1063

PROFEPA
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA PROFEPA EN Q. ROO
16 ABR 2026
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0409/2026

Chetumal, Quintana Roo a 09 de abril 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.

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.

13/Abril/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.

En acatamiento a la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (**LGEEPA**) en su artículo 28, primer párrafo, que dispone 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 XXV, inciso c)**, del **Reglamento Interior de la SEMARNAT,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, se establece la atribución de las Oficinas de Representación otorgar autorizaciones de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de manifestaciones de Impacto Ambiental en modalidad particular.

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.

sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del **proyecto** denominado "**LA SALINA I ISLA MUJERES**" con pretendida ubicación en Lote Cero Cero Tres, Solar Cero Trece, Manzana Noventa y Uno, Supermanzana Cero Cero Cuatro, Fraccionamiento Diana, Municipio de Isla Mujeres, 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 Secretaría, 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 aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto

ambiental, la **SEMARNAT** a través de la Unidad Administrativa 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** (**LFPA**), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de 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 unas superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Isla Mujeres**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 41 primer párrafo del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo, ...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los **artículos 17, 26, 32 bis** fracción XI y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;** el **artículo 42** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría; el **artículo 42, fracción XXXV, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación, para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en la materia de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del **proyecto** "**LA SALINA I ISLA MUJERES**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en Lote Cero Cero Tres, Solar Cero Trece, Manzana Noventa y Uno, Supermanzana Cero Cero Cuatro, Fraccionamiento Diana, Municipio de Isla Mujeres, Estado 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.

R E S U L T A N D O :

I. Que el 16 de julio de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito a la fecha de su presentación, a través del cual la **promovente** presentó la **MIA-P** del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2025TD038**.

II. Que el 17 de julio de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el **artículo 34, fracción I,** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)**, 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/0031/25**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado de los proyectos ingresados a evaluación en el período del **10 al 16 de julio de 2025 (incluyen extemporáneos),** dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, a la cual se asignó clave de proyecto **23QR2025TD038**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo artículo 42 fracción XXXV, inciso c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.

III. Que el 18 de julio de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico "*NOVEDADES*", de fecha 18 de julio de 2025, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.

IV. Que el día 25 de julio de 2025, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/0956/2025**, a través del cual y con fundamento en el articulo 21 del **REIA** y articulo 17-A de la **LFPA**, previno al **promovente** para la presentación de la información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del proyecto para integrar el expediente, suspendiendo el procedimiento de impacto ambiental en tanto no se desahogará la prevención. Oficio notificado el día 11 de agosto de 2025.

V. Que el 22 de agosto del 2025 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 21 de agosto de 2025, a través del cual el **promovente** ingreso su respuesta al oficio **04/SGA/0956/2025** de fecha 25 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 Unidad Administrativa 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 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1120/2025,** a través del cual con fundamento en los **artículo 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **Gobierno del Municipio de Isla Mujeres**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VIII. Que el 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1121/2025**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA),** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

IX. Que el 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1122/2025** a través

del cual, con fundamento en los **artículos 53 y 54** de la **LFPA** y el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, 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 quince días de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

X. Que el 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1123/2025**, a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo 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 del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo,** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

XI. Que el 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1124/2025** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53 y 54** de la **LFPA** y el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental (DGRA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, su opinión referido a la congruencia y viabilidad en materia de restauración, rehabilitación y remediación ambiental del **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de quince días de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XII. Que el 29 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1125/2025** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53 y 54** de la **LFPA** y el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costa (DGCGMC)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, su opinión referido a la congruencia y viabilidad en materia de gestión, manejo, conservación, restauración y saneamiento de los mares y zonas costeras del proyecto, para lo cual se les otorgó un plazo de quince días de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XIII. Que el 14 de octubre de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio **PFPA/29.3/01483-2025** de fecha 09 de octubre de 2025, 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**.

XIV. Que el 23 de octubre de 2025 esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/1509/2025** a través del cual con base en lo establecido en los **artículos 35-BIS** de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, solicitó al **promovente**, información adicional a la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el PEIA de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**.

XV. Que el 28 de octubre de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa vía electrónico el oficio **DGDUOPyP/260/2025** de fecha 27 de octubre de 2025, a través del cual el **Gobierno del Municipio de Isla**

Mujeres, emitió su opinión en relación al **proyecto**.

XVI. Que el 29 de enero de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa vía electrónico el oficio **SBRA/DGRA/028/2026** de fecha 23 de enero de 2026, a través del cual la **Dirección General de Restauración Ambiental**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.

XVII. Que el 27 de enero de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito a la fecha de su presentación, a través del cual el **promovente** remitió la Información Adicional solicitada a través del oficio **04/SGA/1509/2025** de fecha 23 de octubre de 2025.

XVIII. Que el 11 de febrero de 2026, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **0/SGA/0200/2026**, con fundamento a lo establecido en los **artículos 35-BIS** ultimo párrafo de la **LGEEPA** y **46 fracción II** de su **REIA**, mediante el cual determino ampliar el plazo para emitir la resolución. Notificado el 16 de febrero de 2026.

XIX. Que al momento de emitir la presente resolución no se han recibido comentarios por parte de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA), Dirección General de Gestión Forestal Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)** y la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costa (DGCGMC)**.

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

1. GENERALES

I. Que esta Unidad Administrativa 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 I y IX,** 35 párrafos primero, segundo, cuarto **fracción III** y último de la **LGEEPA**; artículos **2, 3** fracciones **XII, XVI** y **XVII, 4** fracciones **I, III** y **VII, 5 incisos A) y Q); 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**; artículo **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 Unidad Administrativa, 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** (**POEMyRGMyMC**) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2009; **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 (PDU IM),** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022 y 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; **ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana 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 07 de mayo de 2004; el **DECRETO por el que**

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y 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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa 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 I, VII, IX X y XI** y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA.

II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en el los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 del **REIA**. No obstante, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no recibió solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas o denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

III. 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 ante esta Unidad Administrativa se tiene que la **promovente** indicó:

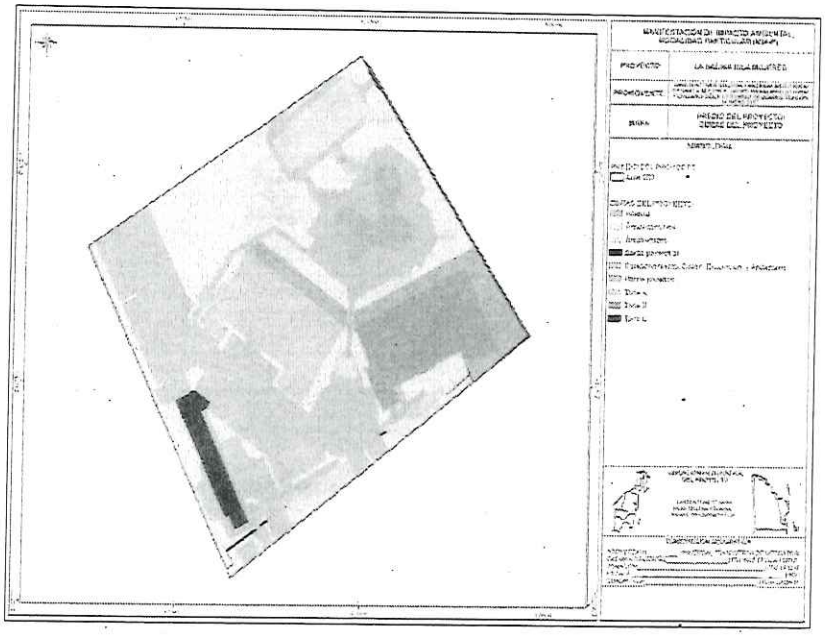
Que en el **Capítulo II** de la **MIA-P**, se tiene lo siguiente:

"El proyecto "La Salina I Isla Mujeres" consiste en un complejo residencial con dos torres de departamentos, la Torre A que es un edificio de 5 niveles con un total de 20 departamentos, la Torre B que es un edificio de 3 niveles con un total de 12 departamentos, áreas verdes, pavimientos y circulaciones, estacionamiento, alberca, áreas comunes techadas y la Torre C que es un edificio de 3 niveles que será el área de bodegas.

Las obras y áreas de aprovechamiento que conforman el proyecto son las siguientes:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

OBRAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ESTACIONAMIENTO, CALLES, CIRCULACION Y ANDADORES	2686.4	35.43
AREAS VERDES	2263.64	29.85
AREAS COMUNES	541.2	7.14
ALBERCA	243.05	3.21
TORRE A	612.6	8.08
TORRE B	618.27	8.15
TORRE C	140.5	1.85
PATIOS PRIVADOS (AREAS VERDES)	416.95	5.50
BARDA PERIMETRAL	60.49	0.80
TOTAL	7583.1	100.00



Torre A. *La torre A está conformada de la siguiente manera:*

El proyecto contará con edificio torre A de 20 departamentos en total, donde 15 departamentos tendrán 2 habitaciones y 5 departamentos tendrán 3 habitaciones, distribuido en 4 departamentos por nivel, esta torre será de 5 niveles y un roof top con una superficie de desplante: 612.60 m².

Torre A	uperficie
Nivel 1 (Planta Baja)	612.60 m²
Nivel 2	566.24 m²
Nivel 3	566.24 m²
ivel 4	66.24 m²
ivel 5	564.83 m²
Rooftop	46.09 m²

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Total	2,922.24 m²

La distribución por cada piso se menciona a continuación

Nivel 1. *El nivel 1 (Planta Baja) está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
1	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A2	107.46	11.97	119.43
	1	DEPTO TIPO B	158.43	11.97	170.4
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		83.73	83.73
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**612.60**

Nivel 2. *El nivel 2 está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
2	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A2	107.46	11.97	119.43
	1	DEPTO TIPO B	158.43	11.97	170.4
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		37.37	37.37
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**566.24**

Nivel 3. *El nivel 3 está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
3	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A2	107.46	11.97	119.43
	1	DEPTO TIPO B	158.43	11.97	170.4
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		37.37	37.37
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**566.24**

Nivel 4. *El nivel 4 está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
4	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A2	107.46	11.97	119.43

	1	DEPTO TIPO B	158.43	11.97	170.4
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		37.37	37.37
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**566.24**

Nivel 5. *El nivel 5 (Penthouse) está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
5	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A	103.3	12.03	115.33
	1	DEPTO TIPO A2	107.46	11.97	119.43
	1	DEPTO TIPO B	158.43	11.97	170.4
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		39.56	39.56
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**564.83**

Rooftop. *El rooftop tendrá una superficie de 46.09 m2 y un área de descanso (pergolado) con una superficie de 242.82 m2.*
Torre B. *El proyecto contará con edificio torre B de 12 departamentos en total, donde 9 departamentos tendrán 2 habitaciones y 3 departamentos tendrán 3 habitaciones, distribuido en 4 departamentos por nivel, esta torre será de 3 niveles y un rooftop; con una superficie total de desplante de 618.30 m2..*

Torre B	Superficie
Nivel 1 (Planta Baja)	618.30 m^2
Nivel 2	575.75 m^2
Nivel 3	574.35 m^2
Rooftop	62.30 m^2
Total	**1,830.70 m^2**

La distribución por cada piso se menciona a continuación

Nivel 1. *El nivel 1 (Planta Baja) está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
1	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A2	107.6	12.03	119.63
	1	DEPTO TIPO C	169.4	10.5	179.9
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		78.25	78.25
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**618.30**

Nivel 2. *El nivel 2 está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

2	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A2	107.6	12.03	119.63
	1	DEPTO TIPO C	169.4	10.5	179.9
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		35.7	35.7
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**575.75**

Nivel 3. *El nivel 3 (Penthouse) está conformado de la siguiente manera:*

NIVEL	CANTIDAD	TIPO DE DEPARTAMENTO	INTERIOR (M2)	EXTERIOR (M2)	TOTAL (M2)
3	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A	103.9	12.17	116.07
	1	DEPTO TIPO A2	107.6	12.03	119.63
	1	DEPTO TIPO C	169.4	10.5	179.9
	1	ELEVADOR		4.78	4.78
	1	ESCALERAS Y CIRCULACIONES		34.3	34.3
	1	CUARTO DE BASURA (CHUTE)		3.60	3.6
	TOTAL				**574.35**

Rooftop. El rooftop tendrá una superficie de 62.30 m2 y un área de descanso (pergolado) con una superficie de 239.42 m2.

Torre C. La torre C, corresponderá a un CEDIS, el cual será un área de bodegas.

Torre C	Superficie
Nivel 1 (Planta Baja)	140.50 m^2
Nivel 2	199.95 m^2
Nivel 3	199.95 m^2
Total	540.40 m^2

No obstante, por medio de la solicitud de **información adicional** referido en el **RESULTANDO XIV** del presente oficio resolutivo, se solicitó al **promovente** aclaraciones o rectificaciones con respecto a las áreas del **proyecto** y verificar el cumplimiento con las ordenamientos ecologicos y urbanos.

En respuesta, el **promovente** manifestó lo siguiente en el desahogo de la **información adicional**:

Dicha modificación consiste en la eliminación del pergolado originalmente previsto en el roof top, conservando únicamente un solario[1] destinado a la toma de baños de sol para los habitantes del edificio, así como el área destinada a equipos de aire acondicionado. Los únicos elementos techados que permanecen son el cubículo de escaleras y la circulación vertical.

ROOF TOP TORRE A

El rooftop tendrá una superficie total de 535.06 m2. La cual está conformada por la circulación vertical con una superficie de

1 ***Solario o Solárium****: Terraza o lugar dispuesto para tomar baños de sol, ubicado en la azotea de las construcciones, como parte de las actividades complementarias de la edificación.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

34.73 m2 y la escalera (Penthouse) con una superficie de 21.19 m2 las cuales estarán techadas. Así mismo se contempla un solario (Asoleadero + jacuzzi) con una superficie de 316.19 m2 y un área de equipos de aires acondicionados con una superficie de 162.95 m2 las cuales no se encuentran techadas.

En la siguiente tabla se puede observar cómo está distribuido el rooftop de la Torre A.

ZONAS EN ROOFTOP			
ESPACIO	**NOMBRE**	**AREA m²**	
ASOLEADERO + JACUZZY	EXTERIOR	316.19	m^2
EQUIPOS DE AA	EXTERIOR	162.95	m^2
CIRCULACION VERTICAL	EXTERIOR	34.73	m^2
ESCALERAS (PENTHOUSE)	EXTERIOR	21.19	m^2
TOTAL		**535.06 m^2**	

ROOFTOP TORRE B

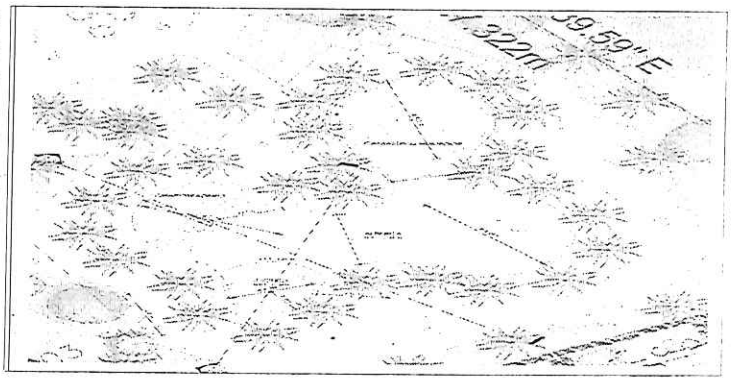
El rooftop tendrá una superficie total de 541.39 m2. La cual está conformada por la circulación vertical con una superficie de 34.64 m2 y la escalera (Penthouse) con una superficie de 9.23 m2 las cuales estarán techadas. Así mismo se contempla un solario (Asoleadero + jacuzzi) con una superficie de 319.71 m2 y un área de equipos de aires acondicionados con una superficie de 177.81 m2 las cuales no se encuentran techadas.

En la siguiente tabla se puede observar cómo está distribuido el rooftop de la Torre B.

ZONAS EN ROOFTOP			
ESPACIO	**NOMBRE**	**AREA M2**	
ASOLEADERO + JACUZZY	EXTERIOR	319.71	M2
EQUIPOS DE AA	EXTERIOR	177.81	M2
CIRCULACION VERTICAL	EXTERIOR	34.64	M2
ESCALERAS (PENTHOUSE)	EXTERIOR	9.23	M2
TOTAL		**541.39**	

Con respecto a las dimensiones de la alberca manifesto:

La piscina será de tipo irregular teniendo una forma libre con una dimensión de 243.06 m2, las piscinas de este tamaño o mayores se suelen situar en residenciales o zonas en las que hay muchas personas. La alberca tendrá una forma orgánica, teniendo como zonas los camastros húmedos o playa, chapoteadero, jacuzzi y finalmente la alberca misma. Las pendientes para chapoteaderos y camastros húmedos serán del 2%, en todo el perímetro se colocarán bancas con altura de 70cm sobre el nivel de piso terminado, así como voleos de 5cm en todas las esquinas para evitar conflictos de limpieza y tratamientos. La profundidad de la alberca será de 1.30 M. Se adjunta en formato cad el plano de la piscina.



4. Profundidad.

La profundidad de la piscina será variable ya que es una piscina residencial en donde habrá personas de todas las edades y se utilizará para la recreación de los habitantes de la residencial.

Las profundidades más habituales para la piscina de una vivienda unifamiliar suelen ser:

Zona de camastros húmedos. 20 cm, zona para situar tumbonas en el interior del agua, esta disposición mejora la sensación térmica en días muy calurosos.

Zona de chapoteadero. 40 cm, zona de juego para niños pequeños y descanso para adultos. La baja profundidad contribuye a incrementar ligeramente la temperatura del agua en esta zona, generando una atractiva zona de relax y permitiendo que la piscina pueda ser utilizada por niños de corta edad.

Zona de jacuzzi. 1.00 m, zona de jacuzzi, esta será la profundidad del jacuzzi.

Zona de alberca. 1.30 cm, una altura que permite el uso familiar como zona de juegos y chapoteo esta será la profundidad de la piscina.

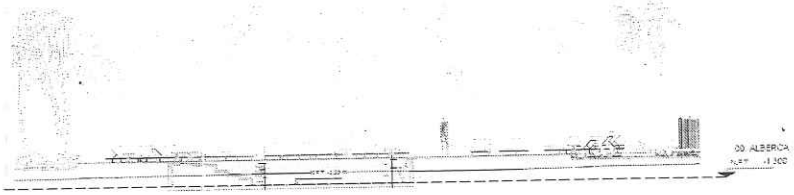


Ilustración 1 Corte de la sección 1 de la piscina

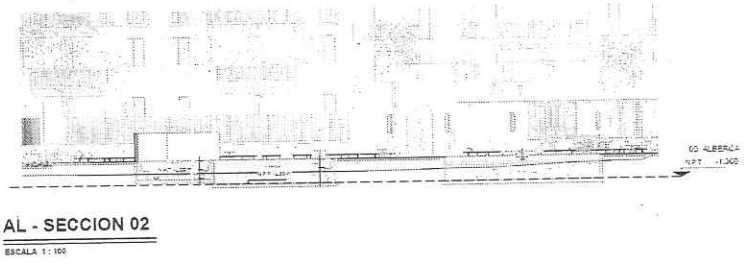


Ilustración 2 Corte de la sección 2 de la piscina

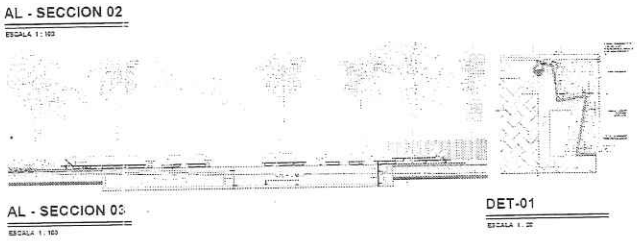


Ilustración 3 Corte de la sección 3 de la piscina

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

La **promovente** indicó en el Capítulo IV de la **MIA-P** lo siguiente:

"IV.1 Delimitación del sistema ambiental

Para la delimitación del Sistema Ambiental del proyecto se utilizó la metodología establecida en la Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector turístico modalidad particular...
...se optó por definir el sistema ambiental conforme a la superficie que ocupa la Unidad de Gestión Ambiental número 7 denominada "Isla Mujeres", conforme a lo establecido en el Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (POEL IM), publicado en el 09 de abril de 2008 en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Quintana Roo. La superficie que abarca el Sistema Ambiental propuesto (UGA 7) corresponde a 403.45 hectáreas, de acuerdo con la ficha técnica de dicha UGA propuesta en el POEL de referencia.

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 dos 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.

IV.2 Caracterización y análisis del sistema ambiental
IV.2.1 Medio abiótico
1.Clima

Quintana Roo se encuentra situado en la zona intertropical mundial. Presenta tres subtipos climáticos: Aw0, Aw1 y Aw2. El término Aw hace referencia a un clima cálido subhúmedo, con temperatura media anual mayor de 22 °C y régimen de lluvias en verano con temporada de sequía en invierno. El indicador 0, 1 y 2 señala el grado de humedad siendo el primero el menos húmedo y el último el más húmedo

Clima en el predio

Awo(x'): correspondiente a un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, con una precipitación promedio anual menor a 1,100 mm.

Temperatura en el predio

Cálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C.

Precipitación en el predio

Precipitación del mes más seco menor de 60 mm; lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

3. Vientos dominantes

En el sistema ambiental, los vientos alisios predominan durante todo el año, debido a la influencia de las corrientes descendentes subtropicales que emigran de las zonas de alta presión hacia las zonas de baja presión ecuatorial, manifestando cambios en su dirección y velocidad en el transcurso del año. En los primeros meses del año (enero-mayo), los vientos tienen una dirección Este-Sureste y mantienen velocidad promedio de 3.2 m/seg. Para el lapso de junio a septiembre, los vientos circulan en dirección Este, incrementando su velocidad promedio hasta 3.5 m/seg. Finalizando el año, en noviembre y diciembre, la dirección del viento cambia hacia el Norte y presenta velocidades de 2 m/seg., lo que coincide con el inicio de la temporada de "Nortes".

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

6.Hidrología

El sistema ambiental se caracteriza por la carencia de corrientes superficiales de agua debido a la naturaleza cárstica del terreno y al relieve ligeramente plano que presenta alta permeabilidad. Al no existir flujos superficiales permanentes, la porción del agua pluvial que no se pierde por evapotranspiración, se infiltra al suelo, produciendo una saturación de las capas superficiales y por consiguiente su incorporación al acuífero subterráneo. El SA se encuentra en una zona cuya mayor superficie presenta un coeficiente de escurrimiento de 0 a 5%, tal como se muestra en el plano de la página siguiente, mientras que algunas porciones que corresponden a zonas inundables presentan un coeficiente de escurrimiento de 10 a 20%.

6.1. Hidrología Superficial

En la Región Hidrológica 32, Yucatán Norte (Yucatán). Esta región abarca, además del estado de Quintana Roo parte de Yucatán y Campeche, con una superficie total de 56 443 km2; en el estado comprende la porción norte, cubre un área que equivale a 31.77% estatal; sus límites en la entidad son: al norte el Golfo de México, al este el Mar Caribe, al sur la Región Hidrológica 33 (RH33) y al oeste el estado de Yucatán donde continúa. Presenta dos cuencas denominadas: 32A Quintana Roo y 328 Yucatán, aunque de esta última sólo abarca una pequeña área.

6.2. Hidrología subterránea

En la cuenca Quintana Roo el 80 % de la precipitación anual que se registra se infiltra en el suelo entre las grietas de la masa rocosa de éste, el 72.2% del agua infiltrada (unos 35,000 mm3/año) es retenida por las rocas que se encuentran arriba de la superficie freática y posteriormente es extraída por la transpiración de las plantas, el otro 27.8 % constituye la recarga efectiva del acuífero, unos 13,500 mm^3. En lo referente a la dirección del flujo subterráneo, éste se da de Poniente a Oriente, aflorando en el mar. Los cambios del nivel base del flujo, generan diferentes zonas de carstificación y propician mayor desarrollo del carst en los materiales más antiguos y hacia niveles más profundos.

7. Fisiografía

El sistema ambiental se alberga dentro de una gran provincia fisiográfica denominada Provincia Fisiográfica 62 denominada Karst Yucateco, cuya característica es presentar en toda su superficie rocas calizas de origen marino. Esta condición geológica determina una situación única en los aspectos hidrológicos, ya que no existen corrientes superficiales debido a la elevada infiltración del agua de lluvia; de tal manera que se conforma una red difusa de drenaje subterráneo que se mueve desde el centro de la Península hacia las costas en un sentido radial.

El predio se localiza en la subprovincia denominada Carso Yucateco, en la topoforma de playa o barra (ver plano). En su porción litoral son frecuentes las salientes rocosas, caletas, pequeños escarpes, cordones y espolones, así como lagunas pantanosas intercomunicadas con el mar por canales o bocas y extensas zonas de inundación con vegetación de manglar.

8. Geología

El Municipio de Isla Mujeres se distingue por ser una de las porciones territoriales más recientes de la plataforma peninsular, en su mayor parte emergida por sobre el nivel de las aguas marinas durante el terciario superior y en el cuaternario. Desde el punto de vista de su composición geológica, se caracteriza por ser una extensa y sólida masa de naturaleza calcárea, producto de la consolidación de sedimentos fósiles conformados por residuos conchíferos de origen marino, constituidos a su vez por carbonatos de calcio y magnesio bajo las formas de calcita, dolomita y aragonita.

9. Edafología

Los suelos tienen su origen por la compleja acción biológica, física y química sobre un material parental específico, bajo condiciones climáticas particulares y tipo de aporte de materia orgánica. En el municipio todos los suelos presentes se consideran jóvenes y por no mostrar horizontes bien definidos y corresponden a: Leptosoles, Solonchak y Arenosoles.

IV.2.2 Medio biótico

Vegetación en el Sistema Ambiental

Por lo que respecta a la vegetación presente en el Sistema Ambiental, la mayor parte se encuentra sin vegetación aparente, seguido

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

por selvas bajas, dunas costeras, manglares, etc.

Dunas costera y vegetación de playa

En la zona insular de Isla Mujeres solo se encuentran pequeños manchones de matorrales costeros.

Manglares

En el municipio de Isla Mujeres, las especies características de esta comunidad son el mangle rojo (Rhizophora mangle), mangle blanco (Laguncularia racemosa), mangle negro (Avicennia germinans) y el mangle botoncillo (Conocarpus erectus), que muestran un patrón clásico de zonación propio del manglar. El mangle rojo se desarrolla en las zonas con mayor tiempo de inundación, los mangles blanco y negro en los sitios de inundación estacional intermedia, mientras que el botoncillo se distribuye preferentemente en las zonas de menor inundación donde establece un ecotono con las comunidades vegetales vecinas.

2. Vegetación en el área del proyecto

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación del INEGI (escala 1:250000), Serie VII el predio se ubica dentro de una zona considerada de Asentamientos Humanos, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

Lo anterior, es evidente al observar el predio, ya que gran parte del predio se encuentra impactado por actividades antropogénicas ya que se encuentra en una zona urbana y el predio carece de vegetación en gran parte de su superficie, pero cuenta con manchones de vegetación ruderal herbácea rastrera.

Se puede observar que el predio actualmente se encuentra impactado ya que se encuentra rodeado de locales comerciales y casas, por lo que al estar en una zona urbana cuenta con relictos de vegetación ruderal herbácea rastrera. En las siguientes imágenes, se puede observar la situación actual del predio.

Cabe mencionar que el municipio de Isla Mujeres considera al predio baldío por lo que la vegetación secundaria que presenta propicia la acumulación de vectores tales como mosquitos, garapatas, chinches, etc, las cuales transmiten enfermedades tal como se menciona en la orden de inspección Expediente DMAYE/AMB/ZI/04/2025 de fecha 30 de enero del 2025 de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Isla Mujeres el cual se encuentra anexo a este documento.

3. Fauna en el sistema ambiental

La zona insular de Isla Mujeres cuenta con una rica biodiversidad, tanto en la tierra como en el mar. En la tierra, se pueden encontrar especies como iguanas, serpientes (como la boa), diferentes tipos de ranas, y aves como fragatas, cormoranes y pelícanos. En el mar, la fauna incluye diversas especies de peces, tiburones, rayas, tortugas marinas (como la verde, carey, laúd y caguama), y mamíferos marinos.

4. Fauna en el predio

Como se puede observar el predio se encuentra dentro de una zona urbana, constituida de distintas áreas de viviendas, hoteles y demás comercios.

Esta falta de conectividad ecosistémica ha ocasionado que actualmente en el predio no se encuentre ninguna especie de fauna.

5 INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

V. Que la fracción III del **artículo 21** del **REIA** impone la obligación a la **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** e información adicional presentada los instrumentos de política ambiental aplicables 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. (en lo sucesivo **POEMyRGMyMC)**	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B) Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. (en lo sucesivo **POEL-IM)**	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
C) Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.(en lo sucesivo **PPDU)**	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	05 de octubre de 2010
D) Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003,** establece las especificaciones para la conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar. (en lo sucesivo NOM-022-SEMARNAT-2003)	Diario Oficial de la Federación	10 de abril 2003
E) 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 zona de manglar.	Diario Oficial de la Federación	07 de mayo 2004
F) Decreto por el que se adiciona un artículo **60 TER** y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre.	Diario oficial de la Federación	01 de febrero 2007
G) 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. (en lo sucesivo NOM-059-SEMARNAT-2010)	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	Diario oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
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	Diario oficial de la Federación	04 de marzo de 2020

VI. 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 Secretaría 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 Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio, del cual se desprende lo siguiente:

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 (POEMyRGMyMC).

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEMyRGMyMC,** incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 137 denominada "Isla Mujeres".** No obstante lo anterior, la **UGA 137** 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 (**POEMyRGMyMC**), sólo 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.

B. **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres,** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2009.

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), el sitio del proyecto incide en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 07 "Isla Mujeres"** con política de Aprovechamiento Sustentable.

La ficha técnica se presenta a continuación:

Unidad de Gestión Ambiental 7. Isla Mujeres

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

POLÍTICA AMBIENTAL:	Aprovechamiento Sustentable
RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS:	Paisaje y playas Suelo y agua, Áreas verdes.
USOS PREDOMINANTES:	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres. Sujeto a PPDU
USOS COMPATIBLES	
USOS CONDICIONADOS	
USOS INCOMPATIBLES	Aquéllos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.
LINEAMIENTOS:	Crear áreas verdes que eleven la calidad de vida de los habitantes. Conservar las áreas verdes existentes Proteger los manglares presentes en la isla. Rehabilitar y conservar los cuerpos de agua ubicados en zonas urbanas Mantener las condiciones visuales del paisaje hacia la zona litoral.
Estrategias: **Objetivos específicos**	**1.** Promover el alcance del indicador de 9 m^2 de área verde por habitante. **2.** No hay cambios de uso de suelo en áreas verdes. **3.** Se mantiene la cobertura actual de manglares. **4.** No hay asentamientos humanos dentro de la zona federal marítimo terrestre de los cuerpos de agua interiores (*Salina Grande, Chica*) **5.** Las riveras de las lagunas Salina Grande, Salina Chica y laguna Makax recuperen sus condiciones ecológicas. **6.** Se alcanzan los límites máximos permisibles de contaminantes en los cuerpos de agua establecidos en las normas oficiales mexicanas aplicables. **7.** No se registra contaminación visual hacia la zona litoral.
Tabla de criterios ecológicos	**Playas y Paisaje:** 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9
	Suelo y Agua: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
	Áreas verdes: 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28

A continuación esta oficina de representación cita la vinculación de la **promovente** con los criterios generales y específicos, de lo que se tiene que:

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
Recurso prioritario: Agua	
CG-01. Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas	*El predio del proyecto tiene una superficie de 7,583.102 m^2, por lo que para cumplir con el criterio tiene que dejar un área de 3,033.2408 m^2, por lo que cumple con el criterio. Ya que se*

<table>
<tr><th>CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL</th><th>VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE</th></tr>
<tr><td>pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes:
a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio,
b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio,
c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y
d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.</td><td>tiene un área permeable de 4,233.39 lo que equivale al 55.69 % del predio.
<table>
<tr><th colspan="4">SUPERFICIES PERMEABLES</th></tr>
<tr><th>CONCEPTOS</th><th>ZONA</th><th>SUPERFICIE (m^2)</th><th>PORCENTAJE (%)</th></tr>
<tr><td>ESTACIONAMIENTO</td><td>ÁREAS EXTERIORES</td><td>1,542.80</td><td>20.34</td></tr>
<tr><td>ÁREAS VERDES</td><td>ÁREAS EXTERIORES</td><td>2,263.64</td><td>29.85</td></tr>
<tr><td>PATIOS PRIVADOS (ÁREAS VERDES)</td><td>ÁREAS EXTERIORES</td><td>416.95</td><td>5.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOTAL</td><td>4,223.39</td><td>55.69</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis de esta Unidad Administrativa: La superficie del predio del proyecto es de 7,583.102 m^2, por lo que le corresponde dejar un 40% de superficie permeable de por lo menos 3,033.2408 m^2, el proyecto tendrá el 55.69% de área permeable de las cuales el 29.85% es área verde en áreas comunes, se advierte que el proyecto se ajusta al criterio CG-01.</td></tr>
<tr><td>CG-02. Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.</td><td>El proyecto almacenará agua de lluvia para ser utilizada en las labores de riego de las áreas verdes.
Para ello instalará un sistema de captación de agua pluvial para la recogida de agua de lluvia y su posterior reutilización.
El objetivo del sistema de captación de agua pluvial para el proyecto es la captación del agua de lluvia que cae sobre los edificios para utilizarla en tareas domésticas. Aunque esta agua no es potable, contiene una baja concentración de contaminantes dada su escasa manipulación. Por tanto, el agua de lluvia puede sustituir el agua potable y utilizarse para fines de limpieza como regar las plantas y el jardín.
La captación de agua pluvial de los edificios será mediante coladeras tipo cúpula que bajaran por tubería de CPV de 6", posteriormente se conectaran a un sistema de captación y almacenamiento de agua pluvial para su posterior uso en áreas ajardinadas o de limpieza de las áreas comunes.
El sistema propuesto para captación de agua pluvial consta de canaletas en los techos de los edificios que dirigirán el flujo de agua hacia un filtro para retener los sólidos del agua pluvial; posteriormente el agua filtrada se depositará en unos tinacos tipo cisterna (Rotoplas) con capacidad para almacenar 5,000</td></tr>
</table>

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
	litros, para finalmente estar conectado a una tubería que distribuirá el agua hacia una toma con llave de nariz para ser usada en actividades de riego de áreas ajardinadas y limpieza de áreas comunes. 
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, el **promovente** indicó que considera instalar un sistema de captación de agua pluvial para su recolección y posterior reutilización, siendo utilizada en tareas domésticas, por lo que se advierte el cumplimiento del criterio en comento.	
CG-04. Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.	*El proyecto se conectará al sistema de drenaje municipal ya que se cuenta con la factibilidad emitida por la CAPA mediante Oficio No. CAPA/DBJIM/SDT/1207/2024 por lo que no se realizará la reutilización de las aguas residuales.*
CG-06. Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumpliendo en todo momento con la normatividad vigente aplicable.	*El proyecto se conectará al sistema de drenaje municipal ya que se cuenta con la factibilidad emitida por la CAPA mediante Oficio No. CAPA/DBJIM/SDT/1207/2024 por lo que no se realizará la reutilización de las aguas residuales*
CG-07. La ubicación de fosas sépticas debe dar cumplimiento a la NOM-006-CNA-1997.- Fosas sépticas prefabricadas, especificaciones y métodos de prueba.	
CG-08. La construcción de obras e infraestructura para el drenaje pluvial deberá ser diseñada y autorizada de conformidad con la normatividad de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.	*El agua de lluvia que se almacene, proveniente de la azotea del edificio se utilizará para riego.*
CG-09. En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	
CG-10. Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.	*El proyecto se conectará al sistema de drenaje municipal, se vigilará que la tubería se encuentre en buenas condiciones y que no existan fugas. Por lo que se presenta la factibilidad*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
	emitida por la CAPA, con lo cual se evidencia que el sitio del proyecto conducirá las aguas residuales generadas hacia el sistema de drenaje municipal. *En este sentido, dentro de las medidas de prevención, mitigación y compensación en caso de filtraciones de las aguas residuales son las siguientes:* *• Mantenimiento periódico del sistema sanitario. Se revisarán las tuberías, registros y conexiones para detectar fugas o daños.* *• Uso de materiales adecuados y resistentes a la corrosión. - Se supervisará que se implementen materiales de alta resistencia para evitar filtraciones* *• Capacitación al personal de mantenimiento. - Platica para evitar verter grasas, aceites y químicos, así como residuos sólidos que puedan obstruir las tuberías.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Que de acuerdo con lo anterior, las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas) del proyecto, se dirigirán a la red municipal de drenaje sanitario, con lo cual se garantiza que éstas no sean canalizadas a pozos de absorción pluvial. Al respecto, el **promovente** anexó a la **MIA-P**, una copia simple del oficio número **CAPA/DBJIM/SDT/1207/2024** de fecha 16 de diciembre de 2024, emitido por la **Comisión de Agua Potable y Alcantarillado**; una factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado para el sitio del proyecto, en el cual se indica lo siguiente: *" -Se expide la presente FACTIBILIDAD únicamente para poder cumplir con el requisito para realizar su trámite de compraventa y administrativos ante distintas Dependencias, considerando que se deberán respetar los parámetros y uso de suelo autorizado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. Esta factibilidad no servirá para ningún otro tramite.* *- Esta factibilidad tiene una vigencia de 90 días a partir de la fecha del escrito, por lo que vencerá el día 16 de marzo del 2025.* *Cabe aclarar que esta factibilidad no les autoriza la interconexión a nuestras redes, derivado que es únicamente para que realice el trámites en mención, por lo que en cuanto concluya dicho trámite y defina el proyecto a construir deberá continuar con los trámites ante esta Delegación debiendo actualizar la factibilidad otorgada para poder realizar un análisis técnico y poder verificar la posibilidad de brindar los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario acorde el proyecto por presentar."* Cabe aclarar que si bien esta factibilidad no les autoriza la interconexión a las redes, por lo que el promovente deberá cubrir el importe por Aportación de Obras de Cabecera y cumplir con los requisitos, procedimientos e importantes de contratación. De igual manera, se advierte que el proyecto maneja de manera separa la red sanitaria y la red pluvial. Así como indicó acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.. En virtud de lo anterior no se contraviene lo indicado por los criterios en cita.	
CG-11. Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberá contar con un programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización,	*Se contará con un plan de manejo de residuos en todas las etapas del proyecto.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.	

Analisis de esta Unidad Administrativa:
En información adicional complemento lo señalado para el criterio **CG-11**, al presentar el *PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS* dónde manifiesta:

A. OBJETIVOS DEL PROGRAMA

- *Cumplir con lo requerido por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos que se generen durante el desarrollo del proyecto.*
- *Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos sólidos y líquidos durante la ejecución del proyecto.*
- *Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos y líquidos, adoptando medidas de separación, reutilización, reciclaje y fomentando la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.*

Esta Autoridad Evaluadora advierte que el **promovente** se ajusta a los criterios generales referentes al componente "*Recurso prioritario: Agua*", al conectarse al servicio de drenaje municipal, incluir acciones de ahorro de agua y contar y ejecutar en su momento el manejo integral de los residuos sólidos, líquidos y sanitarios.

Recurso prioritario: Biodiversidad, flora y fauna	
CG-13. En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados, por ejemplo: potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras áreas afectadas, salvo disposición legal en contrario.	*Se cumple con este criterio, las obras se están realizando en un predio que ya se encuentra impactado por actividades antropogénicas por encontrarse en zona urbana, el predio carece de vegetación en su mayoría de su superficie, pero se tienen manchones de vegetación ruderal herbácea rastrera.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con la información presentada en el Capítulo IV de la **MIA-P**, se advierte que el predio se encuentra impactado por actividades antropogénicas por lo que carece de vegetación en su mayoría de su superficie, por lo que dichas zonas serán empleadas para el desplante del proyecto, con lo cual se cumple el presente criterio.

CG-15. De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales que a juicio de la autoridad evaluadora, se necesiten para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación correspondientes y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las	*Con el presente estudio se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 28 y 30 de la LGEEPA, para que la SEMARNAT evalué lo conducente y otorgue la autorización en materia de impacto ambiental.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
etapas de operación y mantenimiento.	
Análisis de esta Unidad Administrativa: Que en cumplimiento del presente criterio, la **promovente** presentó para su evaluación la MIA-P del proyecto.	
CG-17. En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a la nivelación del terreno, debe realizarse un Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación, restauración y/o jardinería	*No se requiere un programa de rescate selectivo, no se localizan especies susceptibles de ser rescatadas.*
CG-19. Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.	*No se requiere un programa de rescate de fauna, en el predio no se registró presencia de fauna, se ubica en la zona urbana, los predios colindantes tienen actividades urbanas.*
CG-20. Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones de especies incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, se debe elaborar y ejecutar un programa de monitoreo de dichas poblaciones a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que hacen posible su presencia.	*El sitio del proyecto no presenta poblaciones de especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y su actualización, como se ha mencionado el predio, no registra presencia de flora o fauna original o nativa.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De a cuerdo con lo manifestado en el Capítulo IV de la **MIA-P**, gran parte del predio se encuentra impactado por actividades antropogénicas ya que se encuentra en una zona urbana y carece de vegetación, sin embargo, cuenta con manchones de vegetación ruderal herbácea rastrera y con respecto a la fauna, no se encontró ninguna especie, por lo que no presenta las condiciones para llevar acabo acciones de rescate de vegetación y fauna.	
CG-21. En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente los autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	*En la jardinería se utilizarán productos comunes en el mercado autorizados por la CICOPLAFEST.* *Cabe destacar que al utilizar especies nativas el uso de productos es muy reducido, ya que son especies adaptadas a las condiciones del sistema ambiental.*
CG-22. El uso de agroquímicos y la disposición final de sus envases deberá seguir las indicaciones de la ficha técnica del producto en cuanto a dosis y frecuencia de aplicación, así como lo que establezca la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, el promovente indicó que en la jardinería se utilizarán productos comunes en el mercado autorizados por la CICOPLAFEST y destacó que al utilizar especies nativas se	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
adaptan a las condiciones del sistema ambiental, por lo que el uso de productos es muy reducido, por lo que se atiende lo indicado en los criterios.	
CG-24. Solo se permite la utilización de materiales vegetales de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, cuando sean obtenidas a través de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAs), u otro esquema regulado por la autoridad competente.	*En la jardinería se pretende introducir especies nativas en caso de que se utilicen especies catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, se obtendría de una UMA autorizada con el debido registro del ejemplar.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Que de acuerdo con lo manifestado, se tiene que en la jardinería, se emplearán especies nativa, asimismo se advierte que en caso de emplearse ejemplares listado en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, serán a través de una Unidad de Manejo Ambiental, de conformidad con lo indicado por el criterio, por lo que se atiende y da cumplimiento a lo indicado.	
CG-25. Toda la información ambiental generada por las actividades autorizadas en sus diferentes etapas, incluyendo las que se realicen dentro de los límites de las Áreas Naturales Protegidas, deberá ser incorporada a la bitácora ambiental, con la frecuencia y organización que establezca el Comité de Seguimiento del POEL.	*El presente estudio incorpora la información solicitada en la LGEEPA, y si la autoridad lo decide puede ser incorporada en la Bitácora Ambiental.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Que de acuerdo con lo manifestado, la información ambiental generada por el proyecto se encuentra a disposición del comité de seguimiento del POEL, de conformidad con lo indicado por el criterio, por lo que se atiende y da cumplimiento a lo indicado.	
CG-29. Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.	*El sitio del proyecto y sus alrededores ya no conforman un corredor biológico, ya no existe desarrollo de poblaciones silvestres, no existe riesgo de generar barreras a la fauna o flora silvestre.*
Analisis de esta Unidad Administrativa: En la caracterización del sitio del proyecto el **promovente** manifestó las condiciones en las que se encuentra el predio inmerso en la zona urbanizada, por lo que ya no cuenta con vegetación y con ello tampoco con fauna, ya que no encontrarían un sitio de refugio o alimentación, aunado a las actividades que se desarrollan a los alrededores. Por lo que el **proyecto** no contraviene ninguno de los criterios generales referentes al componente *Recurso prioritario: Biodiversidad, flora y fauna*.	
Recurso prioritario: Suelo y subsuelo	
CG-31. El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad competente conforme a la legislación vigente en la materia correspondiente.	*Todo el material que se utilizará para la construcción del proyecto, como material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de deslame, madera, materiales vegetales y/o arena, provendrán de bancos de material autorizados por la autoridad competente. Se verificará que los proveedores cuenten con el registro emitido por las autoridades.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con la **promovente** todo material para la construcción del proyecto será adquirido mediante bancos de material autorizados por la autoridad competente. En virtud de lo anterior, se atiende y da cumplimiento a lo indicado por el criterio.	
CG-32. La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la	*Durante las actividades de mantenimiento, los residuos generados serán dispuestos en los sitios de disposición final*

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN GENERAL	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
normatividad aplicable y en los sitios y condiciones que determine la autoridad responsable.	*autorizados por el H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, el **promovente** indicó que los residuos generados serán dispuestos en los sitios de disposición final autorizados por el H. Ayuntamiento de Isla Mujeres. Se atiende lo indicado por el criterio.	

Criterios de Regulación Ecológica Específica.

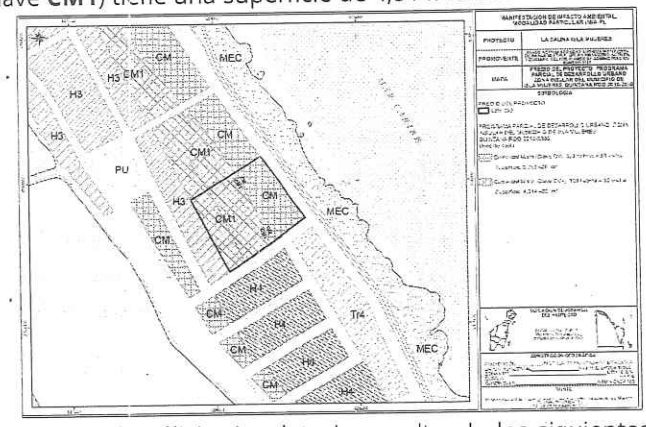
CRITERIOS ECOLÓGICOS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
Paisaje y playas	
U7-03. Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes al entorno natural circundante.	*Se cumplirá con este criterio se realizará el ajardinado dando prioridad a las especies nativas.*
Analisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo a lo anterior, se considera realizar el ajardinado dando prioridad a las especies nativas, con lo cual se cumple el criterio en comento.	
Suelo y agua	
U7-10. Para evitar riesgos de contaminación y daños a la salud humana, la descarga de aguas residuales derivadas del uso doméstico sólo puede realizarse a través de la red municipal de drenaje y alcantarillado, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.	*Se cumple con este criterio; el proyecto se conectará al sistema de drenaje municipal.*
U7-12. En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio.	
U7-16. Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, de acuerdo a las normas oficiales mexicanas aplicables.	*El proyecto se ubica en la zona urbana, el proyecto se conectará al sistema de drenaje municipal ya que se cuenta con a la factibilidad de CAPA.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con la información contenida en la MIA-P del proyecto, se tiene que el sistema de disposición de los residuos sanitarios será conectándose a la red de drenaje sanitario municipal, con lo cual se cumplen los criterios citados.	
U7-15. Las actividades industriales, hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, de mercados que generen residuos sólidos no peligrosos están obligados a establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos, antes de ser colectados por el servicio de aseo urbano municipal.	*El proyecto contará con un plan de manejo de residuos, en el cual se explica el procedimiento para el manejo de los residuos.*

CRITERIOS ECOLÓGICOS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PPROMOVENTE
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con la información adicional, se tiene que el promovente presentó un Plan de Manejo de Residuos, mediante el cual contempla las acciones a seguir para un acopio, manejo y disposición de ellos, para la recoja de estos por parte de los servicios de ase urbano, por lo que se cumple y atiende lo indicado por el criterio en comento.	
U7-23. Con la finalidad de conservar la permeabilidad del sustrato en las áreas que permanecerán cubiertas con vegetación, éstas deben excluirse de las zonas de relleno y compactación.	*En este caso no hay áreas de permanencia de vegetación, pero se cumplirá con lo establecido del 40% de áreas permeables.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, si bien en el sitio del proyecto carece de vegetación por actividades antropologícas, se advierte que el promovente considera un 40% de áreas permeables, por lo que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

C. **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 (PDU IM),** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022.

Al predio del **proyecto** le corresponden 2 usos de suelo:

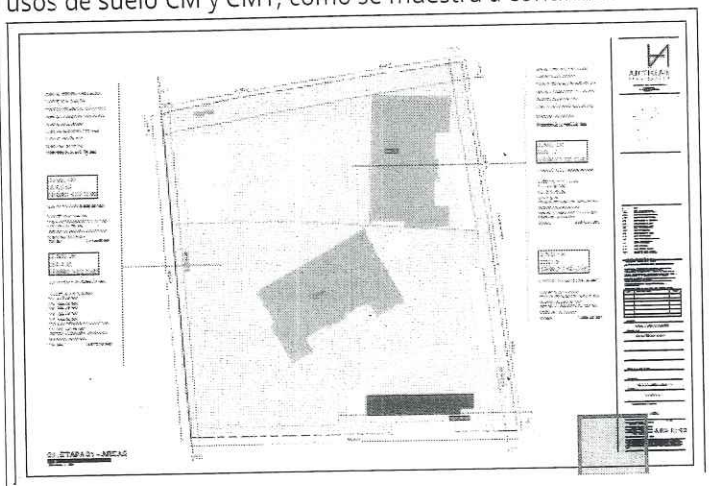
- Comercial Mixto (Clave **CM**) tiene una superficie de 3,068.620 m^2
- Comercia Mixto (Clave **CM1**) tiene una superficie de 4,514.482 m^2



Conforme lo anterior, se presenta el análisis vinculatorio, resaltando los siguientes parámetros conforme a la naturaleza del **proyecto**:

	CLAVE	DENSIDAD						COEFICIENTES			ALTURA		RESTRICCIONES				
		Habitantes por hectárea	Cuartos por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima de terreno (mts. 2)	Frente mínimo del terreno (mts.)	Viviendas por lote	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de utilización del suelo	Coeficiente de modificación del suelo	Altura máxima en niveles	Altura máxima en metros	% de frente ajardinado	Restricción frontal (mts. lineales)	Restricción lateral (un lado)	Restricción lateral (dos lados)	Restricción posterior (mts. lineales)
Comercial Mixto	CM	320	200	80	110	7.2		0.6	1.7	0.7	3	10.5	20	5/3			*
Comercial Mixto	CM1	320	200	80	300	10		0.55	1.95	0.7	5	17.5	25	5	3		5

Parámetro	COMERCIAL MIXTO		ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DEL PROMOVENTE	
	CM	CM 1	CM	CM 1
Superficie mínima del terreno	110 m²	300 m²	Se tiene que la superficie mínima del terreno es de 110 m², al respecto el predio del proyecto presenta una superficie de 3,068.62 m², por lo que cumple con la superficie mínima.	Se tiene que la superficie mínima del terreno es de 300 m², al respecto el predio del proyecto presenta una superficie de 4,514.482 m², por lo que cumple con la superficie mínima.
Densidad	80 viviendas por hectárea	80 viviendas por hectárea	La densidad máxima es de 80 viv/ha, por lo tanto, para la superficie del predio es de 3,068.62 m² se permite la construcción de un total de 24.5 viviendas. Al respecto, el proyecto pretende la construcción de 12 viviendas. Se respeta la densidad máxima permitida.	La densidad máxima es de 80 viv/ha, por lo tanto, para la superficie del predio es de 4,514.48 m² se permite la construcción de un total de 36 viviendas. Al respecto, el proyecto pretende la construcción de 20 viviendas. Se respeta la densidad máxima permitida.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.6	0.55	Al respecto, el predio tiene una superficie de 3,068.62 m² por lo que su COS permitido es de 1,841.17 m², siendo que el proyecto considera un COS de 1,016.73 m² lo cual no rebasa el máximo establecido.	Al respecto, el predio tiene una superficie de 4,514.48 m² por lo que su COS permitido es de 2,482.96 m², siendo que el proyecto considera un COS de 956.32 m² lo cual no rebasa el máximo establecido.
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.7	1.95	Al respecto, el predio tiene una superficie de 3,068.62 m² por lo que su CUS permitido es de 5,216.65 m², siendo que el proyecto considera un COS de 2,229.16 m² lo cual no rebasa el máximo establecido.	Al respecto, el predio tiene una superficie de 4,514.48 m² por lo que su CUS permitido es de 8,803.23 m², siendo que el proyecto considera un CUS de 3,665.86 m² lo cual no rebasa el máximo establecido.
Coeficiente de modificación del suelo	0.7	0.7	Al respecto, el proyecto mantendrá 1,038.116 m² lo que representa el 33.83% como áreas verdes, con lo cual se cumple dicho parámetro	Al respecto, el proyecto mantendrá 1,642.47 m² lo que representa el 36.38% como áreas verdes, con lo cual se cumple dicho parámetro

Altura máxima en niveles	3 niveles 10.5 metros	5 niveles 17.5 metros	Al respecto, mediante información adicional, el **promovente** indicó que el proyecto considera 3 niveles y 9.45 m de altura, por lo que no rebasa la altura máxima.	Al respecto, mediante información adicional, el **promovente** indicó que el proyecto considera 5 niveles y 15.75 m de altura, por lo que no rebasa la altura máxima.
Porcentaje de frente jardinado	20%	25%	Al respecto, en el plano denominado "ARQ-02-ETAPA 01" anexo a la **MIA-P**, se visualiza que el porcentaje de jardinado no rebasa los 20% y 25% de jardinado, por lo que se cumple con lo indicado.	
Restricción frontal	5/3 metros	5 metros	Al respecto, mediante información adicional, el **promovente** presentó un plano denominado **"AREAS"** de clave **ARQ-E1-02**, en el cual se observa la ubicación de todas las restricciones para los usos de suelo CM y CM1, como se muestra a continuación: 	
Restricciones lateral (un lado)	2 metros	-		
Restricción posterior	La restricción será del 15% del total del fondo del lote.	5 metros		

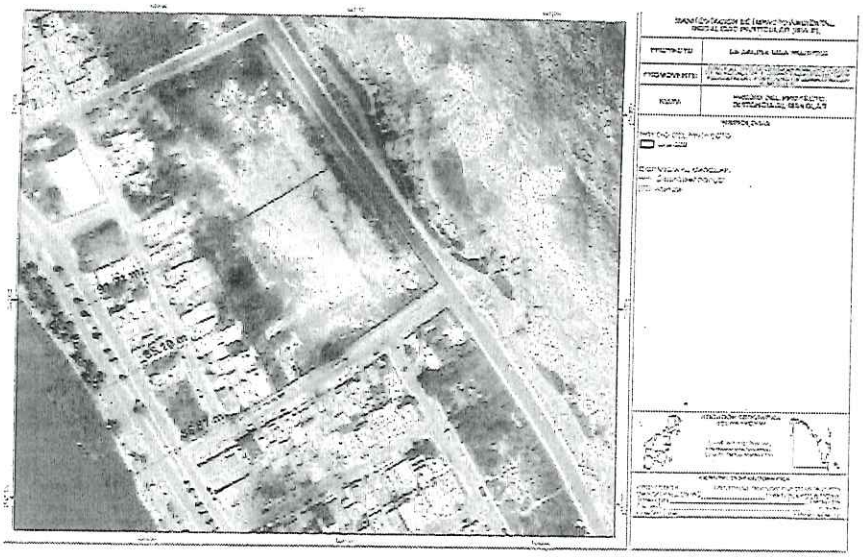
D. **<u>Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar</u>**, <u>publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.</u>

En relación a la naturaleza del **proyecto**, esta Unidad Administrativa procedió a evaluar la presente resolución con las siguientes especificaciones de la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003;** con base a la vinculación presentada por el **promovente** en el **Capítulo III** de la **MIA-P**, por lo que se tiene:

4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea	*El proyecto se ubica a una distancia menor de 100 metros de la vegetación de manglar que existe, por tanto, no se cumple este límite. Sin embargo, se solicita sea aplicada la*

aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	*excepción que señala el numeral 4.43 de esta Norma, dado que se ofrecen medidas de compensación en beneficio del humedal. Cabe mencionar que la distancia del manglar al predio esta dividida por la avenida Jesús Martínez Ross, además de estar en un área totalmente urbanizada llena de casas y comercios.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que el proyecto se ubica a una distancia menor de 100 metros de la vegetación de manglar que existe, siendo que la distancia del manglar al predio esta dividida por la Avenida Jesús Martínez Ross, como se muestra a continuación:



De lo anterior, no cumple con la distancia indicada por la especificación 4.16, haciendo al **proyecto** sujeto a la especificación **4.43**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y su cumplimiento fue evaluado en el siguiente **Considerando** en donde se determinó que el **proyecto** puede ser exceptuado de la presente prohibición toda vez que el **promovente** presentó las medidas de compensación en beneficio de los humedales.

E. **ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004.

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	*(...) Por su parte, el acuerdo por el que se adiciona el numeral 4.43 señala que la compensación permitirá aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios*

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.	*ambientales que dichos ecosistemas proveen.* *En consecuencia, una medida de compensación en beneficio del humedal será aquella que busque recuperar la funcionalidad de un ambiente dañado, ubicado en un espacio geográfico distinto al afectado por el proyecto, aumentando la superficie de manglar.* *• Se colocarán letreros de avisos como zona de conservación y de reforestación de manglar, con el objetivo de que se señalice y delimite el área donde se deberán monitorear las actividades para evidenciar los resultados de estas actividades. Cabe señalar que el sitio propuesto es una zona que se encuentra cercano al sitio del proyecto de fácil acceso, y además está en un espacio geográficamente distinta al afectado directamente por las actividades del proyecto.* *• Reforestación de vegetación de manglar, dentro de un área con vegetación de manglar indicado por la CONABIO en Isla Mujeres, Quintana Roo; en un sitio donde las afectaciones por la urbanización (accesos) del sitio son evidentes y donde estas actividades puedan llevarse a cabo sin afectar interés de terceras personas, es decir, que se lleven a cabo en lugares donde no sea propiedad privada. La zona de reforestación y limpieza ocupará una superficie de 200.620 m^2 y se ubicará en las siguientes coordenadas:*

Vértice	*X*	*Y*
1	*526,973.767*	*2,348,436.198*
2	*526,980.440*	*2,348,452.857*
3	*526,991.559*	*2,348,448.272*
4	*526,984.349*	*2,348,432.959*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** propone la colocación de letreros de avisos como zona de conservación y de reforestación de manglar, con el objetivo de que se señalice y delimite el área, de igual manera, el sitio propuesto para la reforestación y limpieza es una zona que se encuentra cercano al sitio del proyecto y está dentro de un área con vegetación de manglar indicado por la CONABIO, donde las afectaciones por la urbanización son evidentes, esta reforestación ocupará una superficie de 200.62 m^2.

De acuerdo con lo anterior, el **promovente** considera la reforestación de manglar y limpieza del área con el objetivo de buscar recuperar la funcionalidad de un ambiente dañado, por lo anterior se exceptúa el presente numeral toda vez que se estableció medidas de compensación en beneficio de los humedales.

F. **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 01 de febrero de 2007

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039. Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, transplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos. **Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar**	*El proyecto no se pretende desarrollar en un área con presencia de vegetación de manglar.* *Los manglares más cercanos se ubican en los bordes de la laguna denominada la Salina Grande el cual se encuentra a una distancia de 85.10 metros del predio del proyecto.* *Dicho manglar de franja costera al encontrarse dividido por la Avenida Jesús Martinez Ross, no modifica de ningún modo directo o indirecto la integralidad del flujo hidrológico de la Laguna Salina Grande. El proyecto no afecta la productividad natural, la capacidad de carga del ecosistema, no se afecta ninguna zona de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; ni la interacción de ninguna especie con el manglar. Ya que el proyecto se encuentra dentro de una zona urbana de asentamientos urbanos como se menciona en el INEGI.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Considerando la información presentada en la MIA-P, se advierte que el proyecto no pretende llevar a cabo obras o actividades que impliquen remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecta la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos. En virtud de lo cual, no se contraviene lo establecido por el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.	

G. **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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

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.

Que el **promovente** indicó lo siguiente:

"Debido a que el sitio se encuentra sin vegetación, dentro de una zona totalmente urbanizada y turística, no se registraron especies de flora o fauna enlistadas en la Norma Oficial Mexicana antes señalada."

De igual manera, el **promovente** señaló en el **Capítulo III** de la **MIA-P**, lo siguiente: *"Los manglares más cercanos se ubican en los bordes de la laguna denominada la Salina Grande el cual se encuentra a una distancia de*

85.10 metros del predio del proyecto." por lo que se advierte que en la cercanía del proyecto, se encuentra vegetación de manglar, tales como menciona en el Capítulo IV de la **MIA-P**:

Nombre común	Nombre científico	Categoría
Mangle rojo	*Rhizophora mangle*	A
Mangle blanco	*Laguncularia racemosa*	A
Mangle negro	*Avicennia germinans*	A
Mangle botoncillo	*Conocarpus erectus*	A

Que la presente norma define dicha categoría como:

2.2.3 Amenazadas (A)
Aquellas que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguenoperando los factores que inciden negativamente en su viabilidad, al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones.

De conformidad con la información presentada en la **MIA-P**, si bien en el sitio del proyecto no se encuentran especies bajo alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, no obstante, a 85 metros del predio se encuentra una zona de humedales, el promovente presentó medidas de compensación en beneficio del humedal.

6 OPINIONES RECIBIDAS.

VII. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, en su escrito referido en el **Resultando XIII** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"NO se encontró antecedente alguno de procedimiento administrativo, relacionado con el proyecto denominado "LA SALINA I ISLA MUJERES" promovido por el C. David Camhi Tello, en su carácter de Apoderado Legal de BANCO ACTIVER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTIVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION NUMERO 3157..,"

Análisis de esta Unidad Administrativa: Que de acuerdo a lo manifestado por la **PROFEPA** en Quintana Roo, no se tiene procedimiento alguno instaurado a nombre del proyecto, por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental.

VIII. Que el **Municipio de Isla Mujeres**, en su escrito referido en el **Resultando XV** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"(...) EL PREDIO CUENTA CON DOS USOS DE SUELO DIFERENTES, LOS CUALES SON EL COMERCIAL MIXTO (CLAVE CM) Y COMERCIAL MIXTO (CLAVE CM-1) COMO SE MUESTRA EN LA SIGUIENTE IMAGEN.

Uso de suelo	*CM1*		*CM*		*cumple*

Tabla de Parámetros Urbanos		Comercial Mixto		Comercial Mixto		
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	
Densidad Máxima		80 viv/ha	24 vi	80 viv/ha	36 viv	si
Superficie Mínima		300.00m2	3,068.62 m2	110.00 m2	4,514.482 m2	si
Frente Mínimo		10.00 m	-	7.20 m	-	
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)		0.55	0.60	0.60	0.55	si
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)		1.95	1.7	1.70	1.70	si
Coeficiente de Modificación del suelo (CMS)		0.70-0.30	0.70	0.70-0.30	0.70	si
Altura Máxima	Metros	17.50 m	19.50	10.50 m	12.96	no
	Niveles	5	5 + roof	3	3 + roof	no
Restricciones	Frontal ó vía publica	5.00m en esta superficie se deberá tener un mínimo del 25% como área verde	0	5.00m en el 50% del frente del lote y 3.00 en el restante 50% del frente del lote.	0	no
	Lateral	2.00 m en una de las colindancias	3	--	3	si
	Fondo	5.00m	0	15% del fondo del lote.	0	no
		• Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la Tabla Normativa. • Se busca una imagen visual con movimiento, por lo que es importante mantener un estacionamiento sobre la fachada del lote; por tanto, el esquema de diseño anterior es de carácter normativo no sugerido. • Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos. • En el caso de los predios con uso de suelo turístico hotelero, comercial de barrio, comercial mixto y comercial turístico, el solárium podrá construirse sobre la losa del último nivel permitido, siempre y cuando sean áreas no habitables y donde se				

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

	realizarán actividades de asoleamiento con construcciones temporales.		
Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la Tabla Normativa.III.1 Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento.			
Nota: en caso de NO existir ó contar con la capacidad; la infraestructura o instalaciones especiales para cada desarrollo serán elementos condicionantes para su autorización.			

Como se puede observar en la tabla de parámetros aplicables en el lote en cuestión; no cumple con las alturas permitidas rebasando, deberá integrar su roof en el nivel permitido, así también la restricción frontal y trasera no se da cumplimiento por lo que deberá adecuar el proyecto para respetarlas.

PARA EL USO DE SUELO COMERCIAL MIXTO (CLAVE CM) SE TIENEN LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

DE ACUERDO CON EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO (PPDU) 2010-2030, LA DENSIDAD MAXIMA SERA DE 320 HABITANTES POR HECTAREA, LO QUE REPRESENTA A 80 VIVIENDAS POR HECTAREA O 200 CUARTOS POR HECTÁREA; EL PROYECTO EN CUESTIÓN CUENTA CON UNA SECCIÓN DE 3,068.62 m, LO QUE EQUIVALE A 0.306 HA, POR LO TANTO, SE PODRÍA CONSTRUIR 24.5 VIVIENDAS, PARA ESTA ZONA DEL PROYECTO SE CUENTAN CON 12 VIVIENDAS.

EL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) NO DEBERÁ SER MAYOR DE 0.60 Y CONSECUENTEMENTE, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DEL 60% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.

LA SECCIÓN CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 3,068.62 m2, POR LO QUE SU COS MÁXIMO ES DE 1,841.172

USO DE SUELO CM (COS)		
CONCEPTOS	*SUPERFICIE (m^2)*	*PORCENTAJE (%)*
AREAS COMUNES	*358.465*	*16.08*
BARDA PERIMETRAL	*40.00*	*1.79*
TORRE B	*618.27*	*82.12*
TOTAL	*1,016.735*	*100.00*

EL PROYECTO CUMPLE YA QUE TIENE UN COS DE 1,016.735 m^2

EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) NO DEBE SER SUPERIOR A 1.7, LA SUPERFICIE CONSTRUCIDA MÁXIMA NO DEBE EXCEDER EL 150% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE;

LA SECCIÓN CUENTA CON UNA SUPERFICIE de 3,068.62 m^2, POR LO TANTO, TIENE UN CUS DE 5,216.654 m^2.

USO DE SUELO CM (CUS)		
CONCEPTOS	*SUPERFICIE (m^2)*	*PORCENTAJE (%)*
AREAS COMUNES	*358.465*	*16.08*
BARDA PERIMETRAL	*40.00*	*1.79*
TORRE B	*1,830.70*	*82.12*

TOTAL	2,229.165	100.00

LA SECCION CUMPLE CON EL CUS YA QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE CUS DE 2,229.165 M2.
PARA EL USO DE SUELO COMERCIAL MIXTO (CLAVE CM-1) SE TIENEN LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

LA DENSIDAD MAXIMA SERA DE 320 HABITANTES POR HECATREA (sic), LO QUE REPRESENTA 80 VIVIENDAS POR HECTAREA O 200 CUARTOS POR HECTAREA; LA SECCION EN CUESTIÓN CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 4,514.482 m², LO QUE EQUIVALE A 0.451 HA, POR LO TANTO, SE PODRIA CONSTRUIR 36 VIVIENDAS. EN ESTA ZONA EL PROYECTO CUENTA CON 20 VIVIENDAS POR LO TANTO CUMPLE CON LA DENSIDAD MAXIMA.

EL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) NO DEBERÁ SER MAYOR DE 0.55 Y CONSECUENTEMENTE, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DEL 55% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE

LA SECCION CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 4,514.482 m², POR LO QUE SU COS MÁXIMO ES DE 2,482.9651 m².

USO DE SUELO CM (COS)		
CONCEPTOS	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE (%)
AREAS COMUNES	182.735	19.11
BARDA PERIMETRAL	20.49	2.14
TORRE A	612.602	64.06
TORRE C	140.05	14.69
TOTAL	956.327	100.00

EL PROYECTO CUMPLE YA QUE TIENE UN COS DE 956.327 m²

EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) NO DEBE SER SUPERIOR A 1.7, LA SUDERFICIE (sic) CONSTRUCIDA MÁXIMA NO DEBE EXCEDER EL 150% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE;
LA SECCIÓN CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 4,514.486 m², POR LO TANTO, TIENE UN CUS DE 8,803.2399 m².

USO DE SUELO CM (CUS)		
CONCEPTOS	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE (%)
AREAS COMUNES	182.735	4.98
BARDA PERIMETRAL	20.49	0.56
TORRE A	2,922.24	79.71
TORRE C	540.40	14.74
TOTAL	3,665.865	100.00

LA SECCIÓN CUMPLE CON EL CUS YA QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE CUS DE 3,665.865 M2.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Respecto a al opinión de la instancia consultada, esta Unidad Administrativa coincide en que no cumplía con las alturas permitidas ya que el promovente incluía el roof como un nivel más, así rebasando la altura permitida, de igual manera, no cumplía con las restricción frontal y

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

trasera, por lo que en el oficio **04/SGA/1509/2025** de fecha 23 de octubre de 2025, se le solicitó información adicional, donde se le pidió ajustarse a los parámetros antes mencionados. Por lo que mediante el desahogo de la información adicional, realizó cambios en el roof para ajustarse a la altura permitida, de igual manera, presentó los planos donde se muestra las restricciones frontales y de fondo, por lo que cumple con los parámetros.

IX. Que la **Dirección General de Restauración Ambiental**, en su escrito referido en el **Resultando XVI** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"(...) II. Opinión técnica técnica (sic)

El proyecto "La Salina I Isla Mujeres" promovido por Banco Activer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración No. 3157, consiste en el desarrollo de un complejo residencial conformado por dos torres habitacionales (Torre A de 5 niveles con 20 departamentos y Torre B de 3 niveles con 12 departamentos), una torre adicional para bodegas (Torre C), así como áreas verdes, estacionamiento, vialidades internas, áreas comunesy alberca. El proyecto se localizará en el Lote 003, Solar 013, Manzana 91, Supermanzana 004, Fraccionamiento Diana, en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, dentro de una zona urbana con servicios existentes; sobre un predio de 7,583.102 m, del cual aproximadamente 45-55% corresponde a superficies permeables mediante áreas verdes, proye y estacionamientos con material permeable (adocreto) La inversión estimada meterioles to asciende a 5200,000,00.00 MXN, destinada principalmente a la adquisición de matera eurenta de maquinaria y contratación de manada obra, generando alrededor de 50 empleos durante la construcción y 20 empleos permanentes en la etapa operativa.

En cuanto, a las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales, se contemplan acciones como el control de emisiones de polvo y partículas durante la etapa de construcción, en la que habrá movimientos de tierra, así como, el manejo adecuado de residuos sólidos y escombros mediante su recolección y disposición en sitios autorizados, el uso de infraestructura permeable para favorecer la infiltración pluvial, la delimitación de áreas de trabajo y la optimización del consumo de agua y energía, así como la conexión a servicios urbanos existentes (agua potable, alcantarillado y recolección de residuos) para evitar descargas o disposiciones inadecuadas. También se contempla la posible captación y reutilización de agua de lluvia, mediante la conservación de un alto porcentaje de superficies permeables como son, áreas verdes, patios y estacionamientos con materiales permeables tipo adocreto, lo cual favorece la infiltración del agua pluvial, reduce la escorrentía superficial y contribuye a la recarga del acuífero. Asimismo, la integración de áreas verdes permanentes aporta beneficios como la regulación del microclima y la disminución del efecto de isla de calor urbano. Respecto a las medidas de compensación ambiental, el proyecto no propone acciones de restauración ecológica.

Es importante mencionar que, aunque el desarrollo se ubica en una zona urbana, esta condición no debe asumirse como un argumento suficiente para restringir las acciones ambientales únicamente a la mitigación y prevención de impactos, ya que la expansión urbana genera efectos acumulativos que continúan degradando el entorno natural, haciendo necesaria la incorporación de medidas de compensación ambiental que trasciendan el ámbito del predio y aporten beneficios ecológicos reales.

Se recomienda adicionar el proyecto la imolementación de sistemas descentralizados de tratamiento de aguas residuales, tales como opciones sostenibles como BIOTAR, hidroseparadores acoplados a biodigestores, trenes de tratamiento y humedales artificiales, los cuales permitirían reducir la carga contaminante de las descargas y aliviar la presión sobre los sistemas de drenaje urbano, actualmente saturados por el crecimiento continuo de este tipo de desarrollos habitacionales. Estos sistemas, además de su función sanitaria y ambiental, pueden integrarse como elementos paisajísticos y de valor ecológico, mediante la creación de humedales funcionales con mantenimiento permanente, que aporten beneficios estéticos, educativos y de regulación ambiental. De

manera complementaria, la incorporación de vegetación nativa, particularmente especies arbóreas y arbustivas, permitiría generar hábitats y perchas para la avifauna local, fortaleciendo la conectividad ecologica en un entorno urbano y promoviendo un enfoque de infraestructura verde que trascienda la mitigación básica, aportando beneficios ambientales tangibles y de largo plazo.

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 Titosanitaria.*
** 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 conectividad ecológica, favoreciendo la restauración de ecosistemas alterados.

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 de Restauración Ambiental 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

Por lo anterior, esta Dirección General somete a su consideración para su posible inclusión como medidas adicionales dentro del procedimiento referido en el sitio:

Análisis de esta Unidad Administrativa: Respecto a al opinión de la instancia consultada, si bien indicó que las medidas compensatorias propuestas por la promovente son insuficientes para mitigar o compensar los impactos ambientales generados por el proyecto, mediante la información adicional el **promovente** presentó el **"Plan de manejo de residuos"**, así como en el Capítulo VI de la **MIA-P**, considera la remediación por derrames accidentales de sustancias contaminantes, medidas de compensación en beneficio del humedal, así como la instalación de tapiales para evitar la dispersión de partículas.

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 Secretaría 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 Unidad Administrativa procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

El **promovente** indicó en el Capítulo V de la **MIA-P** lo siguiente:

*" **V.1.1 Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales***
Para este diagnóstico ambiental se ha seleccionado el método de Matriz de Cribado o Matriz de Causa-Efecto. Se trata de una metodología que permite identificar los impactos ambientales a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del medic ambiente. Consiste en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados (físico abiótico, físico biótico y socioeconómico), y estos a su vez se dividen por factores ambientales (aire, agua, suelo, geomorfología, paisaje, flora, fauna, demografía, sector social y sector económico); en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto.

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN:

1) Impacto identificado: GENERACIÓN DE EMPLEOS

Descripción del impacto: *Derivado de la contratación del personal, indispensable para llevar a cabo la preparación del sitio del proyecto, se generarán fuentes de empleo temporales, que beneficiará a la población local, influenciando directamente al medio social.*

Evaluación del impacto: *El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al constituirse como una fuente de empleos directos que favorecen a la población local (Positivo +). La cantidad de personal requerido para el desarrollo del proyecto en su etapa de preparación del sitio y construcción es del orden de 50 trabajadores o más dependiendo de la fase y de las actividades que se llevan a cabo; por lo tanto, se considera que el impacto tendrá una intensidad media, ya que el número de empleos a generar será temporal, pero por un plazo de 5 años para esta etapa (In: Media=2). El personal que será contratado será preferentemente aquel que radique en la Ciudad de Isla Mujeres por lo que se considera que el beneficio por la generación de empleos no rebasará los límites del Centro de población, es decir, se trata de un impacto parcial (Ex: Parcial=2).*

Valor de importancia del impacto:

VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)

VIM = + 3(2) + 2(2) + 2 + 1 + 2 + 2 + 0 + 0

VIM = + 17

2) Impacto identificado: INCREMENTO DE LA DERRAMA ECONÓMICA

Descripción del impacto: *Para llevar a cabo los trabajos de nivelación, excavaciones y compactación del terreno donde construirá el proyecto, se requiere la compra de materiales diversos, así como la renta de maquinaria menor; lo que beneficia la economía local, debido a que se hará una inversión estimada de $200, 000,000.00(Doscientos millones de pesos 00/100 M.N.), de los cuales se estima que el 30% es para renta de maquinaria y contratación de mano de obra local.*

Evaluación del impacto: *El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al activar la economía y producir derrama económica (Positivo +) que permeará a distintos sectores públicos y privados. La inversión que se tiene estimada para la compra de materiales y equipo, así como la renta de maquinaria, el pago de permisos y el pago de salarios de los empleados, es de $200,000,000.00 (Doscientos Millones de pesos mexicanos 00/100 M.N.), lo que se considera una inversión alta para la zona urbana en la que se ubica (In: Alta=3).*

La Ciudad de Isla Mujeres cuenta con comercios especializados en la venta del material y equipo que se requiere para esta etapa, es decir dentro del municipio de Isla Mujeres (Ex: Parcial=2), y en la igualdad de condiciones se privilegiara la compra en los mismos. Sin la compra de material y equipo, resulta imposible la ejecución del proyecto en su etapa inicial (Ce: Directo=2). La compra de material y equipo será inmediata, ya que sin ello no se podrán iniciar los trabajos involucrados (Mo: Corto plazo=1). La compra de materiales y equipo se llevará a cabo conforme se vaya requiriendo, por lo que se anticipa que el efecto del impacto será continuo a lo largo de esta etapa (Pe: Temporal=2). Estas actividades se llevarán a cabo cuando se requiera, por lo que se anticipa que el efecto del impacto será intermitente pero no se extenderá a las etapas siguientes (Pr: Periódico=2). Los criterios de reversibilidad y recuperabilidad no aplican para los impactos ambientales al medio socioeconómico.

Valor de importancia del impacto:

VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)

VIM = + 3(3) + 2(2) + 2 + 1 + 2 + 2 + 0 + 0

VIM = + 20

3) Impacto identificado: INCREMENTOS EN LA EMISIÓN DE PARTÍCULAS SUSPENDIDAS

Descripción del impacto: *Durante las distintas actividades implicadas en la preparación del sitio y construcción, se prevé el aumento de la generación de partículas que podrían quedar suspendidas en el aire debido a la acción del viento, lo que, en su caso, podría ocasionar afectaciones al medio circundante.*

Evaluación del impacto: *Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera que podría ocasionar la suspensión de partículas sobre el medio circundante. Intensidad (In: Media=2), ya que el volumen de sedimentos que podrían generarse es considerable, tomando en cuenta que la superficie que será intervenida por frente de trabajo es de pequeñas dimensiones, y que se realizará en forma gradual y sólo durante la jornada de trabajo. De extensión (Ex: Parcial=2), considerando que las partículas*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

suspendidas pueden trasladarse más allá de las zonas de trabajo por acción del viento. Causa-efecto (Ce: Directo=2), pues la nivelación, excavaciones y compactación, forman parte de las fases de desarrollo de la etapa de preparación del sitio. Momento (Mo: Corto plazo=1), las actividades de preparación del sitio ocurrirán en forma inmediata cuando se inicié con esta etapa del proyecto. Persistencia (Pe: Fugaz =1), pues las partículas en suspensión tienen un período corto de duración en el medio, pues al cesar los trabajos que lo generan, tienden a precipitarse y suprimirse del medio. Periodicidad (Pr: Periódico=2), las actividades de preparación del sitio se llevarán a cabo dentro de la jornada de trabajo diario, es decir, el impacto se manifestará en forma intermitente. Reversibilidad (Rv: Reversible=1), las partículas suspendidas en el aire, debido a su peso molecular, podrán precipitarse al suelo, cuando cese la acción del viento, o en su caso pueden llegar a precipitarse por la acción de la lluvia, o ser retenidos en el follaje de la vegetación circundante, por lo que este impacto puede ser revertido. Recuperabilidad (Rc: Mitigable=2), pues se aplicarán acciones específicas encaminadas a reducir el efecto del impacto, con la finalidad de evitar la alteración del medio por suspensión de sedimentos.

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = -/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$
$$VIM = - 3(2) + 2(2) + 2 + 1 + 1 + 2 + 1 + 2$$
$$VIM = - 19$$

4) Impacto identificado: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Descripción del impacto: *Durante las actividades mencionadas se tendrá la presencia de trabajadores que requerirán de consumir alimentos, generando residuos sólidos urbanos y realizar sus necesidades fisiológicas, generando residuos líquidos. Así mismo se utilizarán materiales que vendrán empaquetados, con lo cual se generará más residuos sólidos por el desecho de sus embalajes, así como restos de materiales no utilizados, como cables, tubos, etc. Un manejo inadecuado de estos residuos que se generen durante esta etapa del proyecto podría traducirse en la contaminación del suelo y del acuífero subterráneo, principalmente por la generación de aguas residuales que podrían filtrase al subsuelo y contaminar el agua subterránea; así como la generación de residuos sólidos que pueden contaminar el medio.*

Evaluación del impacto: *Carácter (+/-) (Negativo-), pues ocasiona la contaminación de los recursos naturales no sujetos a su aprovechamiento. Intensidad (In: Media=2), ya que la contaminación no ocasionará la destrucción total de los recursos impactados, ni mucho menos rebasará el 50 % de los mismos, pero dependerá de la cantidad de personal que labore en el frente de trabajo. Extensión (Ex: Extenso=3), considerando que la contaminación de los recursos puede alcanzar una superficie mayor a la que será intervenida durante esta etapa del proyecto, incluso más allá de los límites del sistema ambiental, debido al flujo hidrológico subterráneo y la acción del viento. Causa-efecto (Ce: Indirecto=1), ya que los trabajos proyectados no serán los factores causantes de la contaminación del recurso, más bien se relaciona con un manejo inadecuado de los residuos que se generen. Momento (Mo: Mediano plazo=2), una posible contaminación de los recursos ocurrirá en un tiempo mayor a tres meses. De persistencia (Pe: Temporal= 2), pues un foco de contaminación originado por un manejo inadecuado de residuos podría permanecer en el medio por períodos prolongados de tiempo, pero al cesar la fuente contaminante, podrían ser suprimidos del medio por elementos biológicos como las bacterias, hongos y plantas (productores primarios), por las condiciones climáticas o mediante la aplicación de medidas de remediación. De periodicidad (Pr: irregular=1), ya que la contaminación podría ocurrir en forma impredecible en el tiempo. Reversibilidad (Rv: Irreversible=2), considerando que los focos de contaminación originados por actividades antrópicas requieren de la aplicación de medidas de restauración. Recuperabilidad (Rc: Preventivo=0), pues se aplicarán medidas preventivas específicas para evitar que el impacto de manifieste.*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$
$$VIM = - 3(2) + 2(3) + 1 + 2 + 2 + 1 + 2 + 0$$
$$VIM = - 20$$

5) Impacto identificado: REDUCCIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

Descripción del impacto: *Durante los distintos trabajos involucrados en la etapa de preparación del sitio y construcción, y*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

principalmente durante la nivelación, excavación y compactación, así como por la generación de residuos, se agregarán elementos de perturbación en el paisaje, lo que reducirá su calidad visual.

Evaluación del impacto: *Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera un impacto que produce una alteración del medio (perturbación), que reduce la calidad visual del paisaje. Intensidad (In: Media=2), pues los trabajos se llevarán a cabo en una superficie 7,583.102 m2 equivalentes al 100 % (superficie en la que se llevara a cabo el chapeo y deshierbe para el proyecto), del predio. Extensión (Ex: Puntual=1), ya que la alteración de la calidad visual del paisaje no se extenderá hasta los límites de la cuenca visual, en virtud de la superficie que ocupa el proyecto, dentro del área urbana. Causa-efecto (Ce: Directo=2), el impacto está directamente relacionado con la percepción que tenga el observador en relación con las unidades que integran el paisaje, que, en su caso, se podría ver afectada por la presencia de los trabajadores, maquinaria y residuos, por lo que se trata de un impacto ambiental que se generará por el proyecto mismo. Momento (Mo: Mediano plazo=2), pues la contaminación visual ocurrirá desde el inicio de los trabajos implicados en la preparación del sitio, pero alcanzará toda su magnitud hasta finalizada esta etapa del proyecto que se estima en 5 años. Persistencia (Pe) temporal (2), considerando que el término de la etapa de preparación del sitio, los efectos sobre el paisaje continuarán hasta la etapa de construcción, pero no durante toda la vida útil del proyecto. Periodicidad (Pr) periódico (2), ya que el término de la etapa de preparación del sitio, los efectos sobre el paisaje derivados del proyecto se presentarán de forma intermitente durante la etapa constructiva. Reversibilidad (Rv) reversible (1); al cesar esta etapa del proyecto y la siguiente, el paisaje se integrará a las unidades de paisaje existentes, considerando que se trata de un área urbana, por lo que se concluye que el paisaje tiene una moderada capacidad para absorber el proyecto considerando el entorno en el que se inserta. Recuperabilidad (Rc) mitigable (2); se colocará un tapial alrededor de las áreas de trabajo que paliarán la perturbación en la percepción que tenga el observador sobre el paisaje.*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(2) + 2(1) + 2 + 2 + 2 + 2 + 1 + 2$$

$$VIM = - 19$$

6) Impacto identificado: MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL SUELO

Descripción del impacto: *Este impacto será producido durante los trabajos de preparación del sitio y construcción, cuando se realicen las actividades de nivelación, excavaciones y compactación que originarán la modificación del relieve natural del suelo.*

Evaluación del impacto: *Carácter (+/-) (Negativo-), el impacto ocasiona la pérdida del recurso y su modificación a un estado no natural. Intensidad (In: Media=2), pues el suelo carece de vegetación desde antes del 2005. La extensión (Ex: Puntual=1) dado que solamente se verá modificado el relieve en la superficie que ocupa el proyecto. Causa-efecto (Ce: Directo=2), ya que la modificación de las condiciones del suelo ocurrirá durante la nivelación, excavaciones y compactación, por lo que se relaciona en forma directa con esta etapa del proyecto. Momento (Mo: Corto plazo=1), considerando que estas acciones se realizan durante los primeros meses de duración que se proyectó para esta etapa. Persistencia (Pe: Permanente=3), ya que la modificación de su relieve natural permanecerá durante toda la vida útil del proyecto. Periodicidad (Pr: Continua=3), pues el impacto se manifestará en forma continua a lo largo de toda la vida útil del proyecto. Reversibilidad (Rv: Irreversible=2), el relieve no podrá restablecerse por medios naturales en caso de cesar la actividad, ya que para ello se requiere aplicar medidas de restauración. Recuperabilidad (Rc: Recuperable=1), pues la topoforma irá recuperando su aspecto original al paso del tiempo y una vez que las actividades impactantes hayan cesado.*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(2) + 2(1) + 2 + 1 + 3 + 3 + 2 + 1$$

$$VIM = - 20$$

7. Impacto identificado: PERTURBACIÓN DEL HÁBITAT

Descripción del impacto: *Derivado de los trabajos de limpieza del sitio, se eliminará la vegetación de tipo secundaria*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

herbácea rastrera, la cual, si bien no proporciona los mismos servicios al ecosistema que la vegetación primaria, atrae a insectos y pequeños reptiles. Así mismo generará perturbación en el hábitat de esta fauna silvestre, principalmente por la presencia humana.

***Evaluación del impacto**: La limpieza del sitio al ser una actividad de tipo antrópica, producirá un elemento de alteración (perturbación) en el hábitat dentro de las áreas de trabajo en sentido (Negativo-). La modificación del hábitat ocurrirá en una superficie de 7,583,102 m2 equivalentes al 100 % (superficie en la que se llevará a cabo el proyecto), por tanto, al ocasionar una pérdida mayor al 50% se considera de (In: Media=2). Las actividades referidas se llevarán a cabo sólo en la superficie de aprovechamiento proyectada, por lo que no se prevé que el efecto del impacto alcance una superficie mayor al área de desplante (Ex: Puntual=1). Las actividades por realizar en las áreas de aprovechamiento causantes de perturbación forman parte directa de la preparación del sitio donde se desarrollará del proyecto (Ce: Directo=2).*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$
$$VIM = - 3(2) + 2(1) + 2 + 1 + 3 + 3 + 2 + 2$$
$$VIM = - 21$$

8. Impacto identificado: REDUCCIÓN DE LA CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN

***Descripción del impacto:** Derivado de la cimentación para las obras fijas del proyecto, se tendrá una pérdida en la capacidad de infiltración del terreno y en consecuencia una disminución en la captación de agua, afectando la hidrología subterránea.*

***Evaluación del impacto**: Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera que una disminución de la captación de agua puede alterar el balance hídrico en el sistema ambiental. Intensidad (In: Media=2) dado que la superficie del área a intervenir es de dimensión alta, mayor al 50% del predio. La extensión (Ex: Puntual=1) dado que solamente se verá reducida la permeabilidad en la superficie que ocupen las obras; además que será de tipo (Ce: Directo=2) siendo que la pérdida de capacidad de infiltración ocurre inmediatamente que se ha construido en su superficie. Es un impacto ambiental de (Mo: Corto plazo=1) ya que se genera de manera inmediata a que haya dado inicio la actividad impactante, en este caso, la cimentación y construcción de obras. Su persistencia y periodicidad en el ambiente será (Pe: Permanente =3) y (Pr: Continua= 3), respectivamente, ya que la superficie que se ocupe por obras civiles se mantendrá a lo largo de la vida útil del proyecto. Así mismo es un impacto reversible dado que de retirarse las obras se volvería en poco tiempo a las condiciones iniciales (Rv: Reversible=1) y en consecuencia resulta también (Rc: Recuperable=1).*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$
$$VIM = - 3(2) + 2(1) + 2 + 1 + 3 + 3 + 1 + 1$$
$$VIM = - 19$$

9. Impacto identificado: CONTAMINACIÓN POR RUIDO

***Descripción del impacto:** La ejecución del proyecto requiere el empleo de maquinaria lo que ocasionará ruido en la obra, que derivará en la perturbación del hábitat de la fauna que habita las zonas situadas fuera del área de aprovechamiento, e incluso puede ser catalogado como un factor de estrés para los trabajadores de la obra, otorgándole un carácter negativo al impacto. La principal causa de ruido se puede agrupar en tres categorías:*

- *Ruido proveniente de los vehículos en movimiento (transporte de materiales)*
- *Ruido proveniente de las actividades de construcción (Excavación, relleno).*
- *Ruido proveniente de las herramientas para la construcción (Mezcladoras de cemento, máquinas eléctricas).*

***Evaluación del impacto:** Carácter (+/-) (Negativo -), En la obra, los trabajadores utilizan herramientas como: mezcladoras de hormigón, trituradoras de hormigón, compactadoras, lijadoras, cepilladoras, cortadoras de disco, taladros y motosierras, y son quienes más se afectan por la exposición al ruido derivado de la construcción. También los residentes que viven vecinos a la obra en construcción y quienes usan la servidumbre de paso colindante a la obra, por lo tanto, el ruido se considera un factor que ocasiona alteraciones importantes en el medio debido a su efecto estresante, lo que puede afectar negativamente a*

Av. Insurgentes Nc. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

la fauna silvestre del sitio, e incluso a los propios trabajadores de la obra. Intensidad (In: Baja:1) dado que la jornada de trabajo del proyecto se estima de 8 horas por día; durante seis días a la semana. La extensión (Ex: Parcial=2) la contaminación por ruido puede alcanzar superficie mayor a la que será aprovechada, pero sin rebasar los límites del sistema ambiental (Ce: Directo=2) la operación de equipo y maquinaria durante los trabajos de construcción. Es un impacto ambiental de (Mo: Corto plazo=1) Este tipo de contaminación ocurrirá de manera inmediata cuando de inicio los trabajos de preparación del sitio.Su persistencia y periodicidad en el ambiente será (Pe: Temporal=2) y (Pr: Periódico= 2), Como se mencionó anteriormente, la jornada de trabajo al día será de 8 horas, es decir, que el medio permanecerá sin los efectos del impacto durante 16 horas, por lo que se considera un impacto pasajero. Así mismo es un impacto reversible dado que la generación de ruido será impredecible a lo largo del tiempo de la fase de preparación del sitio y construcción (Rv: Irreversible=2) y al cese de la jornada, el impacto dejará de manifestarse. (Rc: Preventivo=0).

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(1) + 2(2) + 2 + 1 + 2 + 2 + 2 + 0$$

$$VIM = - 16$$

ETAPA DE OPERACIÓN:

10. Impacto identificado: GENERACIÓN DE EMPLEOS

Descripción del impacto: *Derivado de la contratación del personal, es indispensable para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones durante la operación del proyecto, se generarán fuentes de empleos permanentes, que beneficiará a la población influenciando directamente al medio social.*

Evaluación del impacto: *El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al constituirse como una fuente de empleos directos que favorecen a la población local (positivo +). La cantidad de personal requerido para el mantenimiento del proyecto en su etapa operativa es de orden 20 trabajadores; por lo tanto, se considera que el impacto tendrá una intensidad baja, ya que el número de empleos que se generan por otros desarrollos en la zona es mucho mayor (In: Baja=1).*

El personal que será contratado será aquel que radique en la localidad de Isla Mujeres de preferencia y en su caso de las localidades cercanas, por lo que se considera que el beneficio por la generación de empleos no rebasará los límites del sistema ambiental, es decir, se trata de un impacto parcial (Ex: Parcial=2). Sin la contratación de personal, resulta imposible la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, pues los trabajadores son indispensables para la ejecución de las obras y actividades proyectadas; entonces el impacto es generado directamente por el proyecto (Ce: Directo=2). La contratación del personal será inmediata, ya que sin ello no se podrá dar inicio con los trabajos de operación y mantenimiento proyectados en la etapa operativa; entonces se considera que el impacto ocurrirá en forma inmediata, incluso antes del inicio de obras y actividades, es decir, a corto plazo (Mo: Corto plazo=1). Las labores de operación y mantenimiento de las instalaciones del proyecto se llevarán a cabo durante toda la vida útil de proyecto, entonces el impacto tendrá una persistencia permanente (Pe: Permanente =3)..Los trabajadores se mantendrán empleados mientras tanto no finalice la vida útil del proyecto, por lo que su empleo será constante (Pr: Continuo= 3). Los criterios de reversibilidad y recuperabilidad no aplican para los impactos ambientales al medio socioeconómico (consultar apartado V.2.1).

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(1) + 2(2) + 2 + 1 + 3 + 3 + 0 + 0$$

$$VIM = + 16$$

11. Impacto identificado: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Descripción del impacto: *Durante las actividades mencionadas se generarán residuos sólidos urbanos, residuos vegetales producto del chapeo de la poca hierba que pueda haber crecido en los jardines, así como brochas o lijas producto de las actividades de pintura o algún residuo dependiendo del tipo de mantenimiento que se proporcione. Un manejo inadecuado de*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

estos residuos que se generen durante esta etapa del proyecto podría traducirse en la contaminación del suelo, principalmente por la generación de residuos sólidos urbanos, de manejo especial o peligrosos que pueden contaminar el medio.

Evaluación del impacto: *Carácter (+/-) (Negativo -), pues ocasiona la contaminación de los recursos naturales no sujetos a su aprovechamiento. Intensidad (In: Baja=1), ya que la contaminación no ocasionará la destrucción total de los recursos impactados, ni mucho menos rebasará el 50 % de los mismos. Extensión (Ex: Puntual=1), considerando que el volumen de residuos generado será mínimo y que en su mayor parte se trata de residuos vegetales que son biodegradables, la contaminación de los recursos no rebasará los límites del sistema ambiental. Causa-efecto (Ce: Indirecto=1), ya que los trabajos de mantenimiento no serán los factores causantes de la contaminación del recurso, más bien se relaciona con un manejo inadecuado de los residuos que se generen. Momento (Mo:Mediano plazo=2), una posible contaminación de los recursos ocurrirá en un tiempo mayor a tres meses. De persistencia (Pe: Temporal=2), pues un foco de contaminación originado por un manejo inadecuado de residuos podría permanecer en el medio por períodos prolongados de tiempo, pero al cesar la fuente contaminante, podrían ser suprimidos del medio por elementos biológicos como las bacterias, hongos y plantas (productores primarios), por las condiciones climáticas o mediante la aplicación de medidas de remediación. De periodicidad (Pr: Irregular=1), ya que la contaminación podría ocurrir en forma impredecible en el tiempo. Reversibilidad (Rv: Irreversible=2), considerando que los focos de contaminación originados por actividades antrópicas requieren de la aplicación de medidas de restauración. Recuperabilidad (Rc: Preventivo=0), pues se aplicarán medidas preventivas específicas para evitar que el impacto de manifieste.*

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$
$$VIM = - 3(1) + 2(1) + 1 + 2 + 2 + 1 + 2 + 0$$
$$VIM = - 13$$

V.4 Valoración de los impactos

Una vez hecha la identificación y descripción de los impactos ambiéntales por cada etapa del proyecto, así como la valoración tanto cualitativa como cuantitativa de los mismos, como paso final en la evaluación de los impactos ambiéntales, se procede a realizar la jerarquización de todos y cada uno de ellos, a fin de determinar su grado de significancia, es decir, con el objeto de determinar aquellos impactos considerados como significativos.

Una vez definidas las categorías jerárquicas, en las siguientes tablas se presenta la clasificación de cada impacto ambiental identificado de acuerdo con dichas categorías, para las etapas del proyecto y por componente ambiental.

Jerarquización de los Impactos Ambientales					
No	***Etapa***	***Impacto ambiental***	***Elemento del medio***	***Valor de importancia***	***Categoría***
1	*Preparación del sitio y construcción*	*Generación de empleos*	*Sociedad*	*+17*	*Bajo o nulo*
2	*Preparación del sitio y construcción*	*Incremento en la derrama económica*	*Economía*	*+20*	*Moderado*
3	*Preparación del sitio y construcción*	*Incrementos en la emisión de partículas suspendidas*	*Atmósfera*	*-19*	*Moderado*
4	*Preparación del sitio y construcción*	*Contaminación ambiental*	*Hidrología subterránea, suelo, paisaje*	*-20*	*Moderado*
5	*Preparación del sitio y construcción*	*Reducción de la calidad visual del paisaje*	*Paisaje*	*-19*	*Moderado*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

6	*Preparación del sitio y construcción*	*Modificación de las condiciones del suelo*	*Suelo*	*-20*	*Moderado*
7	*Preparación del sitio y construcción*	*Perturbación del hábitat*	*Paisaje*	*-16*	*Bajo o Nulo*
8	*Preparación del sitio y construcción*	*Reducción de la capacidad de infiltración*	*Hidrología Subterránea*	*-19*	*Bajo o Nulo*
9	*Preparación del sitio y construcción*	*Contaminación por ruido*	*Fauna y Sociedad*	*-16*	*Bajo o Nulo*
10	*Operación*	*Generación de empleos*	*Sociedad*	*+16*	*Bajo o Nulo*
11	*Operación*	*Contaminación ambiental*	*Suelo*	*-13*	*Bajo o nulo*

V.8 Conclusiones

A partir de la evaluación de los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los componentes del medio que integran el sistema ambiental, se concluye que en total se generarán 11 impactos ambientales en las etapas de preparación del sitio y construcción, así como en la operación del proyecto, de los cuales 8 son negativos y 3 positivos.

Así mismo, se concluye que la mayoría de los impactos ambientales identificados son bajos o nulos, debido a que se estará afectando de manera puntual el sitio donde se desarrollará el proyecto, a que las acciones por realizar son de pequeña envergadura y a que no presenta las condiciones ambientales originales.

La mayoría de los impactos ambientales ocurrirán en la etapa de preparación del sitio y construcción, mientras que en la etapa operativa apenas y existirán modificaciones en el ambiente, sin embargo, se requiere de una estricta vigilancia del cumplimiento de acciones preventivas a fin de evitar que esos mínimos impactos puedan causar grandes deterioros."

XII. Que de conformidad con lo establecido en la fracción III del **artículo 44** del **REIA**, el cual indica que la Secretaría deberá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; la **promovente** propuso las siguientes medidas:

El **promovente** indicó en el Capítulo VI de la **MIA-P** lo siguiente:

"VI.1 Descripción de la medida o programa de medidas de la mitigación o correctivas por componente ambiental

1. Medida propuesta: DELIMITACIÓN DE ÁREA DEL PROYECTO

Naturaleza de la medida: *Preventiva*

Descripción de la medida: *Se colocará cinta precautoria con la leyenda "Prohibido el paso". La cinta se colocará considerando en primera instancia, los límites del área del proyecto. Esta medida evitará el paso de personal a las áreas que no serán intervenidas por obras.*

Acción de la medida: *Delimitar el área del proyecto; así como las áreas que serán intervenidas durante las etapas de preparación del sitio y construcción, para evitar que los impactos se extiendan a superficies que no autorice la SEMARNAT.*

2. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE CONTENEDORES PARA RESIDUOS

Naturaleza de la medida: *De carácter preventivo, estará enfocada a evitar que se manifieste el impacto ambiental identificado como contaminación ambiental, particularmente por la generación de residuos sólidos.*

Descripción de la medida: *Se instalarán contenedores de basura para cada tipo de residuos que se generen (orgánicos e*

inorgánicos), los cuales serán de fácil acceso para los trabajadores de la obra dadas las pequeñas dimensiones del área de trabajo, y en consecuencia su uso.

Acción de la medida: *Los contenedores servirán de reservorios temporales para los residuos sólidos que se generen durante esta etapa del proyecto, y dado el grado de hermeticidad que tendrán, impedirán que dichos residuos sean dispersados por el viento y otros factores del medio, evitando que se expandan hacia las áreas de conservación; favoreciendo la NO contaminación de tales recursos.*

3. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE SANITARIOS MÓVILES

Naturaleza de la medida: *De carácter preventivo, estará enfocada a evitar que se manifieste el impacto ambiental identificado como contaminación del medio, particularmente por la generación de aguas residuales.*

Descripción de la medida: *Se instalará un sanitario por cada 20 trabajadores, por lo que se requerirá al menos de 1 sanitario móvil.*

Acción de la medida: *El sanitario funcionará como reservorio temporal de las aguas residuales que se generen por la micción y defecación de los trabajadores; evitando que estos se produzcan al aire libre. Posteriormente, las aguas residuales serán retiradas por la empresa arrendadora de los sanitarios, quien será la responsable de su manejo y disposición final.*

4. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE LETREROS

Naturaleza de la medida: *Preventiva*

Descripción de la medida: *Esta medida de carácter preventivo, consiste en la instalación de letreros en el área de proyecto; estos estarán dirigidos a los trabajadores de las primeras etapas del proyecto, así como aquellos que laborarán durante la etapa de operación; así como a los huéspedes. El contenido de estos letreros, tendrán temas alusivos a protección y respeto de la flora y la fauna silvestre; así como a la correcta disposición de los residuos. Algunas de las leyendas que se utilizarán serán las siguientes:*

- *Prohibido el paso.*
- *Depositar la basura en los contenedores.*
- *Prohibido tirar basura.*
- *Separa la basura usando los contenedores.*

Acción de la medida: *Evitar la afectación de los factores bióticos y abióticos dentro del área del proyecto (hidrología superficial, contaminación del suelo).*

5. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE TAPIALES

Naturaleza de la medida: *De carácter mitigante, está enfocada a evitar afectaciones al paisaje y de igual forma a evitar la dispersión de partículas ; esto permite reducir el efecto de los impactos por la reducción de la calidad del paisaje, perturbación del hábitat y la dispersión de partículas suspendidas.*

Descripción de la medida: *Consiste en la instalación temporal de un conjunto de paneles de madera en forma perimetral a la zona de aprovechamiento, conocidos en la industria de la construcción como "tapiales de protección".*

Acción de la medida: *Estos paneles funcionarán como una barrera perimetral que reducirá el impacto visual de la obra. De igual forma contendrá los residuos sólidos que se generen durante la preparación del sitio, así como las partículas en suspensión; evitando que se dispersen fuera de la zona donde se realizarán los trabajos, lo cual facilitará su manejo y posterior retiro. También impedirá que los trabajadores se introduzcan dentro de las áreas de trabajo, evitando que se afecten los recursos naturales presentes en los predios colindantes.*

6. Medida propuesta: SUPERVISIÓN AMBIENTAL

Descripción de la medida: *Se contratarán los servicios de un especialista ambiental, para que lleve a cabo labores de vigilancia y supervisión interna durante todas las etapas de desarrollo del proyecto, con la finalidad de prevenir o advertir sobre algún impacto ambiental no previsto; y en su caso, proponer medidas adicionales a las ya descritas para subsanar las irregularidades que se presenten. Así mismo, tendrá la función de supervisar el cumplimiento de cada una de las medidas propuestas en el presente*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

capítulo, así como de aquellas que sean establecidas por la autoridad competente, en caso de considerar viable la realización del presente proyecto.

El especialista realizará recorridos en el sitio del proyecto y vigilará que el desarrollo del proyecto se realice en apego al programa de vigilancia y seguimiento ambiental que se anexa al final del presente capítulo; y en su caso, indicará aquellas actividades que se encuentren fuera de la norma para que sean subsanadas en forma inmediata. Así mismo, en caso de que el proyecto sea susceptible de ser autorizado, se encargará de elaborar informes sobre el cumplimiento de los términos y condicionantes emitidos para su desarrollo y operación, como se describe en el programa correspondiente.

Acción de la medida: *Se contratará a un supervisor ambiental que será el encargado de darle seguimiento a la obra.*

7. Medida propuesta: PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS

Descripción de la medida: *El presente programa se constituye como una medida preventiva para los impactos ambientales que generará el proyecto, cuya fuente sean los residuos sólidos y líquidos que se produzcan durante la ejecución del mismo; ya que establece métodos y procesos que permitirán prevenir que dichos impactos se manifiesten, reforzando la viabilidad ambiental del proyecto.*

Acción de la medida: *Evitar la contaminación de la laguna, del suelo y posibles afectaciones a la flora y fauna, tanto terrestre, como acuática debido a un inadecuado manejo de residuos.*

9. Medida propuesta: Uso de Sonómetros

Descripción de la medida: *Se llevará un control del nivel de ruido que se genere en la obra, mediante el uso de sonómetros para determinar los decibeles generados, según la actividad que se trate.*

10. Medida propuesta: Equipo de atención a derrames

Naturaleza de la medida: *de carácter preventivo, estará enfocada a la remediación por derrames accidentales de sustancias potencialmente contaminantes del medio, que pudieran ocurrir durante el desarrollo de esta etapa del proyecto. Está enfocada a evitar que el impacto ambiental identificado como contaminación del medio se manifieste.*

Descripción de la medida: *Para atender la necesidad de controlar algún derrame accidental que pudiera ocasionar la contaminación del medio, se contará con material y equipo especializado tipo barrera absorbente, para retirar las sustancias vertidas. Dada la particular característica de estos productos, que absorben líquidos no polares, están especialmente diseñados para el control de derrames. El equipo estará disponible en la obra durante todo momento.*

Acción de la medida: *En caso de que ocurra algún derrame accidental durante la construcción de la obra, se seguirá un plan de acción (descrito en el plan de manejo de residuos) utilizando productos de la marca Crunch Oil® o similar, específicamente el Loose Fiber® o similar, o en su caso, polvo de piedra.*

El Loose Fiber está confeccionado con fibras orgánicas naturales Biodegradables que actúan sobre cualquier tipo de Hidrocarburo o aceite vegetal. Producto biodegradable no tóxico e inerte que tiene la capacidad de absorber y encapsular todo tipo de hidrocarburos y aceites derramados (cualquiera sea su volumen) mucho más rápido que la mayoría de los productos que existen hoy en el mercado, tanto sea sobre superficies de tierra o agua. Después de absorber y de encapsular, tiene la capacidad de biodegradar los hidrocarburos mediante un proceso con bacterias, luego de un período de tiempo que dependerá del hidrocarburo absorbido.

VI.1.2. Medidas para la etapa operativa

11. Medida propuesta: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Naturaleza de la medida: *De carácter preventivo, está enfocada a reducir los impactos ambientales sobre la calidad del agua, suelo y el impacto visual.*

Descripción de la medida: *Esta medida consiste en el mantenimiento preventivo de las instalaciones de los edificios y amenidades*

Acción de la medida: *Consistirá en el retiro y sustitución de piezas, así como en la aplicación de sustancias limpiadores y pintura.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

12. Medida propuesta: PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS
Descripción de la medida: *El presente programa se constituye como una medida preventiva para los impactos ambientales que generará el proyecto, cuya fuente sean los residuos sólidos y líquidos que se produzcan durante la ejecución del mismo; ya que establece métodos y procesos que permitirán prevenir que dichos impactos se manifiesten, reforzando la viabilidad ambiental del proyecto.*
Acción de la medida: *Evitar la contaminación del medio, del suelo y posibles afectaciones a la flora y fauna, tanto terrestre, como acuática debido a un inadecuado manejo de residuos."*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** identificó los impactos ambientales generados en el **proyecto** para sus distintas etapas en el **capítulo V** de la **MIA-P**, mediante la metodología de Matriz de Cribado o Matriz Causa-Efecto, en el cual, para la etapa de preparación del sitio y construcción se identificaron 11 impactos ambientales y en el caso de la etapa de operación se identificaron 8 impactos negativos y 3 positivos.

Para la etapa de preparación de sitio y construcción se identificaron los siguientes impactos positivos: la generación de empleos, ya que derivado de la contratación del personal se generarán fuentes de empleo temporales, de igual manera, otro impacto es la derrama económica esto debido a que se comprara y rentara materiales y equipo, por lo que tendrá un beneficio para la sociedad.

En relación con los impactos negativos para la etapa de preparación de sitio y construcción, se identificaron los siguientes impactos: se prevé la generación de partículas que podrían quedar suspendidas en el aire, así como la contaminación del suelo por la generación de residuos sólidos y aguas residuales, se reducirá la calidad visual del paisaje, así como también se modificará el relieve natural del suelo por las actividades de nivelación.

En la etapa de operación el impacto positivo que se identificó fue la generación de empleos, ya que se contratara personal para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones, en el caso del impacto negativo, se identificó es la contaminación ambiental, derivado de la generación de residuos sólidos urbanos, residuos vegetales producto del chapeo de la poca hierba que pueda crecer en los jardines, así como brochas o lijas producto de las actividades de pintura o algún residuo dependiendo del tipo de mantenimiento que se proporcione.

De lo anterior se advierte que el **promovente** propuso una serie de medidas con respecto al factor ambiental que se afectará, destacando las siguientes:

Como medida de prevención y mitigación para la etapa de preparación del sitio y construcción, el promovente considera la colocación de una cinta precautoria en los límites del área del proyecto, se instalarán contenedores de basura para cada tipo de residuo que se generen, además, se colocará un sanitario por cada 20 trabajadores, de igual manera, se pondrán letreros en el área del proyecto dirigidos a los trabajadores, estos letreros serán alusivos a la protección y respeto de la flora y fauna.

Asimismo, se instalarán temporalmente tapiales de protección para reducir el impacto visual de las obras, así como para contener y evitar la dispersión de residuos durante las actividades del proyecto, de igual manera,

considera contratar los servicios de un especialista ambiental, para que lleve a cabo labores de vigilancia y supervisión interna durante todas las etapas del proyecto.

Como medida de prevención y mitigación para la etapa de operación, se considera el mantenimiento de las instalaciones cada seis meses o un año, dependiendo de las condiciones de las instalaciones, así como implementar el plan de manejo de residuos.

XIV. 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 Oficina de Representación concluye que **ES FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN CONDICIONADA** del proyecto, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones del tipo ambiental que pudiera ocasionar; en relación con las obras ubicadas en el predio; toda vez que el proyecto es congruente con lo establecido en el **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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2009; **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 (PDU IM),** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022 y 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; **ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana 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 07 de mayo de 2004 y **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,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007. y 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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

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 la **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, **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; **fracción IX** y **fracción X** que disponen que requieren autorización de impacto ambiental las obras y actividades que se desarrollen en ecosistemas costero, obras y actividades en... litorales... zonas federales; 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, y **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 las obras y actividades cuando se contravenga lo establecido en la Ley, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables; 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** inciso **Q) y R)** que dispone que requieren autorización de impacto ambiental las obras y actividades como, desarrrollo inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, obras y actividades en ...litorales...zonas federales, obras y actividades en áreas naturales protegidas competencia de la Federación; 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 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 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** 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 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 el **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**; 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** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012;**Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2009; **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 (PDU IM),** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022; 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; **ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana 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 07 de mayo de 2004 y **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,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007. y 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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010,, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2024.; así como a 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, en los siguientes artículos: **artículo 3**, que establece al frente de la Secretaría está una persona titular de la misma, quien para el desahogo de los asuntos de su competencia se auxiliará de: A) Unidades Administrativas y B) Órganos administrativos desconcentrados; **artículo 5**, que señala que la persona Titular de la Secretaría, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos; **artículo 41** primer párrafo, que

establece que la Secretaría 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; **artículo 42,** que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia; las oficinas de representación tiene atribuciones genéricas, como las señaladas en la fracción XIX, que establece suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplancia; **fracción XXXV inciso c** que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

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 Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **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 II** de la **LGEEPA** y **45, fracción II** de su **REIA**, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado **"LA SALINA I ISLA MUJERES"** con [redacted] Manzana Noventa y Uno, Supermanzana Cero Cero

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.

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de un complejo residencial de tres torres: Torre A es un edificio de 5 niveles con 20 departamentos, Torre B es un edificio de 3 niveles con 12 departamentos y la Torre C es un edificio de 3 niveles que será el área de bodegas con áreas verdes, pavimentos, circulaciones, estacionamiento, alberca y áreas comunes. Con una superficie total de 7,583.102 m^2.

Las superficies del proyecto se muestran en la siguiente tabla:

COMPONENTE	*SUPERFICIE m^2*	*PORCENTAJE (%)*
ESTACIONAMIENTO, CALLES, CIRCULACION Y ANDADORES	*2,613.84*	*34.47*

AREAS VERDES	*2,310.8*	*30.47*
AREAS COMUNES	*533.65*	*7.04*
ALBERCA	*243.06*	*3.21*
TORRE A	*615.64*	*8.12*
TORRE B	*621*	*8.19*
TORRE C	*140.5*	*1.85*
BARDA PERIMETRAL	*52.5*	*0.69*
PATIOS PRIVADOS (AREAS VERDES)	*452.11*	*5.96*
TOTAL	***7,583.1***	***100.00***

Las coordenadas del proyecto se muestran a continuación:

Vértice	*X*	*Y*
1	*528025.447*	*2347831.358*
2	*528098.058*	*2347876.008*
3	*528100.284*	*2347873.855*
4	*528122.165*	*2347843.621*
5	*528145.212*	*2347811.706*
6	*528101.334*	*2347780.416*
7	*528065.077*	*2347755.486*

SEGUNDO. -La presente autorización tendrá una vigencia de **5 años** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **100 años** para las etapas de operación y mantenimiento. Estos plazos entrarán en vigor al día siguiente hábil de la recepción del presente resolutivo.

TERCERO.- De conformidad con el **artículo 35** último párrafo de la **LGEEPA** y **49** de su **REIA**, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su **TERMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo, **esta autorización no ampara el cambio de uso de suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.**

CUARTO. La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni del desarrollo de actividades que no estén listadas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Unidad Administrativa, atendiendo lo dispuesto en el **TÉRMINO** siguiente.

QUINTO. El **promovente**, en el caso que decida realizar modificaciones al **proyecto** (ampliaciones, sustituciones de

infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo del conocimiento del esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en el **artículo 28** de la **REIA** de la **LGEEPA**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenda modificar.

SEXTO. La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el **artículo 50** del **REIA** de la **LGEEPA**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Unidad Administrativa proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de lo que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del **artículo 35** de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considero lo establecido por el **artículo 47** primer párrafo del **REIA** de la **LGEEPA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Unidad Administrativa determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, la información adicional, así como lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes,

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

1) Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de los programas, medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**; así como las medidas adicionales señaladas a continuación.

2) A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el**

Cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, así como de las **medidas preventivas, de mitigación y compensación**, según sea el caso, que fueron propuestas en la **MIA-P.**

3) En el caso de pretender el cese del **proyecto,** deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del Sitio,** en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.

4) Deberá presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos en la **MIA-P** denominados **"Plan de manejo de residuos"** y **"Programa de vigilancia ambiental"** mismo que deberá ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el Termino Octavo de la presente resolución.

5) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá coordinarse con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), para que se adhiera a los programas y acciones de difusión y educación ambiental que se encuentran aplicando por dichas instancias a efecto de contribuir a las acciones en beneficio del medio ambiente y los ecosistemas.

   La **promovente** deberá presentar los resultados de las tareas de coordinación referidas en el párrafo que antecede. De lo contrario, no podrá dar inicio a las obras y actividades del proyecto

6) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá adherirse al Programa Nacional de Restauración Ambiental (PNRA), para que se adhiera a los programas y acciones orientado a detener y revertir la degradación de los ecosistemas, con el propósito de mejorar los servicios ecosistémicos y recuperar la biodiversidad.

   La **promovente** deberá presentar los resultados de las tareas de coordinación referidas en el párrafo que antecede. De lo contrario, no podrá dar inicio a las obras y actividades del proyecto.

7) Queda prohibido al **promovente** realizar las siguientes acciones durante las actividades del **proyecto**:

   - El uso de explosivos.
   - El uso del fuego para el desmonte de predios urbanos o suburbanos, ni para la disposición de residuos sólidos.
   - Entierro de basura o disposición a cielo abierto.
   - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
   - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.

- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables al suelo y/o cuerpos de agua.
- Dar alimento a la fauna silvestre.
- Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesianos o de extracción de agua.
- Desecación y/o dragado de cuerpos de agua.
- Queda estrictamente prohibido la introducción de especies de flora exótica o invasora, así como especies de fauna exótica o invasora y la que pueda volverse feral y ser considerada nociva, pudiendo causar un desequilibrio ecológico.

OCTAVO. - El **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-P, así como de los resultados de los programas solicitados en las condicionantes del presente resolutivo; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapa de construcción del **proyecto** y anual durante la etapa de operación. Los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**) para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de seis meses contados a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del **proyecto**.

NOVENO. -El **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el **artículo 49**, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA** en **Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta secretaria y a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo** (**PROFEPA**), la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los **3 días posteriores** a que esto ocurra.

DÉCIMO. -La presente resolución a favor del **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental,** en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del **cambio en la titularidad** del **proyecto**, esta Unidad Administrativa dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Unidad Administrativa determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la

promovente en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO. - El **promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto,** así como en su área de influencia, **la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas** en el presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el **artículo 170** de la **LGEEPA.**

DÉCIMO SEGUNDO: - La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los **artículos 55**, **59** y **61** del **Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.**

DÉCIMO TERCERO. -El **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO. - La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso del manejo de especies o poblaciones en riesgo.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a el **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 Unidad Administrativa, conforme a lo establecido en los **Artículos 176** de la **LGEEPA,** y **3**, fracción XV, de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo.**

DÉCIMO SEXTO. - Hágase del conocimiento a la **Oficina de Representación de 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.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0409/2026

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.

notificaciones de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
LA TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ.

C.c.e.p.- **C. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.**- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. -. despachodelejecutivo@qroo.gob.mx
MTRA TERESA ATENEA GÓMEZ RICALDE .- Presidenta Municipal de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.
LIC. OSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA- Secretaria de Ecología y Medio Ambiente y Presidente del Consejo Estatal Forestal del Estado de Quintana Roo. - recepcion.semaqroo@gmail.com
LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE- Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. Av. Mayapán Lote 1, Mz 4, SM 21, C.p. 77500, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo.
C. RAFAEL OBREGÓN VILORIA – Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico.
DRA. CLAUDIA HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ.- Dirección General de Restauración Ambiental.
DRA. MARGARITA CASO CHAVEZ.- Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costa
LIC. GLORIA SANDOVAL SALAS. -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.

NÚMERO DE BITÁCORA:**23/MP-0151/07/25**
NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2025TD038**

YMG/JRAE