirá locales para preparación o almacenamiento de alimentos y bebidas. La cuantificación del total de cuartos turísticos incluye las habitaciones necesarias del personal de servicio, sin que esto incremente su número total.**	*HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentara de manera clara, precisar el calculo de densidad máxima 30 cuartos/ha, así mismo deberá considerar el factor de equivalencia establecido en el criterio Turístico **TU 45**, el cual resultan aplicables al proyecto ya qué se prevé la operación de departamentos, esto con el fin de garantizar que el proyecto se ajuste con los siguientes criterio.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

Por otro lado es importante en cuanto a la densidad establecida por el criterio **Tu 3**, en el cual considera que se podrá llevar a cabo un desarrollo turístico con una densidad neta de hasta 30 cuartos/ha, en el área de desmonte permitida, si tiene lo siguiente:

- El predio cuenta con una superficie de **3,043** m^2
- Área de desmonte permitida le corresponde el 15% es decir (3,043 X 15%)= **456.45** m^2 lo cual equivale a **0.045645 ha** área permitida para desmontar.
- En relación al número total de cuartos que es posible construir en el predio, con base en lo establecido en el criterio **Tu 3**, el cual se obtiene de multiplicar la densidad asignada por el área permitida a desmontar, para el caso considerando lo anterior se tiene que (**0.045645 ha x 30 ctos/ha**), lo que en términos prácticos equivale a 1.36 igual a 1 cuartos hotel.
- Por otro lado el criterio **Tu 45** establece la siguiente equivalencia: **Un departamento, estudio o llave hotelera a 2.0 cuartos de hotel.**

  Considerando la equivalencia establecida en el **POEL Cancún-Tulum**, se tiene que un departamento equivale a 2.0 cuartos de hotel, siendo que el proyecto prevé la operación de 20 departamentos es decir (20 departamentos x 2.0 cuartos de hotel) un total de 40 cuartos de hotel.

Siendo que al predio unicamente le permite una densidad de 1 cuartos de hotel, y por lo que el proyecto prevé la operación de 20 departamentos con 28 recamaras (cuartos).

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto solo se le permite una densidad de 1 cuartos hotelero, por lo cual se advierte que el proyecto excede el número de cuarto hoteleros permitido con forme a la densidad permitida, por lo que el proyecto **NO SE AJUSTA** al presente criterio **Tu 3 toda vez que rebasa la densidad permitida por los siguientes criterio**.

TU 15 En el desarrollo de los proyectos Turísticos, se deberán mantener los ecosistemas excepcionales tales como formaciones arrecifales, selvas subperennifolias, manglares, cenotes y caletas, entre otros; así como las poblaciones de flora y fauna incluidos en la NOM 059.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentara el plano en formato impreso y en archivo electrónico (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciados (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84, en el cual se observe que las edificaciones no rebasan la altura promedio de la vegetación arbórea que es de 12.0 metros.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**
Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio.

TU 17 La construcción de hoteles e infraestructura asociada ocupará como máximo el 10% del frente de playa del predio que se pretenda desarrollar.	*Dicho criterio no aplica, debido a que la operación del proyecto HOTEL CASA CENOTE, no contempla la realización obras o actividades diversas a las que ya fueron sometidas al procedimiento sancionador de la PROFEPA.*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presente un plano en formato impreso y en archivo electrónico (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciados (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84, en el cual se observe el proyecto sobre puesto en el predio y frente de playa, así mismo deberá indicar el porcentaje de ocupación de playa.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**
Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento con el presente criterio.

De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta con los criterios de **equipamiento e infraestructura EI 5**, EI 17, criterios de **flora y fauna FF 23, FF 24,** criterio de **Manejo de Ecosistema MAE-21**, y criterios de **Turismo TU 3, TU 45, TU 15** y **TU 17** del **DECRETO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún-Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001, toda vez que la **promovente** presento la información adicional de manera extemporánea lo solicitado a través del oficio

04/SGA/1493/2025 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, por lo cual no se tienen elementos oportunos que garantice su cumplimiento.

C **NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019**, publicado en el Diario Oficial de dela Federación el 04 de marzo de 2020.

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

La **promovente** señalo en el capitulo IV de la **MIA-P**, lo siguiente:

Se observa que no se desarrollan especies en alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Por lo antes señalado esta Oficina de Representación advierte, que se tendrán atención a las especies que se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 **Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada enel Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, asi como la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, *Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo*, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federacion el 14 de noviembre de 2019 y FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federacion el 14 de noviembre de 2019.**

D **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y **Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004.

ESPECIFICACIÓN	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	*Es importante referir que por cuanta hace a las etapas de preparación del sitio y construcción, dicho criterio no es aplicable, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el resolutivo 0132/2024 de fecha 01 de octubre de 2024, recaído en el expediente administrativo PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022 instaurado a la empresa CASA CENOTE, S.A. de C.V. a través de su apoderado legal el C. Armando Couto Keever en el cual, en cuanto a lo que en este segmento nos interesa se manifiesta lo siguiente:* *"...asimismo, del conjunto de elementos de prueba que existen en el expediente en que se actúa, no se puede demostrar la responsabilidad directa del actual propietario pues dichas obras fueron realizadas hace más de 19 años, lo anterior de conformidad con la constancia de existencia de obras, de fecha 20 de febrero del 2015, con numero de oficio DGDUYE/0135/15, expedida por el Arq. William Alain Fernández Contreras en su carácter de director general de desarrollo urbano y ecología del municipio de Tulum Quintana Roo, en la cual, al momento de su expedición hace constar una preexistencia aproximada de 10 años, lo cual se ve robustecido con lo circunstanciado en la visita de inspección extraordinaria PFPA/4.1/2C.27.4/0021/21, de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, en la cual los Inspectores Federales adscritos a la Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, realizaron en la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o Playas Marítimas y/o Terrenos Ganados al Mar, localizada en las coordenadas de referencia en proyección UTM, DATUM WGS84, ZONA 16Q, X:459198, Y: 2240988, en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el acta de inspección ya referida, en la que no se advirtió la construcción de obras nuevas, concatenándose lógica y jurídicamente con lo aseverado por el visitado en el sentido de que las obras realizadas lo fueron con anterioridad, asimismo se hace notar que en la visita practicada en el procedimiento administrativo en que se actúa los inspectores federales refirieron que durante el recorrido físico y ocular en el perímetro, objeto de la visita de inspección, no observaron que se estuvieran realizando construcciones, obras y actividades en proceso constructivo, preparación del sitio (excavación en sustrato rocoso, barda perimetral, construcciones habitacionales, hincado de pilotes, etc.) Por tales consideraciones, y toda vez que se ha presentado constancia de que la construcción de las obras e instalaciones objeto de la visita de inspección que nos ocupa fue realizada y culminada hace más de 19 años, tenemos que la facultad sancionadora de esta Autoridad respecto de las referidas obras e instalaciones ha prescrito conforme a lo dispuesto por*

	el artículo 79 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción V, 59 y el propio artículo 79 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, es procedente y se decreta el cierre del procedimiento administrativo en el que se actúa, y una vez que cause ejecutoria el mismo, sin necesidad de ulterior acuerdo, archívese como asunto totalmente concluido..." (el resaltado es propio). Por cuanto hace a la operación del proyecto es evidente que se encuentra a una distancia menor a 100 metros respecto del límite con la zona de Manglar donde se registró presencia dispersa de Mangle botoncillo (Conocarpus erectus) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), especies que se encuentran fuera del predio y que no han sido, ni serán afectadas por la operación del proyecto; sin embargo, el promovente se apega al numeral 4.43 de esta NOM.

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentar un plano debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84), donde se indique la ubicación del manglar con el desplante del proyecto señalado la distancia con respecto a cada una de las obras que compone el proyecto con respecto al manglar existente en el predio colindante y/o sistema ambiental.*

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.

Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

De lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente especificación, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento.

Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004

La adición de la especificación a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, establece lo siguiente:

Especificación	Promovente
4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	*Por cuanta hace a las etapas de **preparación del sitio** y **construcción**, dicho criterio no es aplicable, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el resolutivo 0132/2024 de fecha 01 de octubre de 2024, recaído en el expediente administrativo PFPA/29.3/2C.27.5/0065- 2022 instaurado a la empresa CASA CENOTE, S.A. de C.V.* *Respecto de la autorización del cambio de uso de suelo, dicho requisito tampoco aplica, pues como se desprende del acuerdo de tramite número 467/2024, de fecha 05 de octubre del 2024, la facultad de la PROFEPA para sancionar ha prescrito, pues la actividad que produjo el cambio de uso de suelo se realizó haca más de 19 años.* *Debido a que la operación del proyecto se ejecutará a una distancia menor de 100 metros con respecto al límite de la vegetación del humedal, se proponen las siguientes medidas de compensación:* • *Se implementarán medidas para el manejo adecuado de los residuos para evitar la dispersión de estos hacia el humedal.* • *Se realizarán y colocarán letreros informativos dirigidos al personal y usuarios, adicionalmente se capacitará al personal respecto de la importancia de los humedales y su preservación.* • *Se realizarán de manera periódica, actividades de limpieza y recoja de basura, de las zonas contiguas al humedal que se encuentra a una distancia menor de 100 metros*

ANÁLISIS: Que a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, esta Oficina de Representación le solicito, a la **promovente** para que *presentará las medidas de compensación en beneficio de los humedales con objeto de*

ajustarse a los supuestos de excepción de la especificación 4.43 de la norma.

Si bien el 31 de marzo de 2026, la promovente desahogo la información adicional solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, tal como se advierte en el **RESULTANDO XVIII** del presente oficio resolutivo.

De lo anterior, esta Oficina de Representación CERTIFICA que el término que se le concedió al promovente, mediante el oficio de información adicional número 04/SGA/1493/2025 3289 **de fecha 20 de octubre de 2025, fue de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día 16 de diciembre de dos mil veinticinco, situación que convalida que la promovente fue debidamente requerido para que complete la información, aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental; por consiguiente, la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomó conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al promovente con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente el cual permite solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que sea presentada, y articulo 22 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley, donde se establece que en los casos que la manifestación de impacto ambiental presente insuficiencias que impidan la evaluación del proyecto, la Secretaria podrá solicitar por única vez, ampliaciones al contenido de la misma, suspendiéndose el término de 60 días para emitir la resolución, y con el objeto de garantizar el derecho de audiencia del promovente dentro del Procedimiento Administrativo, inició el día 17 de diciembre de dos mil veinticinco y expiró el día 30 de marzo del dos mil veintiséis. Siendo que la fecha limite para que la promovente ingresara la información debió ser el 30 de marzo de 2026.**

Considerando que la promovente desahogo la información adicional el día 31 de marzo de 2026, tal como se establece en el RESULTANDO XVIII del presente oficio, por lo cual se tiene que la información fue ingresado de manera extemporáneo, por lo que esta Oficina de Representación procederá a resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, con la documentación con la que cuente en este momento.

Que por Principio Precautorio formulado expresamente en el Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversibles, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

En consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos de juicio confiables necesarios para realizar una valoración adecuada sobre la viabilidad del proyecto en cuestión. Esto se debe a que la información requerida, la cual fue solicitada a través del oficio 04/SGA/1493/2025 3289 **con fecha 20 de octubre de 2025, fue entregada de manera extemporánea, lo cual impide su análisis oportuno y completo, dado la falta de elementos adicionales que son indispensables para llevar a cabo su cumplimiento con el presente criterio.**

De lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente especificación, toda vez que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el presente **proyecto** contraviene las especificación **4.16** de la **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y especificación 4.43 del **Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004** , toda vez que la **promovente** presento la información adicional de manera

extemporánea lo solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, por lo cual no se tienen elementos oportunos que garantice su cumplimiento.

6 OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS.

VIII Que la **Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable**, a través del **H. Ayuntamiento de Tulum** en su escrito referido en el **RESULTANDO XVI** de la presente resolución, presento los siguientes comentarios en relación con el proyecto:

En este contexto el municipio de Tulum a través de la Dirección a mi cargo, me permito emitir lo siguiente:

1. ***La MIA-P recibida, no presento ningún documento anexo**: permiso, planes de manejo ni contingencia, así como el manejo del agua. Por lo tanto, no es posible analizar la información para emitir las recomendaciones que corresponden a nivel municipal.*
2. ***La MIA-P deberá presentar su plan de manejo de residuos** a la Dirección a mi cargo, deberá contratar a las empresas que les den disposición final a los residuos generados en todas las etapas del proyecto.*
3. ***El proyecto no presentó licencia Construcción** por lo que deberá realizar el trámite correspondiente.*
4. *El proyecto no presentó la licencia de tala o remoción vegetal autorizada por la Dirección a mi cargo a través de la Dirección de Sustentabilidad Ambiental. Deberá dar cumplimiento y su respectivo cumplimiento de condicionantes.*
5. ***El proyecto no presentó el manejo del agua residual**, hace mención de la cantidad de generación de aguas residuales. Deberá contar con una empresa contratada para da destino final a las aguas residuales. Deberá presentar antes esta dirección copia del informe del manejo de las aguas residuales.*
6. ***El proyecto no presento las cartas de congruencia de la CFE y CAPA**, deberá tramitario o realizar un plan para el manejo del agua residual en todas sus etapas.*
7. *Finalmente, se le hace de su conocimiento en caso de contar con animales de compañía (perros), estos deberán contar con las condiciones que permitan su bienestar animal, esterilizarlos e identificarlos para el cumplimiento del Reglamento de Bienestar Animal.*
8. *El proyecto cuenta con especies amenazadas según la NORMA Oficinal Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.*

*Después de realizar el análisis de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Ordinaria, del proyecto "Operación Hotel Casa Cenote" promovido por CASA CENOTE, S.A. de C.V., ubicado en Tanka III, Fracción 03, Manzana 03, Lotes 31, 32 y 33 de la Zona Costera de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo. Se emite la opinión técnica **No FAVORABLE hasta que cumpla y presente todos los Permisos y lineamientos aquí mencionadas y conforme a lo establecido en la legislación**.*

COMENTARIOS POR PARTE DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN:

En relación con los comentarios vertidos por la Dirección, esta Oficina de Representación coincide con respecto al sentido del proyecto, toda vez que la **promovente** desahogo la información adicional de manera extemporánea lo solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, por lo que esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos oportunos que garantice su cumplimiento, conforme al análisis presentado en el **Considerando VII, Inciso B, D y E** del presente resolutivo

IX Que de acuerdo a lo manifestado por la **DIRECCIÓN GENERAL DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL (DGRA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XVIII** de la presente resolución, esta opinó lo siguiente:
"(...)

II. Opinión técnica en materia de restauración

Derivado de la revisión de la información disponible, esta Dirección General emite la siguiente opinión técnica:

De acuerdo con la información proporcionada por la promovente, se identificó que el proyecto consiste en la etapa de operación de un hotel que ya se encuentra construido en un predio de 0.33 ha. Mismo que se localiza en una zona semiurbanizada, y de acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación (Serie VII INEGI 2018) con presencia de vegetación de manglar, sin reporte de presencia de especies de flora o fauna listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Bajo estas condiciones, la Promovente manifestó, los siguientes impactos ambientales significativos, derivado de la operación del proyecto:

Impactos al suelo y agua. *Generación de residuos sólidos y peligrosos, depositados en el mar o humedales; afectación al manto freático por vertido de contaminantes.*
Impactos a la atmósfera. *Producción de contaminación sonora debido al flujo de personas, que puede afectar a comunidad circundante así como a la fauna. Aumento de emisiones de gases debido al flujo de vehículos de los huéspedes.*
Impactos a la vegetación y fauna. *Se prevén impactos en la abundancia de alguna especie las actividades pueden propiciar el establecimiento de fauna nociva o feral, lo cual puede conllevar la colonización de nuevos hábitats.*
Para dar atención a estos impactos, la Promovente manifestó las siguientes medidas de compensación y mitigación:
Suelo. *Manejo de residuos sólidos en contenedores para facilitar la correcta separación de los mismos en orgánicos, reciclables, peligrosos y generales.*
Agua. *Depósito de aguas residuales en una fosa séptica así como la contratación de un tercero autorizado para la posterior disposición de las mismas. Llenado de la piscina mediante la compra de agua en tanques cisterna en medios autorizados.*
De acuerdo con lo anterior, se tiene que estas "medidas de compensación y mitigación" corresponden a buenas prácticas constructivas las cuales no constituyen acciones tendientes a evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.
Cabe agregar que se detectó una fuerte inconsistencia, ya que a lo largo del documento la promovente señaló que no se afectará la vegetación, dado que el proyecto ya se encuentra construido y el presente estudio consiste en la evaluación de los impactos generados durante la etapa de operación del mismo.

Mientras que el capítulo V de la información presentada, la promovente señalóque: "...generará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de una superficie de 757.48 m2 con el fin de poder desarrollar el proyecto "Construcción y Operación Casa Cenote". De igual forma en la tabla V.7 señala:"afectación de especies Thrinax radiata", dicho impacto contradice la ausencia de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, de acuerdo con lo señalado en el capítulo IV.

De acuerdo con lo anterior, y en caso de realizarse el cambio de uso de suelo, la promovente omitió considerar, manifestar y evaluar los impactos directos e indirectos generados por el desmonte de vegetación de manglar, la afectación a población de T. radiata, especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la alteración al hábitat de diversos grupos de fauna como son aves, anfibios, reptiles y peces;los cuales hacen uso de este ecosistema como sitio de descanso, percha, zonas de desove y alevinaje. Así como la amplia gama de servicios ambientales que se verían afectados. Y dada esta omisión, se carece de medidas de compensación y/o mitigación al respecto que permitan atender dichos impactos.

En ese sentido, esta Dirección General pone a su consideración lo siguiente:

Las medidas ambientales adicionales que pudieran establecerse deberán enfocarse específicamente en la restauración ambiental de ecosistemas degradados, bajo principios técnicos que aseguren su efectividad, sostenibilidad y alineación con los instrumentos de política ambiental vigentes, particularmente los previstos en la política de restauración.

Principios rectores para la definición de medidas adicionales:

1. ***Integralidad y conectividad ecológica.*** *La restauración debe abordarse con una visión de paisaje y cuenca, considerando sitios estratégicos —incluso fuera del área inmediata de impacto— que contribuyan a la recuperación funcional de cuencas, corredores biológicos y sistemas ecológicos regionales. Esto permite aumentar la resiliencia frente al cambio climático y potenciar beneficios*

como la conservación de la biodiversidad y la provisión de servicios ecosistémicos.

*2. **Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)**. Las acciones deberán emplear técnicas sustentadas en procesos ecológicos naturales, como la restauración de manglares, selvas, humedales, ecosistemas costeros e insulares, zonas ribereñas o hábitats clave, conforme a los enfoques planteados en el PNRA.*

*3. **Justificación ecológica y territorial**. Las medidas de compensación podrán desarrollarse en sitios alternos al área del proyecto, siempre que exista sustento técnico respecto a su valor ecológico o funcionalidad, y a su relevancia para la restauración de procesos ecológicos críticos en contextos vulnerables.*

III. Acciones recomendadas en materia de restauración ambiental

De manera enunciativa, más no limitativa, esta Dirección General índica que las medidas adicionales de compensación ambiental consideren los siguientes enfoques de la restauración ambiental:

- *Regeneración natural asistida: protección de áreas con potencial de recuperación espontánea, eliminación o reducción de factores de presión como ganadería, tala o cambio de uso de suelo, y aislamiento de sitios para permitir la regeneración sin intervención directa.*
- *Restauración ecológica: restauración de ecosistemas forestales y ribereños mediante revegetación con especies nativas, control de especies invasoras, retención de suelos, manejo de escurrimientos superficiales, estabilización de taludes.*
- *Rehabilitación: creación o rehabilitación de humedales, recuperación parcial de funciones ecosistémicas como regulación hídrica o captura de sedimentos, estabilización de taludes y restauración funcional de zonas de amortiguamiento.*
- *Saneamiento forestal: diagnóstico y detección de plagas y enfermedades forestales, aplicación de tratamientos fitosanitarios, y capacitación comunitaria en vigilancia fitosanitaria.*
- *Restauración productiva: implementación de prácticas agroecológicas, establecimiento de sistemas agroforestales o silvopastoriles, restauración de suelos mediante técnicas agrícolas sustentables, y fomento de actividades productivas compatibles con la conservación.*
- *Reforestación: reintroducción de cobertura vegetal en áreas degradadas con especies nativas o adaptadas, enfocada a la conservación, restauración o producción forestal.*
- *Refaunación: manejo, introducción o reintroducción de fauna silvestre nativa, restauración de hábitats clave y fortalecimiento de la conectividad para especies que reinstalan funciones ecológicas.*
- *Saneamiento: mejoramiento de la calidad del agua mediante tratamiento de aguas residuales, gestión de residuos sólidos, y prevención y control de la contaminación en agua y suelos*
- *Remediación: control o eliminación de contaminantes en suelos, cuerpos de agua o aire, recuperación de la calidad ambiental en sitios severamente impactados, y restauración de la productividad ecológica en zonas degradadas por actividades humanas.*

Estos enfoques integrados a medidas adicionales de restauración ambiental se sustentan en la ecología del paisaje y las Soluciones Basadas en la Naturaleza, lo que los convierte en estrategias técnica y científicamente sólidas. Su implementación permite abordar de manera integral los efectos del deterioro ambiental al promover el restablecimiento del equilibrio ecológico, la funcionalidad ecosistémica y la conectividad del hábitat. Asimismo, son altamente eficaces para mitigar impactos residuales sobre la vegetación, el suelo y la dinámica hidrológica, favoreciendo la regeneración natural y la resiliencia del territorio intervenido.

Estas medidas, además de ser técnicamente viables, son también costo-eficientes, medibles, verificables y replicables, lo que garantiza su aplicabilidad y seguimiento. Adicionalmente, están alineadas con los compromisos internacionales en materia de biodiversidad, restauración ecológica y cambio climático (como el Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal), lo que fortalece su pertinencia y relevancia en el contexto nacional. Por estas razones, se consideran las más adecuadas y suficientes para compensar los impactos ambientales generados.

En caso de que, dentro del procedimiento de evaluación, se determine procedente la inclusión de medidas adicionales, se recomienda que éstas se orienten hacia sitios prioritarios para la restauración y bajo los enfoques antes señalados, con el fin de maximizar su impacto ambiental positivo.

IV. Medidas adicionales para mitigar o compensar impactos ambientales

En conclusión y con base en la revisión de la información disponible, esta Dirección General considera que las medidas compensatorias propuestas por la promovente son insuficientes para mitigar o compensar los impactos ambientales generados por el proyecto.

En este sentido, se recomienda establecer medidas ambientales adicionales, particularmente orientadas a la restauración de ecosistemas degradados y la recuperación de servicios ambientales clave, en sitios prioritarios para la restauración que han experimentado una degradación severa de su estructura ecológica, funcionalidad y biodiversidad, así como condiciones de contaminación que comprometen los medios de vida de las comunidades locales.

A continuación, se presentan los sitios y acciones que esta Dirección General somete a su consideración para su posible inclusión como medidas adicionales dentro del procedimiento referido. Las intervenciones específicas se describen en el ***Anexo 1:***

1. Restauración Ambiental Integral de la Reserva de la Biosfera de Sian Ká an

Finalmente, en el supuesto de que la medida de compensación ambiental sea incorporada en el resolutivo correspondiente, esta Dirección General, en el ámbito de sus atribuciones en materia de restauración ambiental, se encuentra en disposición de acompañar el proceso de definición técnica, precisión e implementación de dicha medida, a través de los mecanismos de coordinación institucional que resulten conducentes.

Para tales efectos, el promovente deberá sostener los intercambios técnicos necesarios con esta Dirección General, a fin de concretar la medida y asegurar su adecuada implementación y alineación con los objetivos de la política pública en materia de restauración ambiental

COMENTARIOS POR PARTE DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN:

En relación con los comentarios vertidos por la Dirección General, serán incorporados al expediente técnico administrativo, toda vez que la **promovente** desahogo la información adicional de manera extemporánea lo solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, por lo que esta Oficina de Representación no cuenta con los elementos oportunos que garantice su cumplimiento, conforme al análisis presentado en el **Considerando VII, Inciso B, D y E** del presente resolutivo

X Que de acuerdo a lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XIV** de la presente resolución, esta opinó lo siguiente:

Por medio del presente y en atención a la información solicitada a través del oficio citado al rubro del presente, recibo ante esta Autoridad en fecha veintiséis de septiembre de dos mil veinticinco, me permito remitir copia certificada de la resolución número 0132/2024 de fecha uno de octubre de dos mil veinticuatro, dictada en contra de la persona moral denominada "CASA CENOTE" S.A. DE C.V., contenida en el procedimiento administrativo número PFPA/29.3/2C.27.5/0065-22 de fecha diecinueve y diez de diciembre de dos mil veintidós, para los efectos que estime procede.

COMENTARIOS POR PARTE DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN:

En relación con lo anterior se advierte que dicha instancia remito a esta Oficina de Representación la Resolución administrativa **No. 0132/2024** de fecha 01 de octubre de 2024, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** correspondiente al expediente administrativo número

PFPA/29.3/2C.27.5/0065-2022. Por tal motivo esta Oficina de Representación, conforme lo establece el **artículo 57** del **REIA**, evalúa mediante el presente procedimiento de evaluación del impacto ambiental los aspectos ambientales referentes a las actividades relacionadas con las actividades que aún no han sido realizadas únicamente.

7 ANÁLISIS TÉCNICO.

XI Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual indica que la Secretaria deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

Impacto ambiental

XII Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales; por lo que se tiene lo siguiente:

El presente capítulo tiene como objetivo identificar, describir y evaluar los impactos ambientales que serán generados en una superficie de 757.48 m2, así como de las Etapas de Construcción y Operación con el fin de poder desarrollar el proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote" sobre los componentes del sistema ambiental, de tal manera que le permitan a la autoridad dictaminar la presente MIA, como se define en la LGEEPA (Art. 3, Fracción XIX), es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza. Los métodos y técnicas para la identificación de los impactos ambientales están destinados a medir tanto los impactos directos, que involucran pérdida parcial o total de un recurso o el deterioro de una variable ambiental, así como la acumulación de impactos ambientales y la inducción de riesgos potenciales.

Como es sabido, el análisis de los impactos incluye variables socioeconómicas, culturales, históricas, ecológicas, físicas, químicas y visuales, en la medida que ellas se generen en el territorio afectado por la acción y que representen las alteraciones ambientales prioritarias derivadas de una acción humana (Espinoza, 2001).

Por lo anterior, para la identificación de los impactos ambientales que serán generados por la implementación del presente proyecto, se estableció una metodología a través de la cual se pueden estimar los impactos provocados por la ejecución del proyecto y reducir la subjetividad en la detección y valoración de los mismos, la cual consiste en los siguientes pasos:

- *Identificación de las acciones del proyecto susceptibles de producir impactos, las cuales se derivan de las obras y actividades que componen el proyecto;*
- *Identificación de los elementos del entorno susceptibles de recibir impactos por parte de las acciones que componen el proyecto;*
- *Identificación de los impactos ambientales a través de matrices de interacción.*

Identificación de los impactos

Para efectos de la evaluación del impacto ambiental se entiende por acción a la parte activa que interviene en la relación causa-efecto que define un impacto ambiental (Gómez-Orea, 2002), y para lo cual es clave la descripción de las obras y actividades del proyecto. Dado que el proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote", pretende llevar a cabo las Etapas de Preparación, Construcción y Operación de una vivienda las acciones del proyecto susceptibles de producir impactos se presentan en la Tabla líneas abajo.

Conclusiones de la evaluación de impacto ambiental.

Esta evaluación se hizo con fundamento en la LGEEPA (Art. 3, Fracción XIX), es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza. Los métodos y técnicas para la identificación de los impactos ambientales están destinados a medir tanto los impactos directos, que involucran pérdida parcial o total de un recurso o el deterioro de una variable ambiental, así como la acumulación de impactos ambientales y la inducción de riesgos potenciales.

Con base en el análisis de los impactos ambientales potenciales que generará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de una superficie de 757.48 m² con el fin de poder desarrollar el proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote", se puede observar que se cumple con dichos supuestos.

Se evaluaron 16 indicadores con 48 impactos potenciales de ocurrir por la realización del proyecto de vivienda que se propone, el cual constituye una casa habitacional unifamiliar, donde se pueden llevar a cabo desarrollos de este tipo con base en los instrumentos normativos ambientales vigentes. Tal y como sucede en la mayor parte de los proyectos de vivienda unifamiliar, los principales impactos positivos se reflejaron en indicadores de tipo económico y de bienestar social. El presente proyecto además de interactuar de manera benéfica con estos indicadores, también representa un impacto positivo al turismo, que es la principal actividad económica en el estado. Otro impacto positivo de gran relevancia es el aumento del valor del suelo, lo cual se da como consecuencia de la existencia de infraestructura e instalaciones de servicios.

La categoría de población fue eliminada de la Matriz de Leopold debido a que el personal que será contratado para la preparación, construcción y operación del proyecto provendrá de la localidad de Tulum, lo que evitará la migración de personas de otros estados, y adicionalmente los residentes de la casa la usarán en periodos intermitentes, lo cual minimizará la intensidad del uso del sitio para el esparcimiento.

Con la aplicación de las medidas de mitigación los impactos negativos pasan a (-) 132 Unidades relativas de impacto ambiental de los: (-) 222 Unidades relativas de impacto ambiental sin medidas de mitigación, lo cual representa una disminución del 59 %, siendo que los impactos positivos relativos se mantienen constantes en 115 Unidades relativas de impacto ambiental.

Persistencia de los impactos potenciales

A pesar de que la mayor parte de los impactos generados por el proyecto tendrán un efecto reversible o recuperable, éstos podrán ser temporales o permanentes (persistentes en el tiempo). Sin embargo, esto no implica que no puedan ser reversibles, ya que la persistencia es independiente de la reversibilidad y los efectos fugaces (la permanencia del efecto dura menos de un año) y temporales (duran entre 1 y 10 años) generalmente son reversibles o recuperables (Conesa, 2000).

Los impactos ocasionados por el aumento en el flujo de tráfico también se consideraron como no significativos, debido a que las dimensiones del proyecto no demandarán materiales o insumos en exceso, por lo que el paso de los camiones que los transportarán no será significativo.

El impacto por ruido se consideró no significativo, ya este será temporal y producido principalmente durante la etapa de construcción del sitio por la operación de la maquinaria y equipos.

Capacidad de recuperación del sistema

De los impactos potenciales posibles de ocurrir, incluyendo tanto a los negativos como los positivos, los reversibles serán propiciados por los impactos que no requieren de medidas correctivas, ya sea porque dejen de ocurrir una vez que cese la acción que los produjo, o bien, por la recuperación natural, en un tiempo determinado, de los factores bióticos y abióticos. Entre estos se encuentra por ejemplo el ruido y otras modificaciones temporales al medio.

Así, por ejemplo, el ruido será un impacto temporal y se generará principalmente en la etapa de construcción del sitio, derivado de la utilización de la maquinaria y equipo para la construcción del proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote", así como del movimiento del personal que labore en el sitio.

Si bien los factores afectados por impactos negativos reversibles pueden volver a su estado natural sin la intervención de factores externos, esto no quiere decir que no se aplicarán medidas de mitigación con el fin de minimizar el impacto, aunque sea temporal.

Con respecto a los impactos recuperables, es decir, los que causan un efecto que requiere de acciones externas para volver a su estado natural, la evaluación arrojó 8 impactos de este tipo, todos negativos y que implican cambios a las formas del terreno y al suelo, cambios en los ecosistemas naturales por el retiro de la vegetación, y modificaciones a la estética natural del sitio, el cual no se encuentra desarrollado.

Dos impactos fueron calificados como irrecuperables, relativos al manejo de los residuos, ya que éstos pueden ocasionar graves daños a las poblaciones de fauna y en ocasiones hasta su muerte. Un mal manejo de los residuos podría aumentar la mortalidad de las especies animales, como daños por ingestión accidental o sujeción de alguna parte del cuerpo a algún residuo. En el caso de la vegetación, los residuos pueden evitar que las plántulas crezcan o que lo hagan adecuadamente, además de que el subsuelo se puede contaminar, lo cual disminuye su capacidad para permitir el crecimiento de ciertas especies vegetales. De ser dispuestos de manera inadecuada, estos desechos pueden llegar al mar o la zona del humedal donde es muy difícil que puedan ser recuperados, sin embargo, al establecer medidas para un adecuado manejo estos impactos se ven disminuidos, de ahí la importancia del buen manejo de los residuos. Por otra parte, la magnitud y tipo de las actividades que involucra el proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote" no implica efectos permanentes que no puedan ser eliminados con las medidas adecuadas.

Efecto acumulativo y/o sinérgico de los impactos ambientales

Los impactos identificados fueron calificados como que si tienen un efecto acumulativo y/o sinérgico o sea que corresponden a las afectaciones acumulativas propias del proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote". Los impactos acumulativos se producirán por la acumulación de impactos debidos a la generación de residuos sólidos, las condiciones económicas locales y regionales, por la generación de empleos y efecto en la estética del área.

Si bien es cierto que el desarrollo de la infraestructura turística conlleva beneficios a corto, mediano y largo plazo para la zona, como son la generación de empleos, la derrama económica y el desarrollo social, entre otros, también se crean la generación de residuos sólidos, y su manejo y disposición final. Para minimizar estos impactos se pondrá especial atención en la aplicación de medidas preventivas y de mitigación. Los impactos más preocupantes son los ocasionados por la sinergia de los impactos producidos por los diversos proyectos que están teniendo lugar en el sistema ambiental. Esto conlleva a una mayor exposición de la fauna a ruidos elevados, provoca cambios en la abundancia de algunas especies de flora y fauna, afectación a especies bajo protección, cambio en el uso del suelo, manejo de residuos sólidos y un mayor flujo de tráfico. Sin embargo, para el caso particular de "Construccion y Operación Casa Cenote" es importante resaltar que en el sistema ambiental no existen desarrollos importantes, de forma tal que los impactos sinérgicos a producirse son prácticamente nulos, pero, aun así, por su existencia sí serán considerados, ya que tener lugar en constituir una Reserva, el sitio es más vulnerable a las afectaciones.

Los impactos ocasionados por ruido son muy puntuales y temporales. En el caso del proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote" son poco significativos, ya que la zona de influencia del proyecto tiene un uso turístico de baja densidad donde no hay una gran movilidad de turistas a los cuales les afecte. En cuanto a la fauna, la mayor parte de las especies registradas en esta zona costera son especies tolerantes habituadas a los impactos que genera la presencia humana. Como se mencionó anteriormente, los principales impactos por ruido se darán en las etapas de preparación y construcción, ya que durante éstas se generarán ruidos provenientes de la maquinaria, trabajadores y por los camiones que transporten el material.

Si bien el desmonte de la cobertura vegetal, implicará cambios en la densidad de flora, este cambio no será significativa considerando que el porcentaje de desmonte requerido para realizar el proyecto es de 35%, y a que las especies de flora y fauna existentes en el área de desplante serán rescatadas y sembradas en el mismo predio. Así, la pérdida de individuos vegetales por el desmonte durante la etapa de preparación es un impacto calificado como no significativo. Sin embargo, esta pérdida se suma a la pérdida general de cubierta vegetal de la zona del proyecto. Asimismo, los impactos a la fauna se reconocen principalmente por el efecto sinérgico provocado al hábitat por éste y otros desarrollos.

Otra de las consecuencias de la pérdida de vegetación es que se puede incrementar la presencia de especies oportunistas, tal es el caso de Quiscalus mexicanus (zanate) que ya se registra en el área. Esta especie puede competir o desplazar a las especies nativas.

La presencia de esta especie en las áreas cercanas al predio se puede deber a que varios predios en la zona costera ya se encuentran desarrollados, y a que son especies de gran movilidad que pueden provenir de sitios aledaños a la Reserva.

Adicionalmente, durante la etapa de operación la presencia de habitantes y empleados del proyecto puede atraer especies de fauna oportunistas que compitan o desplacen a las especies nativas.

El tráfico por transporte y el suministro de servicios en la zona de influencia no serán afectados o modificados en forma significativa por el desarrollo del proyecto. El mínimo aumento de la circulación vehicular se dará por el incremento en el número de vehículos de los habitantes y camiones de transporte de material durante la construcción. Sin embargo, estos impactos se han calificado como no significativos debido a que la presencia de camiones para el transporte del material será únicamente durante la etapa de construcción y a que se prevé que ingrese una baja cantidad de vehículos a la casa durante la Etapa de Operación del proyecto.

En las etapas de preparación y construcción la presencia de maquinaria y trabajadores puede afectar el atractivo turístico del sitio, sin embargo, estos impactos tienen una temporalidad limitada y por la intensidad de estas actividades el impacto no es significativo, solo será significativo de manera temporal si se suma a otros proyectos, lo cual es muy probable ya que la zona se encuentra en desarrollo.

Causa-efecto

Las acciones con efecto directo relacionadas con los cambios en la forma del terreno, la generación de residuos sólidos y peligrosos, ruido, afectaciones por el desmonte, cambios en el hábitat de la fauna dentro del predio, economía y estética, son más factibles de ser prevenidos o mitigados pues son causados por el proyecto "Construccion y Operación Casa Cenote" directamente. En cuanto a los impactos indirectos, a pesar de que hay varios que pueden ser influenciados indirectamente por el desarrollo del proyecto, estos podrían a largo plazo ser significativos únicamente por la sinergia con otros proyectos.

Los cambios en el medio ocasionados por el crecimiento turístico dentro de la Region, y por el incremento en la intensidad de uso de los recursos naturales para las actividades recreativas son acumulativos y pueden modificar negativamente el medio ambiente terrestre y marino, y afectar además su capacidad de recuperación.

Estos impactos se relacionan principalmente con las actividades turísticas y el cambio de uso de suelo de la zona costera, como ya fue mencionado anteriormente. Implican principalmente los cambios a la biota por la sinergia de los impactos en el medio, que ocasionan modificaciones en la abundancia de las especies de fauna y el establecimiento de especies exóticas. Sin embargo, con el nivel de desarrollo actual en el sistema ambiental de este proyecto, todavía existen amplios márgenes de reservas para atender el crecimiento esperado en el futuro.

Con lo antes expuesto, se permite anticipar un proyecto viable en el ámbito de lo establecido en la Ley General de Equilibrio Ecologico y Proteccion al Ambiente, ya que se demuestra que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de interés de la presente MIA, no compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, ni la disminución de la captura de Carbon.

Aunado a lo anterior, para cada uno de los impactos ambientales negativos producto de la implementación del cambio de uso de suelo sobre el medio natural, conceptual y socioeconómico, se cuenta con medidas de prevención y mitigación.

XIII Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto**, por lo que se tiene lo siguiente:

El desarrollo de cualquier proyecto comprende actividades que modifican las condiciones naturales del entorno hacia un nuevo estado, dichas modificaciones pueden ser positivas o negativas e inciden sobre los componentes físicos, biológicos y socioeconómicos del medio ambiente que lo rodea.

El conocer los impactos que se generaran durante la operación de un proyecto, permite determinar la magnitud, duración y extensión de estos, y, por tanto, se hace a la vez posible proponer medidas que permitan atenuar los efectos producidos por las actividades relacionadas al proyecto, con el fin de lograr el desarrollo sustentable de una zona en particular.

Considerando lo anterior, la información proporcionada por los Capítulos IV y V de la presente Manifestación de Impacto Ambiental permite obtener la información necesaria para determinar los impactos adversos que resultan significativos y residuales, así como para diseñar las medidas de control o mitigación, restauración y compensación de estos impactos ambientales

En los términos referidos en el apartado que antecede, no se realiza propuesta de medidas de mitigación para la etapa de construcción, pues la mimas ya fueron realizadas y no se contempla la realización de obras o actividades, distintas a las ya sancionadas por la PROFEPA.

Medidas preventivas durante las etapas de desplante y construcción.

*Para este apartado, **no se proponen medidas preventivas**, lo anterior debido a que no se realizarán actividades de desplante o construcción, esto, derivado de la naturaleza del proyecto HOTEL CASA CENOTE, el cual se plantea únicamente respecto de la operación, de acuerdo a lo establecido en la resolución administrativa 0132/2024, en la cual se refiere que las obras y actividades circunstanciadas, No son susceptibles de ser sancionadas, pues la facultad sancionadora de la PROFEPA ha prescrito a favor de CASA CENOTE, S.A. de C.V., conforme a lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, ordenando la autoridad lo siguiente: "...en caso de pretender realizar o llevar a cabo modificaciones, **la operación**, remodelaciones u obras nuevas en el inmueble objeto del presente procedimiento administrativo de inspección, es decir, en el inmueble ubicado en referencia a las coordenadas UTM 16 Q, X= 459187 Y=2241030, X=459123 Y=2240976, X=459149 Y=2240952, X=459213 Y=2241004; en referencia al Datum Wgs 84, Región 16 Q México, en la Localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, las mismas deberán ser sometidas a la autorización o exención correspondiente en materia de impacto ambiental emitida por la SEMARNAT...*

Tabla VI.3. Medidas de mitigación y/o control durante la etapa operativa.

No	Medidas	Cumplimiento
1	*Manejo de Aguas Residuales: Para el proyecto, el tratamiento de las aguas residuales es un proceso esencial para mantener la salud pública y proteger el medio ambiente; las aguas residuales, provenientes de los baños, de los servicios de limpieza y de la cocina del restaurante se depositan inicialmente en una fosa séptica, que es un tanque subterráneo completamente sellado, diseñado para recibir las aguas residuales a pequeña escala. Este tanque permite la separación de sólidos y líquidos, así como la digestión de sólidos orgánicos por acción bacteriana. En la fosa séptica, las aguas residuales se dividen en tres capas:* • *Una capa superior de grasa y espuma.* • *Una capa intermedia de líquidos.* • *Una capa inferior de lodos y sólidos sedimentados. Es importante reiterar que esta fosa séptica no permite que los líquidos sean absorbidos por el suelo, pues se encuentra completamente impermeabilizada y recibe tratamiento periódico para evitar que pueda presentar fugas.* *Cuando la fosa séptica requiere vaciado, se utilizan camiones*	*Se presenta documentación del pago de servicios de los tanque cisterna para el desazolve.* *Se presenta los informes de mantenimiento a la fosa séptica y tuberías.*

	cisterna especializados para la recolección de los lodos y líquidos acumulados. Estos camiones están equipados con bombas y mangueras que succionan el contenido de la fosa séptica y lo almacenan en tanques de transporte; Posteriormente, los camiones transportan las aguas residuales recolectadas a la planta de tratamiento de aguas residuales. *Asimismo, las tuberías reciben mantenimiento constante para evitar derrames.*	
2	***Manejo y operación de la piscina:*** *Respecto a la piscina, para el llenado de esta, se compró agua en tanques cisterna, asimismo para el eventual caso de que le haga falta agua, se comprara a una empresa legalmente constituida.* *Actualmente no ha habido necesidad de drenar la piscina, pero en caso de requerirse dicha actividad por mantenimiento, se contratará el servicio de desazolve.*	*Se presentan informes de productos utilizados en la piscina.* *Se presenta documentación que ampare la legal adquisición de agua.*
3	*Se contempla el rellenado de la piscina solo por evaporación cuando sea estrictamente necesario*	*Se presenta evidencia en forma de monitoreo de evaporación del agua y registros de llenados necesarios*
4	*No se colocó ningún tipo de luz frente a la zona de playa*	*Se presenta evidencia documental que no existen reflectores en la zona de playa, con fines de protección de tortuga marina.*
5	***Manejo de Residuos Sólidos:*** *Para el proyecto OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE, el manejo de residuos sólidos es una tarea esencial que contribuye significativamente al impacto ambiental de la industria hotelera; implementar prácticas sostenibles y eficientes no solo ayuda a reducir el desperdicio y proteger el medio ambiente, sino que también mejora la reputación del hotel y contribuye a optimizar sus operaciones.* *Para el correcto manejo de residuos sólidos en el proyecto OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE se contará con contenedores claramente etiquetados y ubicados estratégicamente en todas las áreas del hotel, para facilitar la correcta separación por parte de huéspedes y personal.* *se implementará la clasificación de estos, de acuerdo con la siguiente categoría:* • *Residuos orgánicos: restos de comida, desechos de jardinería.* • *Residuos reciclables: papel, cartón, plástico, vidrio, metales.* • *Residuos peligrosos: productos químicos de limpieza, baterías, lámparas fluorescentes.* • *Residuos generales: aquellos que no pueden ser reciclados ni compostados.*	*Se presentarán los informes y bitácoras correspondientes.*

Tabla VI.4. Medidas de rehabilitación

Para este apartado, no se proponen medidas preventivas, lo anterior derivado de la naturaleza del proyecto HOTEL CASA CENOTE, el cual se plantea únicamente respecto de la operación, de acuerdo con lo establecido en la resolución administrativa 0132/2024, en la cual se refiere que las obras y actividades circunstanciadas, No son susceptibles de ser sancionadas, pues la facultad sancionadora de la PROFEPA ha prescrito a favor de CASA CENOTE, S.A. de C.V., conforme a lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, ordenando la autoridad lo siguiente: "...en caso de pretender realizar o llevar a cabo modificaciones, la operación, remodelaciones u obras nuevas en el inmueble objeto del presente procedimiento administrativo de inspección, es decir, en el inmueble ubicado en referencia a las coordenadas UTM 16 Q, X= 459187 Y=2241030, X=459123 Y=2240976, X=459149 Y=2240952, X=459213 Y=2241004; en referencia al Datum Wgs 84, Región 16 Q México, en la Localidad de Chemuyil, municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, las mismas deberán ser sometidas a la autorización o exención correspondiente en materia de impacto ambiental emitida por la SEMARNAT..."

Asimismo, se manifiesta bajo protesta de decir verdad que no se pretenden llevar a cabo modificaciones, remodelaciones u obras nuevas, distintas a las ya existentes.

Tabla VI.5. Medidas de compensación.

Las medidas de compensación para un proyecto ambiental son acciones llevadas a cabo con el fin de mitigar o neutralizar los efectos negativos que dicho proyecto podría tener sobre el medio ambiente; estas medidas son esenciales para asegurar la sostenibilidad y protección de los ecosistemas afectados.

Se proponen las siguientes medidas a realizar una vez que el proyecto "Operación Hotel Casa Cenote" sea aprobado.

No	Medidas	Cumplimiento
1	Se colocarán señalamientos visibles sobre las actividades prohibidas a realizar dentro del área del proyecto, como, por ejemplo: prohibido cazar o extraer fauna y flora, prohibido realizar fogatas, prohibido tirar basura, etc.	Se presentará una memoria fotográfica de las actividades realizadas.
2	Se capacitará al personal operativo para el buen desempeño laboral y evitar accidentes, así como con servicios de atención y equipamiento contra eventualidades	Se llenarán listas de asistencia de las pláticas y capacitaciones que se les dio a los trabajadores, así como también se presentara una memoria fotográfica de dichas actividades.
3	Se proporcionará al personal, el equipo de protección personal según los requerimientos de las actividades que se realizarán, para su uso permanente	Se presentará una memoria fotográfica de las actividades realizadas.
4	Se realizará de manera puntual y permanente capacitación del personal para el eventual avistamiento de fauna local, con especial énfasis en especies protegidas (tortugas, cocodrilos, aves y otros). Se instalarán letreros indicando que está prohibido el manejo o cualquier otra interacción con ejemplares de vida silvestre.	Se presentará un informe y memoria fotográfica de las actividades realizadas.
5	En caso de anidación de tortugas, se colocará cinta perimetral para delimitar el nido y se notificará a las autoridades.	Se presentará una memoria fotográfica de las actividades realizadas

Programa de vigilancia ambiental

INTRODUCCIÓN

El presente programa incluye información suficiente, así como la forma de obtenerla, interpretarla y almacenarla, para la realización del conjunto de análisis, toma de datos y comprobaciones, que permitan revisar la evolución de los valores que toman los parámetros ambientales y de los que se admitieron para la implementación del proyecto "Operación Hotel Casa Cenote".

Subcomponente: vigilancia ambiental en fase de operación del Hotel Casa Cenote.

La vigilancia ambiental proporciona elementos de juicio que permiten verificar el cumplimiento de las tareas ambientales y la veracidad de la información consignada en los Informes de Cumplimiento Ambiental; por lo que este subcomponente consta de visitas rutinarias que se llevarán a cabo para vigilar el cumplimiento de todas las medidas propuestas, así como de aquellas que se dicten en la autorización en materia forestal; las cuales se describen a continuación:

Visitas ordinarias.

El objetivo de estas visitas es que el supervisor ambiental o asesor técnico ambiental, verifique en el sitio el cumplimiento de todas las tareas ambientales que debe ser ejecutas por el promovente, en todos los componentes y actividades que forman parte de la operación del proyecto, y corroborar la información reportada en los Informes de Cumplimiento Ambiental.

Las tareas que verificará el supervisor son las que se muestran a continuación:

- *Ejecución de los programas propuestos en la MIA-P (manejo de residuos, etc.).*
- *Cumplimiento de los permisos, concesiones o autorizaciones ambientales para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales.*
- *Cumplimiento de los requerimientos establecidos en los actos administrativos*
- *Análisis de las tendencias de calidad del medio en que se desarrolla el proyecto.*
- *Análisis de la efectividad de los programas propuestos, de los requeridos en los actos administrativos, y de las propuestas de actualización.*

Visita ordinaria parcial

Las visitas ordinarias parciales se efectuarán cuando el área de supervisión ambiental tenga un interés especial en alguna de las actividades del proyecto y/o en alguna área geográfica que se encuentre en la zona de influencia. Este interés está dado por la importancia de los impactos de ciertas actividades y/o por el grado de sensibilidad ambiental de una o varias áreas o ecosistemas que puedan ser afectados por la operación del proyecto.

En una visita ordinaria parcial, el supervisor ambiental verificará el cumplimiento de las mismas tareas ambientales de una visita ordinaria total, pero sólo de aquellas relacionadas con las actividades del proyecto o con las áreas en las que se tenga interés. Por ejemplo, verificar que se haya realizado la correcta clasificación de los residuos sólidos, en donde el supervisor puede decidir si realiza una visita ordinaria parcial cada cierto tiempo para verificar el cumplimiento de las medias de manera específica.

Visitas extraordinarias

Se realizarán cuando ocurran o puedan ocurrir eventos que generen impactos ambientales relevantes; esta visita es definida por el área de gestión ambiental, en caso de existir quejas de la comunidad o de entidades públicas o privadas, o cuando hayan ocurrido o puedan presentarse impactos ambientales significativos por el incumplimiento de las actividades que estén a cargo del promovente, o cuando se presenten impactos no previstos en el estudio ambiental (esto último se determina a través de los informes periódicos de cumplimiento ambiental). Si las condiciones están dadas, se puede extender esta visita extraordinaria hasta lograr una ordinaria.

Mediante la visita extraordinaria, el supervisor ambiental verificará el cumplimiento de las tareas ambientales relacionadas con los eventuales impactos que puedan ocurrir; verificará también la veracidad de la información incluida en el Informes y evaluará el impacto ambiental; lo anterior, mediante la ejecución de las mismas actividades generales explicadas para las visitas ordinarias (revisión de documentos, inspección visual, entrevistas y mediciones, entre otras).

Todos los resultados obtenidos de las distintas visitas realizadas quedarán debidamente asentados en la bitácora ambiental del proyecto, la cual se describe en el siguiente apartado.

Subcomponente: informe de cumplimiento de términos y condicionantes

Se dará seguimiento a los términos y condicionantes que se establezcan en la Resolución del proyecto, que deberá comprender una visita semanal de media jornada al proyecto, y la elaboración de un informe periódico en el que se señalen todas las incidencias observadas, se recojan todos los controles periódicos enumerados anteriormente con la periodicidad señalada, y se indique el grado de eficacia en el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos por la SEMARNAT en la autorización del proyecto. Estos informes serán acompañados de un reportaje fotográfico y se enviarán al promovente a fin de que éste último realice las gestiones ambientales correspondientes

XIV Que el **Artículo 57** del mismo **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, establece lo siguiente:

"Articulo 57.- En los casos en los que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y forestal conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaria con fundamento en el Titulo Sexto de la Ley ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjucio de las acciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicable, asi como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.
Para la imposición de las medidas de seguridad y de las acciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaria deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que puediera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asi mismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no haya sido iniciada.

Que como se establece en el **Articulo 57** del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecologico y la Protección al Ambiente en Materia Evaluacion del Impacto Ambiental**, las obras y actividades que aún no hayan sido iniciadas, se sujetarán al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante esta Oficina de Representación de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, ajustándose a las formalidades requeridas por los Artículos 9 y 10 del citado Reglamento.

XV Que el **Principio Precautorio formulado expresamente en la Declaracion de Rio sobre Medio Ambiente afirma:**

"PRINCIPIO 15.
Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

XVI Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que el **proyecto NO FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**; en virtud de que contraviene el **DECRETO por el que se expide el Programa de ordenamiento ecológico Territorial de la Región denominada corredor Cancún- Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **ACUERDO mediante**

el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004, toda vez que la **promovente** desahogo la información adicional de manera extemporánea lo solicitado a través del oficio **04/SGA/1493/2025** 3289 de fecha 20 de octubre de 2025, por lo que no se cuentan con elementos oportunos que garantice su viabilidad, por Principio Precautorio, esta Oficina de Representacíón no se encuentra en posibilidades de autorizar el proyecto, tal como se expone en el **Considerando VII, inciso B**, **D** y **E** del presente oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en las **fracciones X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que 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... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX** del mismo artículo 28; en el **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracción IX del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, **fracción III inciso a)** del mismo **Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada *cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables* e **inciso b)** *cuando la obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies*; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el

impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos Q)** y **R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IX y X del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37** y **38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45 fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**, en el artículo **57** que establece las medidas correctivas o de urgente aplicación que proceden a las obras y actividades que hayan sido realizadas sin contar con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; **en artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; con el **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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **DECRETO por el que se expide el Programa de ordenamiento ecológico Territorial de la Región denominada corredor Cancún- Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-**

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0552/2026

SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019**, publicado en el Diario Oficial de dela Federación el 04 de marzo de 2020; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaria contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Unidad Administrativa; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, **articulo 41**, que establece que establece que la Secretaria para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficinas de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **articulo 42** que establece que habrá una persona Titular, quién será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, fracción **XIX**, del mismo articulo, establece que las personas Titulares de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones, **articulo 42**, que establece que las Oficinas de Representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripciones territorial, **fracción XXXV, inciso c)** que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaria para Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera,licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes,manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **NO ES AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción III** incisos **a**) y **b**) de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 45, fracción III de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado "**OPERACIÓN HOTEL CASA CENOTE**", con ubicación en la localidad de Tankah III, Fracción 03, Manzana 03, Lotes 31,32 y 33 de la Zona Costera de Tulum

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.

SEGUNDO.- SE PONE FIN al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de impacto ambiental del **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 57, fracción I** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, procediendo esta Oficina de Representación a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se le informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Oficina de Representación, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del **proyecto**, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la **LGEEPA,** y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.

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.

Ley Federal de Procedimiento autorizados para oir y recibir, notificación conforme a lo establecido en el **articulo 19** de la misma Ley.

A T E N T A M E N T E
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN QUINTANA ROO

ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ

C.c.e.p.- **LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.**- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.
C. DIEGO CASTAÑON TREJO. – Presidenta Municipal Municipio del H. Ayuntamiento de Tulum, Palacio Municipal, calle Osiris Sur, Tulum, Centro, C.P. 77760, Quintana Roo.
ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de representación y Gestión Territorial.-
ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIO.- Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT
M.V.Z., M en C. FERNANDO GUAL SILL.- Director General de la Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT. Ejército Nacional #223, Col. Anáhuac.
DRA. CLAUDIA HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ .- Dirección General de Restauración Ambiental Ejército Nacional 223, Col. Anahuác, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11320, ciudad de méxico.- *claudia.hernandezf@semarnat.gob*
LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE- Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- *jose.funes@profepa.gob.mx*
ARCHIVO.-
NUMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0264/06/25
NUMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2025TD031

YMG/JRAE/RCP/DHS

2026 año de Margarita Maza