

Recibí original

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.

10/04/2026

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.

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0405/2026

Chetumal, Quintana Roo a 23 de febrero de 2026

PROFEPA
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA PROFEPA EN Q. ROO
16 ABR 2026
14:30
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES

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

En acatamiento a lo que dispone la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán **previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.**

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

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

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.

SEMARNAT, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**HOTEL MAJESTIC PLAYA MUJERES M6**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la supermanzana 006, Manzana 002, Lote 004, zona costera de Isla Mujeres, municipio de Isla Mujeres (Zona Continental), estado de Quintana Roo.

Que atendiendo 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



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

ambiental, la **SEMARNAT**, a través de la Oficina de Representación de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en 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 éste se refiere a una 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 38 primer párrafo 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, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, el **artículo 5** del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que la persona titular de la Secretaría le corresponde originalmente la representación, trámite y resolución de los asuntos que competen a la dependencia, sin perjuicio de su ejercicio directo, puede delegar sus facultades en las personas servidoras públicas subalternas mediante acuerdos que, en su caso, deben publicarse en el Diario Oficial de la Federación, con excepción de aquellas facultades que las disposiciones legales y reglamentarias señalan como indelegables. Dichos órganos administrativos desconcentrados tendrán las atribuciones genéricas que se señalan en los artículos 9 y 42 de este Reglamento, así como las que se les confieran en otras disposiciones jurídicas. Las personas titulares serán los representantes legales del órgano administrativo desconcentrado de que se trate, con atribuciones para celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que se requieran para el ejercicio de las atribuciones de dicho órgano, así como para establecer la debida coordinación con el Sector, en la ejecución de sus programas y acciones. En el mismo sentido, el **artículo 42**, fracción **XXXV**, inciso **c**) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para resolver Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos, y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo**.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del **proyecto** denominado

"**HOTEL MAJESTIC PLAYA MUJERES M6**" con pretendida ubicación en la supermanzana 006, Manzana 002, Lote 004, zona costera de Isla Mujeres, municipio de Isla Mujeres (Zona Continental), estado de Quintana Roo (en lo sucesivo

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 28 de octubre de 2025, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación, el formato con número de homoclave **FF-SEMARNAT-117** con fecha de 17 de octubre de 2025, a través del cual la **promovente**, ingresó a evaluación de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), a través de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, para ser sometido al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental (en lo sucesivo se denominará **PEIA**), asignándole la clave **23QR2025TD061**.

II. Que el 30 de octubre 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** (**REIA**), la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0049/25**, 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 **23 al 29 de octubre del 2025**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente,** para que esta Oficina de Representación en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 42 fracción XXXV, inciso c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT,** diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA).

III. Que el 30 de octubre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha del 29 de octubre de 2025; mediante el cual la **promovente** remitió la publicación del extracto del proyecto en el periódico "**QUEQUI**" de fecha 30 de octubre de 2025, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA.**

IV. Que el 11 de noviembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1561/2025**, a través del cual y con fundamento en el artículo **17-A** de la **LFPA**, se previno a la **promovente** teniendo como objetivo la presentación de información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **Proyecto** para integrar el expediente, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. Dicho oficio, fue notificado el 20 de noviembre de 2025.

V. Que el 26 de noviembre de 2025, se recibió en esta **Oficina de Representación** el escrito de misma fecha, a través el cual la promovente desahogó la prevención de información solicitada mediante el oficio **04/SGA/1561/2025** referido en el resultando IV que antecede.

VI. Que el 26 de noviembre de 2025, con fundamento en los dispuesto en el **artículo 34**, primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación integro el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al público en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes, Núm. 445, Colonia Magisterial, C. P. 77039, Chetumal,

Municipio de Othón P. Blanco y en Blvd. Kukulcán, km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, ambos en el estado de Quintana Roo.

VII. Que el 26 de noviembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1870/2025**, a través del cual con fundamento en los **artículos 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 26 de noviembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1871/2025**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno 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 26 de noviembre de 2025, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1872/2025** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la Oficina de Representación de Protección Ambiental 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 10 de diciembre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 09 de diciembre de 2025, a través del cual, la promovente presenta una aclaración del escrito presentado el 26 de noviembre de 2025.

XI. Que el 11 de febrero de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 10 de febrero de 2026, donde la **PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO,** por medio del oficio **PFPA/29.3/0124-2026**, indico que no se encontró expediente administrativo en relación con el proyecto.

XII. Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte la **Secretaría de Medio Ambiente (SEMA)**, ni del **Municipio de Isla Mujeres,** en relación con el proyecto.

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

1. GENERALES

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

Esta Oficina de Representación, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; y **su *Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo*** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

2026 año de Margarita Maza

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

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

2. CONSULTA PÚBLICA

II. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio resolutivo, la **promovente** público un extracto del proyecto en el periódico "**QUEQUI**" con fecha del 30 de octubre de 2025.

III. Que el artículo 34 fracción II del **LGEEPA** establece que "*Cualquier ciudadano de la comunidad de que se trate, dentro de los diez días siguientes a la publicación del extracto del proyecto, podrá solicitar a la secretaria que ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en la entidad federativa que corresponda*". En virtud de lo anterior, siendo que la **promovente** realizó la publicación del extracto del **proyecto** en términos del artículo 34, fracción I del **LGEEPA** el día 30 de octubre de 2025, los días para ingresar la solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público el proyecto, inicio su contabilización el 31 de octubre de 2025, feneciendo el día 13 de noviembre de 2025, al respecto se tiene que esta Oficina de Representación no se recibió ninguna solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público en referencia al proyecto.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

IV. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación del **promovente** de incluir en la **MIA-P e Información adicional** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**; por lo que, una vez analizada la información presentada, se tiene que las obras y/o actividades que se someten al Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental son las siguientes:

Construcción y operación de un Hotel de 401 habitaciones con amenidades, áreas verdes y conservación, restaurantes, albercas, pasarelas, asoleaderos, club de playa. El predio cuenta con una superficie de 88,908.84 m² (8.891 ha). Se pretende realizar un área de aprovechamiento de 41,565.67 m²; se designa un área de

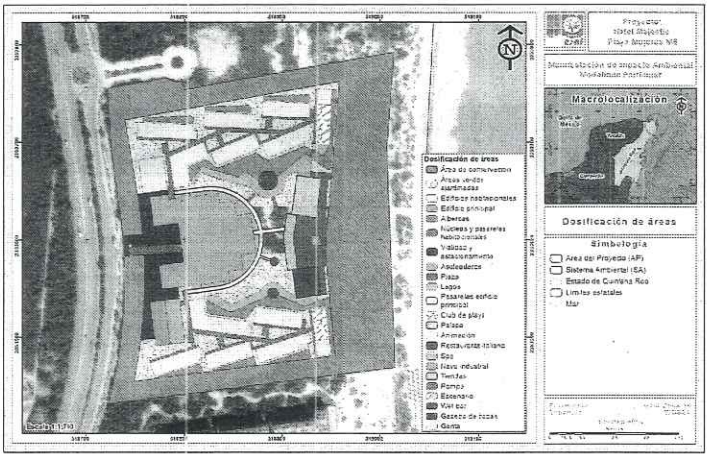
2026 año de Margarita Maza

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

conservación de 34,674.46 m² y un área ajardinada de 12,668.71 m², por lo cual se tiene un área permeable de 47, 343.17 m².

Conceptos	Superficie (m^2)	Superficie (ha)
Área de conservación	34674.46	3.467
Áreas verdes ajardinadas	12668.71	1.267
Edificios habitacionales	9531.25	0.953
Edificio principal	7125.16	0.713
Albercas	5021.28	0.502
Núcleos y pasarelas habitacionales	3441.73	0.344
Vialidad y estacionamiento	3168.47	0.317
Asoleaderos	2429.95	0.243
Plaza	2187.28	0.219
Lagos	1063.78	0.106
Pasarelas edificio principal	1033.75	0.103
Club de playa	1022.4	0.102
Palapa	1000	0.1
Animación	875	0.088
Restaurante italiano	750	0.075
Spa	675	0.068
Nave industrial	675	0.067
Tiendas	567.38	0.057
Rampa	427.6	0.043
Wet bar 1	314.15	0.031
Wet bar 2	103.87	0.01
Escenario	80	0.008
Gazebo de bodas	63.62	0.006
Garita	9	0.001
Total	**88908.84**	**8.891**

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



El edificio habitacional comprenden una superficie de 9,531.25 m² (0.953 ha). Cuenta con 5 niveles más cubo elevador, conformado por un total de 401 habitaciones (391 Suites de 8 metros y 10 Suites tipo L), el cual está conformada de la siguiente manera:

Nivel	Tipo	No. de habitaciones
1	Suite de 8 metros	71
	Suite tipo L	2
2	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
3	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
4	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
5	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
Ce	Suite de 8 metros	0
	Suite tipo L	0
Total		401

El **proyecto** se pretende desarrollar en las coordenadas.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	519013.83	2353792.17	16	518732.26	2353644.87
2	519006.82	2353693.21	17	518729.33	2353664.07
3	519015.05	2353469.64	18	518726.93	2353683.34
4	518723	2353431.46	19	518725.05	2353702.67

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

5	518727.51	2353450.45	20	518723.71	2353722.04
6	518731.3	2353469.65	21	518722.9	2353741.44
7	518734.36	2353488.97	22	518722.3	2353754.72
8	518736.69	2353508.39	23	518781.53	2353765.42
9	518738.28	2353527.89	24	518784.47	2353763.65
10	518739.13	2353547.44	25	518787.66	2353762.37
11	518739.23	2353567	26	518791	2353761.61
12	518738.74	2353583.68	27	518794.43	2353761.4
13	518737.43	2353603.64	28	518797.85	2353761.73
14	518737.12	2353606.96	29	518799.36	2353753.39
15	518735.11	2353625.52			

V. Que en relación a la situación jurídica del predio del **proyecto,** es importante señalar que el 21 de junio de 2011 la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** (**DGIRA**) emitió el oficio número **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**; a través del cual autorizó en materia de impacto ambiental y de manera condicionada el desarrollo de las obras y actividades del proyecto "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**", ubicado en el denominado sector 4 Costa Mujeres de la Península de Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo en un predio con una superficie total de 381.90 ha. Es así que el predio donde se pretende construir el **proyecto** se ubica dentro del Desarrollo Turístico Costa Mujeres y como parte de la lotificación autorizada se le designó la clave **Lote H-R-4** con una superficie total de **8.89 ha**, una superficie de **aprovechamiento de 5.42 ha**, una superficie de conservación de **3.47 ha** y una **densidad de cuartos de 401**, conforme lo acordado en el **TÉRMINO PRIMERO** de dicha resolución, el cual se cita a continuación:

*"**PRIMERO.**- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la remoción de 39.18 ha de vegetación de matorral costero y selva baja costera, así como de las obras y actividades del proyecto denominado "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**", promovido por la empresa **Riberas de Cancún, S.A. DE C.V.,** con pretendida ubicación en el denominado Sector 4, Costa Mujeres de la Península de Chacmuchuch en la zona continental del municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo...*

*La descripción de las obras del **proyecto** y su ubicación, se presenta en el capítulo II, en las páginas II-33 a II-63 de la **MIA-R** ingresada al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, así como las páginas 8 a 73 de la información adicional, en tanto que las actividades de preparación y construcción, operativas y de mantenimiento fueron descritas en el mismo capítulo, de las páginas II-63 a II-67 de la **MIA-R**.*

*En cuanto a la ejecución particular de las obras y actividades de cada uno de los 14 lotes hoteleros-residenciales (H-R), que albergarán un total de 6,900 cuartos en 151.52 ha, donde 93.40 ha (61.64% se destinarán a aprovechamiento y 58.13 ha (38.36%) a conservación, cuyos parámetros urbanísticos fueron presentados en la página 75 de la información adicional de la **MIA-R,** mismas que serán realizadas por particulares en una Segunda Fase, queda sujeta a la presentación previa a su desarrollo de manifestaciones de impacto ambiental, en la modalidad correspondiente, para cada una de ellas. Dichas manifestaciones, habrán de apegarse a los parámetros*

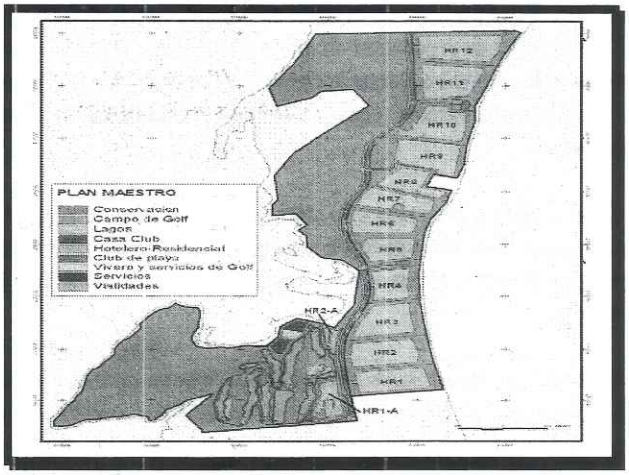
2026 año de Margarita Maza

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

*urbanísticos y de uso de suelo establecidos por la **promovente**, conforme a las tablas incluidas en las páginas 11 a 15 de la información adicional de la **MIA-R**, con el fin de ser sometidas al PEIA y obtener la autorización correspondiente, para cada una de ellas, los cuales habrán de partir en su diseño, de las restricciones de uso y conservación establecidos por la **promovente** que se retoman en la siguiente tabla:*

Superficie de lotificación (uso)	*Total*	*Aprovechamiento*	*%*	*Conservación*	*%*	*Número de cuartos*
Lote H-R-1	*13.18*	*8.04*	*61.00*	*5.14*	*39.00*	*594*
Lote H-R-1 A	*5.52*	*3.45*	*62.40*	*2.08*	*37.60*	*253*
Lote H-R-2	*13.43*	*8.19*	*60.98*	*5.24*	*39.02*	*605*
Lote H-R-2 A	*1.76*	*1.08*	*61.05*	*0.69*	*38.95*	*84*
Lote H-R-3	*12.67*	*7.73*	*61.02*	*4.94*	*38.98*	*570*
Lote H-R-4	***8.86***	***5.42***	***60.97***	***3.47***	***39.03***	***401***
Lote H-R-5	*9.19*	*5.61*	*61.04*	*3.58*	*38.96*	*434*
Lote H-R-6	*9.97*	*6.18*	*61.99*	*3.79*	*38.01*	*460*
Lote H-R-7	*9.43*	*5.85*	*62.04*	*3.58*	*37.96*	*438*
Lote H-R-8	*8.52*	*5.28*	*61.97*	*3.24*	*38.03*	*423*
Lote H-R-9	*13.83*	*8.53*	*62.00*	*5.26*	*38.00*	*616*
Lote H-R-10	*13.46*	*8.34*	*62.00*	*5.11*	*38.00*	*599*
Lote H-R-11	*14.89*	*9.23*	*61.99*	*5.66*	*38.01*	*670*
Lote H-R-12	*16.78*	*10.42*	*62.12*	*6.36*	*37.88*	*753*
Total de Lotificación HR	*151.52*	*93.39*	*61.64*	*58.13*	*38.36*	*6900*

Es así como, el **proyecto** hará uso de la infraestructura construida para la urbanización del Desarrollo; toda vez que las aguas residuales generadas serán tratadas en la Planta de Tratamiento de aguas residuales autorizada por la **DGIRA**, así como el uso de vialidades, glorietas y vialidad principal existente al momento de evaluar la **MIA-R** del proyecto "Desarrollo Turístico Costa Mujeres.



Detalle de conceptos del Plan Maestro del Desarrollo Turístico Costa Mujeres autorizado a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio del 2011

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

De acuerdo por lo indicado por la **promovente** en el capítulo IV de la **MIA-P** se cita lo siguiente:

"Habiendo realizado un análisis de los criterios que se consideran para la delimitación del Sistema Ambiental (SA) se determinó que, de todos los criterios considerados, la delimitación del SA por Ordenamientos Ecológicos Territoriales fue la más adecuada; como resultado, se definió que el SA del proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" queda inmerso dentro del Sistema Ambiental (SA) que se muestra en la Figura IV-11. Dicho SA ocupa una superficie total de 2,194.374 ha; el área donde se pretende llevar a cabo el proyecto se ubica en la parte media-baja de la misma, que es donde se está generando mayor cantidad de actividad turística dada su colindancia con las playas del Caribe y por consiguiente es la zona que mayores cambios ha sufrido en los últimos años."

IV.2.1 Aspectos abióticos del Sistema Ambiental

Clima

"En la escala del Sistema Ambiental (SA) bajo análisis, y con base en la clasificación de Köppen, modificada por García (1981), para las condiciones de la República Mexicana, se reporta la incidencia de un subtipo de clima que corresponde a Cálido subhúmedo Aw0(x'), cuya distribución se muestra en la Figura IV-12, y posteriormente se presentan las características que lo define.
(...)
IV.2.1.1.1. Información meteorológica
Para la descripción de la precipitación y temperatura que se registra en la fracción de terreno donde se pretende desarrollar el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" se utilizó información generada por el Sistema Meteorológico Nacional, apoyado en las Normales Climatológicas a través de la estación climatológica Cancún (23155), ubicada en el municipio de Benito Juárez, localizada en las coordenadas 21.15666667° Latitud y -86.82027778° Longitud para un periodo de 30 años (CONAGUA, 2025).
IV.2.1.1.1.1. Precipitación
A nivel SA y por lo tanto en la superficie requerida para el desarrollo del proyecto, tenemos que los meses con mayor precipitación son septiembre y octubre con 181.5 y 277 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son febrero y marzo con 59.3 y 38.7 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 1,371.3 mm, tal y como se muestra en la siguiente tabla y figura.

Edafologia

"El estado de Quintana Roo presenta en general suelos poco profundos que desde el punto de vista edáfico la entidad se distingue por la predominancia de suelos someros y pedregosos, de colores que van del rojo al negro, pasando por diversas tonalidades de café con un abundante contenido de fragmentos de roca de 10 y 15 cm de diámetro, tanto en la superficie como en el interior de su perfil.
En el análisis del SA y tomando como referencia el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico; escala 1:250,000 Serie II (INEGI, 2014), se observa la presencia de dos tipos de suelo, correspondiendo a Arenosol calcárico (Arca) y Solonchak háplitico (Scha); a través de la siguiente tabla se muestra la distribución de los tipos de suelo que se desarrollan en el SA con respecto a su superficie de ocupación; mientras que, en la Figura IV-15 se muestra la distribución geográfica de los tipos de suelo; finalmente, posterior a la

2026 año de Margarita Maza

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

distribución geográfica se muestran las características de cada tipo.

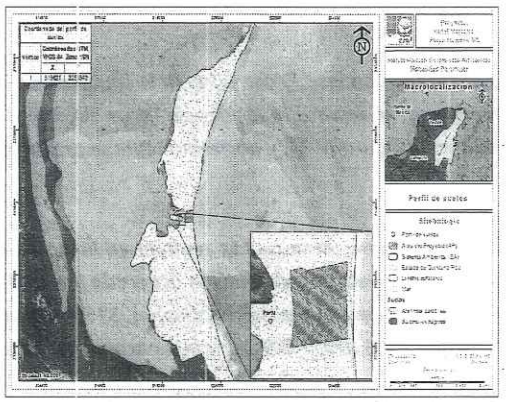
(...)

A continuación, se describen cada uno de los tipos de suelos, realizando énfasis en el tipo de suelo que se desarrolla en el AP, los cuales corresponden a Arenosol calcárico (Arca) y Solonchak háplitico (Scha), mientras que para los tipos de suelo restantes sólo se presenta la descripción general.

Arenosol calcárico – Arca

El termino Arenosol deriva del vocablo latino "arena", el cual hace referencia a su carácter arenoso. Los Arenosoles se desarrollan sobre materiales no consolidados de textura arenosa que, pueden ser calcáreos. En pequeñas áreas puede aparecer sobre arsénicas o rocas silíceas alteradas y arenizadas. Los Arenosoles en la zona seca se usan para pastoreo extensivo, si se riegan pueden soportar una gran variedad de cultivos, en las zonas donde el clima característico es templado, se utilizan para pastos y cultivos, a pesar de que necesitan un ligero riego en las épocas de sequía, mientras que en los trópicos perhúmedos son químicamente casi estériles y son muy sensibles a la erosión, por lo cual, es recomendable que estos se dejen de utilizar. Dentro del Sistema Ambiental, este tipo de suelo se desarrolla en una superficie de 2,173.633 ha, que representa el 99.05% de la superficie total del SA, y es el tipo característico del Área del Proyecto (AP).

Debido a que este tipo de suelo es el característico de la superficie donde se pretende desarrollar el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6", a través de la siguiente figura, se muestra la ubicación y coordenadas UTM del perfil de suelos realizada para el proyecto.



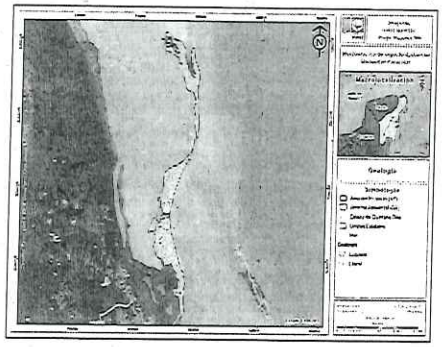
(...)"

Geología y geomorfología del Sistema Ambiental

De acuerdo con el INEGI la edad geológica de la Península corresponde a 63 millones de años. Sin embargo, se sabe que en la parte noreste de la Península de Yucatán existen depósitos pertenecientes al Cuaternario extendidos a lo largo de la costa por ello podemos encontrar carbonatos supramareales que reflejan los movimientos de la costa, dejando como huella, diversas cavidades asociadas a la haloclina.

Ferrusquílla-Villafranca (1989), mencionan que se encuentran materiales dispuestos, que han sido depositados en el Cenozoico yaciendo sobre otros pertenecientes al mesocretácico y Cretácico tardío, que al mismo tiempo se encuentran sobre una discordante secuencia de materiales evaporitólicos y lechos rojos con edad del mesozoico y que descansan sobre un basamento cristalino metamórfico y plutónico cuya edad isotópica se encuentra entre los 410 Ma por lo que el basamento tiene un origen Siluriano. De la misma forma podemos ver que la constitución de la roca que es rica en carbonatos, dando origen a un sistema kárstico que para fines del presente estudio será mayormente abordado más adelante.

Atendiendo a lo anterior, en el contexto geológico regional, dentro del cual se localiza el área de estudio, se registra la presencia de dos tipos de roca, correspondientes a Litoral y Lacustre; a través de la Tabla IV-7 se muestra la superficie de distribución de la geología del SA con su respectivo porcentaje, mientras que en la Figura IV-17 se muestra su distribución geográfica; finalmente, posterior a la distribución de los tipos de rocas se incluyen las características de cada tipo identificado.



(...)"

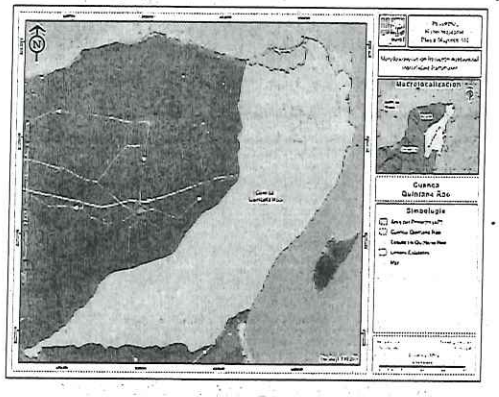
Hidrología

"El estado de Quintana Roo no cuenta con corrientes superficiales relevantes debido a su característico suelo permeable. Sin embargo, al sur del estado se encuentra el río Hondo que sirve de límite natural con Belice, también se presentan algunos arroyos intermitentes de poca importancia como el río Escondido, Arroyo Azul y Arroyo Ucum.

La entidad está enmarcada en las siguientes regiones hidrológicas:

- *RH32 "Yucatán Norte"*
- *RH33 "Yucatán Este"*

Conforme a la clasificación Hidrológica realizada por INEGI, el proyecto que se pretende construir queda comprendido dentro de la Región Hidrológica 32 (RH-32) denominada Yucatán Norte, tal y como se aprecia en la Figura IV-21. Esta Región Hidrológica comprende la parte norte de la Península y colinda: al oeste y norte con el Golfo de México, al este con el mar Caribe y al sur con las Regiones 31 y 33 que corresponde aproximadamente al paralelo 20. En ella se incluyen las islas de Cozumel e Isla Mujeres, ambas del estado de Quintana Roo. Además, abarca gran extensión del estado de Yucatán y fracciones de los estados de Quintana Roo y Campeche, con áreas de 39,610.9 km2,11,351.12 km2 y 5,932.98 km2 respectivamente, sin las islas.



"

Hidrología superficial

"Algunas de las manifestaciones kársticas antes mencionadas son las denominadas "cenotes" y/o "dolinas", típicas de esta parte del país y que además están bien representadas dentro del área de influencia del proyecto; estas estructuras varían en diámetro desde unos cuantos metros hasta más de 100 m; fueron formados principalmente por la acción vertical de la disolución y paso del agua hacia niveles profundos del nivel estático durante los períodos glaciales y revelan que las calizas han estado sujetas a significante disolución vertical, siendo las "cavernas" o "grutas", la manifestación más espectacular y se encuentran de diversos tamaños y extensión en función de la edad de la roca e incidencia de los aspectos geológicos estructurales.

De acuerdo con la Comision Nacional del Agua (CONAGUA), el SA definido para el proyecto, queda comprendido en el acuífero 3105 "Península de Yucatán", tal y como se muestra en la Figura IV-23, donde, posteriormente se describen las características del mismo.A continuación, se describen las características del acuífero:

Península de Yucatán (3105). Ubicado en la porción sureste de la República Mexicana, abarcando una superficie de 124,409 km2, se trata de un acuífero libre, costero, kárstico, muy permeable y notablemente heterogéneo con respecto a sus propiedades hidráulicas; debido a la presencia de la cuña de agua marina que subyace al acuífero, el espesor saturado de agua dulce es reducido, de aproximadamente 30 metros, aunque se incrementa hacia tierra adentro. Se conforma por la totalidad de los estados de Campeche, Quintana Roo y Yucatán."

IV.2.2 Aspectos bióticos

a) Vegetación

"(...) Metodología para la determinación de asociaciones vegetales, metodología del inventario y métodos de análisis ecológicos

Para determinar los diferentes usos de suelo y/o vegetación que se distribuyen en las superficies que serán afectadas con el desarrollo del proyecto se consideraron los siguientes pasos:

1. Revisión de información en las superficies específicas. Mediante la utilización de un Sistema de Información Geográfica se realizó una clasificación no supervisada de las asociaciones vegetales y los usos de suelo; en las áreas que forman parte del proyecto.

2. Recorridos de campo. Apoyados de GPS Garmin etrex, se realizaron recorridos por cada una de las áreas para confirmar, y determinar la existencia o no de diferentes asociaciones vegetales y usos de suelo en cada una de las fracciones de terreno consideradas para el desarrollo del proyecto.

3. Levantamiento de información florística. Finalmente, se realizó el levantamiento de información sobre las características de la estructura y composición del tipo de vegetación identificado en la superficie necesaria para el proyecto.

(...)

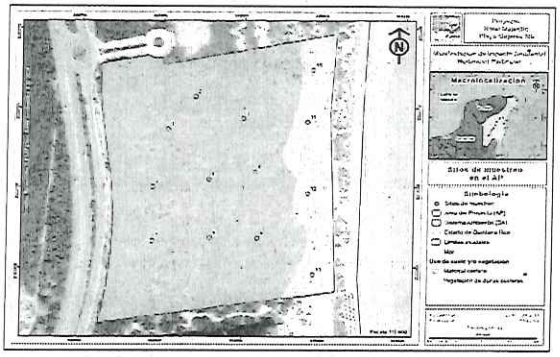
Distribución de los sitios de muestreo a nivel AP

Los sitios de muestreo se dirigieron sobre los tipos de vegetación de Matorral costero y Vegetación de dunas costeras, ya que son los que se desarrollan en la superficie que requiere remoción y con el muestreo realizado se permite hacer un análisis de la riqueza de especies que se desarrollan en la misma, como en la superficie que se desarrolla en el SA y poder determinar que la diversidad de flora de la superficie que requiere remoción de vegetación, se mantiene.

En la siguiente tabla se presentan las coordenadas UTM de los sitios de muestreo donde se obtuvo la información forestal, mientras que en la Figura IV-32 se presenta su distribución geográfica.

(...)

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



De igual manera, en los anexos presentado, se presenta la siguiente tabla, de las especies localizadas dentro del área del proyecto

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	Forma de crecimiento	NOM-059-SEMARNAT-2010	1	2	3	4	Individuos totales	Altura promedio (m)	Diámetro promedio (m)	Cobertura	Cobertura (m2)	Volumen forestal muestreado (m3/16 m2)	Densidad Absoluta (Indv/Ha)	Densidad estimada en la superficie de remoción	Densidad Relativa (%)	Coeficiente Simple de Dominancia (%)	Frecuencia Relativa	Índice de valor de Importancia	Frecuencia Absoluta
1	Chit	Thrinax radiata	Arecaceae	Arboreo	A	2			1	3	0.4	0.5	0.2	0.031	0	15	153	0.02	2.25	6.67	8.94	2
2	Ernodea	Ernodea littoralis	Rubiaceae	Arbustivo		1	2	1		4	0.27	0	0.2	0.031	0	20	204	0.02	2.25	10	12.28	3
3	Flaveria	Flaveria linearis	Asteraceae	Arbustivo			3		5	8	0.5	0	0.32	0.083	0	40	408	0.05	5.95	6.67	12.66	2
4	Oregano	Lantana involucrata	Verbenaceae	Arbustivo		1	1		1	3	0.35	0	0.6	0.283	0	15	153	0.02	20.28	10	30.29	3
5	Uva de mar	Coccoloba uvifera	Polygonaceae	Arbustivo			1	1		2	0.35	0.03	0.2	0.031	0	10	102	0.01	2.25	6.67	8.93	2
6	Baya de playa	Scaevola plumieri	Goodeniaceae	Arbustivo		1		1		2	0.2	0.05	0.6	0.283	0	10	102	0.01	20.28	6.67	26.96	2
7	Lirio de mar	Hymenocallis littoralis	Amaryllidaceae	Arbustivo			1			1	0.2	0.05	0.6	0.283	0	5	51	0.01	20.28	3.33	23.62	1
8	Ambrosia	Ambrosia hispida	Asteraceae	Herbáceo		3	4	2	3	12	0.41	0	0.14	0.015	0	30000	306300	36.31	1.11	13.33	50.76	4
9	Pasto	Panicum amarum	Poaceae	Herbáceo		2			3	5	0.5	0	0.2	0.031	0	12500	127625	15.13	2.25	6.67	24.05	2
10	Huizapol	Cenchrus palmeri	Poaceae	Herbáceo			1	3		4	0.1	0	0.03	0.001	0	10000	102100	12.1	0.05	6.67	18.82	2
11	Riñonina	Ipomoea pes-caprae	Convolvulaceae	Herbáceo		1			1	2	0.18	0.05	0.53	0.216	0	5000	51050	6.05	15.52	6.67	28.24	2

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

12	Zacate costero	Sporobolus virginicus	Poaceae	Herbáceo		3			2	5	0.5	0	0.25	0.049	0	12500	127625	15.13	3.52	6.67	25.32	2
13	Cabello de ángel	Cuscuta californica	Convolvulaceae	Herbáceo		2		2	1	5	0.08	0.01	0.27	0.056	0	12500	127625	15.13	4.01	10	29.14	3
13	Total					16	13	3	7	56	4	1	4.14	1.39	0	82615	843499	100	100	100	300	30

Fauna:

"IV.2.2.2.3.1. Muestreo de campo

Para el diagnóstico de la fauna que se distribuye en la superficie requerida para el proyecto se consideraron los siguientes puntos:

✓ Selección de los grupos para la evaluación de la fauna presente en la superficie requerida para remoción de vegetación, en este caso se seleccionaron los tres principales grupos de vertebrados terrestres (aves, mamíferos y reptiles).

✓ Definición de la metodología a utilizar para el monitoreo de cada uno de los grupos.

✓ Identificación de las especies que serán afectadas por el desarrollo del proyecto, que se encuentran enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010 y la Lista roja de especies amenazadas (UICN).

Metodología

Con la finalidad de poder obtener la riqueza de especies de fauna silvestre que se distribuye en el AP, se realizó un monitoreo de fauna silvestre, con base en las siguientes técnicas de monitoreo:

Aves

Para el grupo de las aves se utilizó el método de búsqueda intensiva descrita en Ralph et al. (1996), que consiste en realizar caminatas libres para el registro e identificación visual de especies mediante el uso de binoculares, o acústico mediante el registro de cantos y llamados, con lo cual se incrementa la posibilidad de detección de especies de aves poco conspicuas. Este trabajo se apoyó con la guía de campo especializada sobre las aves de Norteamérica (Kaufman, 2005), para una mejor identificación de las especies.

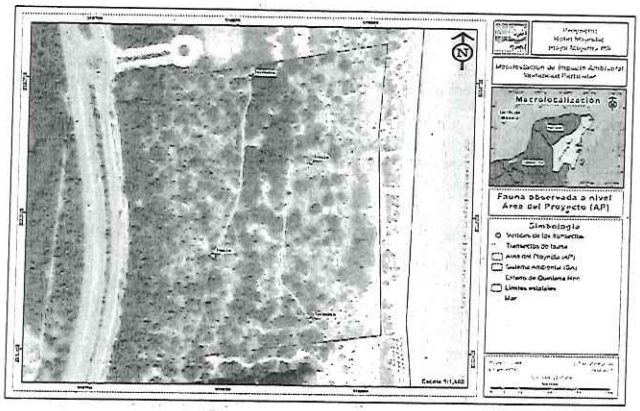
Mamíferos

Para el grupo de mamíferos, dadas sus características de rápido desplazamiento, aparte de la observación directa, se empleó la técnica de muestreos indirectos donde fueron contabilizadas las excretas, huellas, rastros y en su caso madrigueras, así como, la colocación de trampas Sherman, Tomahawk y cámaras trampa para poder identificar la presencia de mamíferos dentro de la superficie del proyecto.

Reptiles

Para el grupo de los reptiles se utilizó el método de muestreo denominado "recorridos al azar", que consiste en examinar sobre y debajo de rocas, en troncos y hojarasca, así como dentro de grietas donde pueden habitar especies de reptiles; registrando: observación directa, huella, rastro, excreta y/o madriguera. Los muestreos se realizaron de 7:00 am a 9:00 am, y de 5:00 pm a 7 pm, debido a que estos animales tienen sus horarios de actividad en estas horas.

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



(...)

Tabla IV-64. Riqueza de especies de aves registradas en la superficie del AP.

No.	*Nombre común*	*Nombre científico*	*Familia*	*NOM-059-SEMARNAT-2010*	*%*
1	*Tortolita*	*Colombina paserina*	*Columbidae*		
2	*Paloma alas blancas*	*Zenaida asiatica*	*Columbidae*		
3	*Paloma turca de collar*	*Streptopelia decaocto*	*Columbidae*		
4	*Tortolita canela*	*Columbina talpacoti*	*Columbidae*		*26.67*
5	*Chipe Playero*	*Setophaga palmarum*	*Parulidae*		
6	*Chipe amarillo*	*Setophaga petechia*	*Parulidae*		*13.33*
7	*Garza blanca*	*Ardea alba*	*Ardeidae*		*6.67*
8	*Rabihorcado*	*Fregata magnificens*	*Fregatidae*		*6.67*
9	*Zanate*	*Quiscalus mexicanus*	*Icteridae*		*6.67*
10	*Gaviota reidora*	*Leucophaeus atricilla*	*Laridae*		*6.67*
11	*Cenzontle tropical*	*Mimus gilvus*	*Mimidae*		*6.67*

12	Pelícano	Pelecanus occidentalis	Pelecanidae		6.67
13	Carpintero yucateco	Melanerpes pygmaeus	Picidae		6.67
14	Playerito	Calidris alba	Scolopacidae		6.67
15	Luisito común	Myiozetetes similis	Tyrannidae		6.67
15	**Total**				**100**

(...)

Tabla IV-65. Riqueza de especies de mamíferos observados en la superficie del AP.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
1	Tlacuache	Didelphis virginiana	Didelphidae		50
2	Tejon	Nasua narica	Procyonidae	A	50
2	total				100

(...)

Tabla IV-66. Riqueza de especies de reptiles observados en la superficie del AP.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
1	Iguana Negra de Cola Espinosa	Ctenosaura similis	Iguanidae		33.33
2	Besucona asiatica	Hemidactylus frenatus	Gekkonidae		33.33
3	Lagartija Espinosa de Puntos Amarillos	Sceloporus chrysostictus	Phrynosomatidae	A	33.33
3	total				100

"

5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

2026 año de Margarita Maza

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

VII. Que la fracción III del **artículo 12** 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 la **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 (continúa en la Segunda Sección).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México (POEL IM)	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
C. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PPDU-PC)	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	27 diciembre 2007
Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	24 de enero de 2008
D. NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar.	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003.	Diario Oficial de la Federación	07 mayo de 2004
E. DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre.	Diario Oficial de la Federación	01 de febrero de 2007.
F. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010

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

VIII. 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 Oficina de Representación 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:

Ordenamientos Ecológicos

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 Tercera 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 regulado por el **POEM**; incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **135** denominada "**Isla Blanca**". No obstante lo anterior, dicha **UGA**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEM**), 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; esta Delegación Federal determina que dicha unidad de gestión (**UGA 135**) no es vinculante al **proyecto**, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTICULO PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

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

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

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o más entidades federativas, el Gobierno Federal, el de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México respectivamente, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. Para tal efecto la Federación celebrará los acuerdos o convenios de coordinación procedente con los gobiernos locales involucrados.

Cuando un programa de ordenamiento ecológico regional incluya un área natural protegida, competencia de la Federación, a parte de ella, el programa deberá se elaborado y aprobado en forma conjunta por la secretaria y el gobierno de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones de la Ciudad de México en que se ubique, según corresponda"

B. **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008 (POEL IM).**

De acuerdo a la cartografía disponible del **POEL IM**, el **proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **9** denominada "**Península Chacmuchuch**" sector 4 denominado Costa Mujeres con una política de *Aprovechamiento Sustentable* asociada a centros de población legalmente constituidos, por lo que queda sujeta a Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme lo señalado en el Cuadro 3 del **POEL IM** denominado. *Porcentajes de aprovechamiento propuestos por Unidad de Gestión Ambiental* (p 24). De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación procedió a evaluar el **proyecto** conforme la siguiente ficha técnica:

Unidad de Gestión Ambiental 9. Península Chacmuchuch					
POLÍTICA	**RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS**	**USOS PREDOMINANTES**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS CONDICIONADOS**	**USOS INCOMPTIBLES**
Aprovechamiento Sustentable	Playa Paisaje Agua Dunas Manglar	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuchuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuchuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuchuch	Aquéllos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmochuch o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.
Lineamientos					
1. Proteger los ecosistemas de manglar 2. Las áreas de conservación con vegetación de duna costera están integradas a los desarrollos turísticos y residenciales. 3. Se mantiene el acceso y la calidad sanitaria actual de las playas. 4. Se mantiene la calidad actual del agua en los cuerpos de agua colindantes. 5. No existe contaminación por residuos sólidos.					

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

6. En el sector de la angostura sólo se permite la construcción de vialidades que no interrumpan el flujo hidrológico entre el mar la laguna
Estrategias
1. No se presentan pérdidas en la cobertura de manglar
2. Las modificaciones a la vegetación de dunas costeras en cada predio serán conforme a los coeficientes de ocupación del suelo y un máximo de 10% para jardines conforme a los programas de desarrollo urbano vigentes en el municipio.
3. No se rebasan los límites máximos permisibles de contaminantes en los cuerpos de agua, de acuerdo a lo establecido en las normas oficiales mexicanas aplicables.
4. En los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier existen 9 m² de área verde por habitante.
5. El sistema de drenaje da cobertura a la totalidad de los fraccionamientos residenciales en los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier.
6. Los residuos líquidos son canalizados a plantas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento.
7. Los desarrollos turísticos cuentan con sistemas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento.
8. No hay tiraderos a cielo abierto.
9. La totalidad de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados por los desarrollos turísticos están sujetos a un programa de manejo integral.

Tabla de criterios ecológicos

Además de los Criterios Generales, los Criterios de Regulación Ecológica asignados al sector 4 "Costa Mujeres" del PDDU son los siguientes:

Playas y Paisaje	Agua	Dunas y manglar
1,2,3,4,5,8,9,10,11	17,18,19,21,22,23,24,25	26,27,28,29,31,32

En relación a los criterios ecológicos generales y aquellos específicos asociados al Sector 4 Costa Mujeres esta Oficina de Representación hace notar que el proyecto no pretende realizar el uso de hidrocarburos, por lo cual, no se prevé su vertimiento en suelos, cuerpos de agua (**CG-03**); no se contempla la construcción de fosas sépticas (**CG-07**), se hará uso de plantas nativas en las áreas ajardinadas por lo que se prevé que no será necesario el uso de agroquímicos (**CG-05, CG-21, CG-22**); no se reporta la presencia de especies exóticas invasivas (**CG-16**); el proyecto no implica actividades recreativas en zonas de anidación y/o reproducción de fauna silvestre (**CG-18**), el predio se ubica en una UGA con política de Aprovechamiento sustentable y no de Preservación y Protección (**CG-23, CG-27, CG-27**[1]), no se contempla el uso de materiales vegetales de especies de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, excepto las consideradas en las acciones de rescate (**CG-24**); no se contempla llevar a cabo la transferencia o traspaso de superficies de aprovechamiento (**CG-30**), todo el material de construcción será adquirido de establecimientos autorizados (**CG-31**), no se registraron vestigios arqueológicos (**CG-34**), no se contemplan campamentos de construcción (**CG-35**), no se contempla el establecimiento de estructuras temporales en las áreas que quedan fuera de la superficie de aprovechamiento (**U9-3**); el área del proyecto no cuenta con ecosistemas de manglar (**CG-38(U9-30);** el **proyecto** no corresponde a obras relacionadas a la industria cementera, concretara y similares (**U9-6**), se ubica fuera de la zona denominada la Angostura (**U9-7**), tampoco se pretende construir un campo de golf (**U9-8- U9-11**); todos los residuos vegetales derivados del mantenimiento de áreas verdes serán triturados previo a su disposición final (**U9-27**) y el cumplimiento del criterio **CG-25, CG-37, CG-39, CG-40, U9-1, U9-4, U9-12, U9-13, U9-14, U9-15, U9-16, U9-20, U9-22, U9-24, U9-28** quedan fuera del alcance del **proyecto.**

[1] EL **POEL IM** repite el criterio General **CG-27** aplicable a las **UGAS** con política de Preservación y Protección. Esta Oficina de Representación respeta el orden de los criterios generales tal y como quedan señalados en el instrumento de política ambiental.

Dado lo anterior, se resalta lo siguiente:

CRITERIO	*PROMOVENTE*
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 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.**	*La superficie total del AP (88,908.84 m²) se encuentra cubierta por vegetación forestal del tipo Matorral costero y Vegetación de duna costera. Por lo que, las actividades de remoción de vegetación serán únicamente en una superficie de 54,234.38 m² que representa el 61.00% del total del AP.* *Sin embargo, conforme a la dosificación de áreas planteadas en el Capítulo II del presente documento, se contempla destinar un Área de conservación y Áreas verdes ajardinadas que representan una superficie total de 47,343.17 m², que representa el 53.25% de la superficie total del AP, superficie permeable del predio, por lo que el proyecto cumple con el criterio CG-01.*

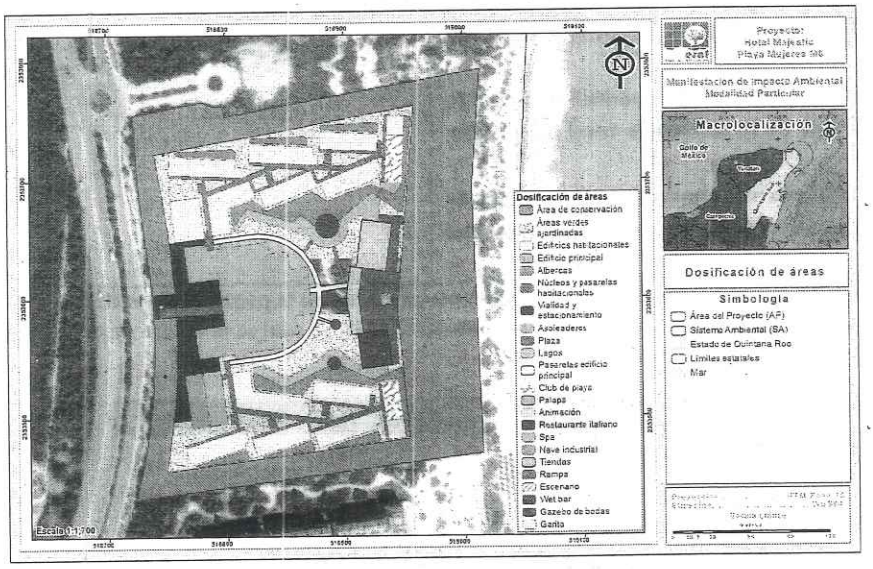
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: La **promovente** presentó en la página 5 de la **MIA-P**, el **Tabla III. Dosificación de áreas en la superficie del proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6".** La cual se presenta a continuación:

Conceptos	Superficie (m²)	Superficie (ha)
Área de conservación	34674.46	3.467
Áreas verdes ajardinadas	12668.71	1.267
Edificios habitacionales	9531.25	0.953
Edificio principal	7125.16	0.713
Albercas	5021.28	0.502
Núcleos y pasarelas habitacionales	3441.73	0.344
Vialidad y estacionamiento	3168.47	0.317
Asoleaderos	2429.95	0.243
Plaza	2187.28	0.219
Lagos	1063.78	0.106
Pasarelas edificio principal	1033.75	0.103
Club de playa	1022.4	0.102
Palapa	1000	0.1
Animación	875	0.088
Restaurante italiano	750	0.075

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

Spa	675	0.068
Nave industrial	675	0.067
Tiendas	567.38	0.057
Rampa	427.6	0.043
Wet bar 1	314.15	0.031
Wet bar 2	103.87	0.01
Escenario	80	0.008
Gazebo de bodas	63.62	0.006
Garita	9	0.001
Total	**88908.84**	**8.891**

En concordancia, la **promovente** presentó en la MIA-P la **Figura II-4. Dosificación de las áreas del proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6"**:



Al respecto esta Oficina de Representación tiene las siguientes observaciones:

- La superficie total del lote corresponde a **88,908.84 m² (8.891 ha)**, por lo que corresponde al 40% de la superficie total del lote, para garantizar la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Es decir, le corresponde dejar un área de **35,563.536 m²**, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable.

- Conforme lo señalado por la **promovente**, el **proyecto** pretende dejar en pie una superficie de conservación de **34,674.46 m²** y un área ajardinada de **12,668.71 m²**, lo que sumado da una superficie permeable de **47,343.17 m²** lo que corresponde al **53.24 % de la superficie total del predio**; por lo que se ajusta y cumple con lo dispuesto en el inciso d) del criterio **CG-01**, en el que se indica que los predios mayores a 3,001 m² tendrán que destinar como mínimo el 40% de superficie permeable.

• El proyecto se ubica en la lotificación denominada **Lote H-R-4** del "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" autorizado de manera condicionada a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio del 2011. En la autorización, al lote se le permite un área de aprovechamiento de **5.46 ha** y un área de conservación de **3.47 ha**, por lo cual, se tiene que de igual manera, el proyecto se ajusta a los paramatreos autorizados por medio del Plan Maestro "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**".	
CG-02 Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	*El proyecto en mención consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, no posee obras para la captación de agua de lluvia, sin embargo, si contempla el uso responsable del agua, así como conectividad a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que recibirá las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto, mismas que una vez tratadas, serán utilizadas para el riego las Áreas verdes ajardinadas del proyecto.* *Por lo anterior, se considera que el proyecto no contraviene lo establecido en la presente acción.*
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. **CG-09 En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.**	*El " Proyecto Amaneceres Costa Mujeres" consistente en la construcción de un Hotel y sus áreas complementarias a desarrollarse dentro de la Zona continental del municipio de Isla Mujeres, desde su planeación y diseño contempla la construcción del drenaje pluvial y del drenaje sanitario de manera separada, por lo que en su momento solicitará las autorizaciones correspondientes a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, dando cumplimiento a lo establecido en los criterios CG-08 y CG-09.El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort a desarrollase en la Península de Chacmuchuch del municipio de Isla Mujeres; desde su planeación y diseño el proyecto contempla la construcción del drenaje pluvial y del drenaje sanitario de manera separada, por lo que en su momento solicitará las autorizaciones correspondientes a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, dando cumplimiento a lo establecido en los criterios CG-08 y CG-09.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: De acuerdo con lo manifestado por la **promovente** y considerando que el proyecto se ubica en el "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**", autorizado de manera condicionada mediante el oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011, se establece que el **proyecto** no contempla la construcción de drenajes pluviales ni de drenaje sanitario. Esto se debe a que, por el diseño del Desarrollo Turístico Costa Mujeres, dichos sistemas ya se encuentran construidos; por tanto, el **proyecto** se conectará directamente a los sistemas previamente autorizados del Plan Maestro. Es decir, no se contraviene con los criterios CG-8 y CG-9.

Respecto al criterio que indica que se deberá de favorecer la captación de lluvia para el aprovechamiento en áreas domesticas la **promovente** indica que el **proyecto** no contará con sistemas para la captación de agua de lluvia, argumentando que, al tratarse de un hotel tipo resort, no se contemplan este tipo de obras. No obstante, se menciona que se promoverá un uso responsable del agua. Aunque este criterio no es de carácter obligatorio, este no establece excepciones y ni señala quiénes deben acatarlo. Por lo tanto, a pesar de que el **proyecto** sea de tipo hotelero, no hay excepciones que liberen a la **promovente** de implementar estas acciones. Por lo cual con el fin de fomentar la captación de agua de lluvia para su uso en diversas actividades, la **promovente** deberá sujetarse a lo establecido en la **CONDICIONANTE 5** del presente oficio.

No se omite señalar que la presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización, ejecución y operación de las obras que se evalúan, ante las diferentes unidades de la Administración Pública

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

Federal, estatales y/o municipales, como es el caso de las obligaciones derivadas de la **Ley de Aguas Nacionales publicada** en el Diario oficial de la Federación el 29 de abril de 2008, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de residuos.	
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 en mención consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, en sus actividades contempla la instalación de un cárcamo de bombeo que conectará el proyecto al sistema de drenaje con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", la cual, recibirá las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto, mismas que una vez tratadas, serán utilizadas para el riego de las Áreas verdes ajardinadas del proyecto. Estas aguas cumplirán con los límites máximos permisibles de contaminantes establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-1996, así como de las demás disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.* *Por lo anterior, se considera que el proyecto no contraviene lo establecido en el presente criterio.*
CG-06 Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberá disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumplimiento den todo momento con la normatividad aplicable.	*El proyecto en mención consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, en sus actividades contempla la instalación de un cárcamo de bombeo para conectarse al sistema de drenaje de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", la cual, recibirá las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto, mismas que una vez tratadas, serán utilizadas para el riego de las Áreas verdes ajardinadas. Estas aguas cumplirán con los límites máximos permisibles de contaminantes establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-1996, así como de la demás normatividad vigente aplicable.* *Por lo anterior, se considera que el proyecto no contraviene lo establecido en el presente criterio.*
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 "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, contempla el uso responsable del agua, entre otras tecnologías del mismo tipo, además, que durante su vida útil estará en continua supervisión y mantenimiento para evitar la pérdida de agua durante los procesos de distribución de la misma.* *Por otro lado, también contempla la conectividad con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", la cual, recibirá las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto, contribuyendo así a evitar la contaminación del manto freático, por lo que el proyecto cumple con lo establecido en el presente criterio.*
U9-17 Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, reciclaje y disposición final de las aguas residuales, para satisfacer las condiciones particulares de descarga que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables.	
U9-18 Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios oficinas, comercios, casas particulares y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, para satisfacer las condiciones	

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

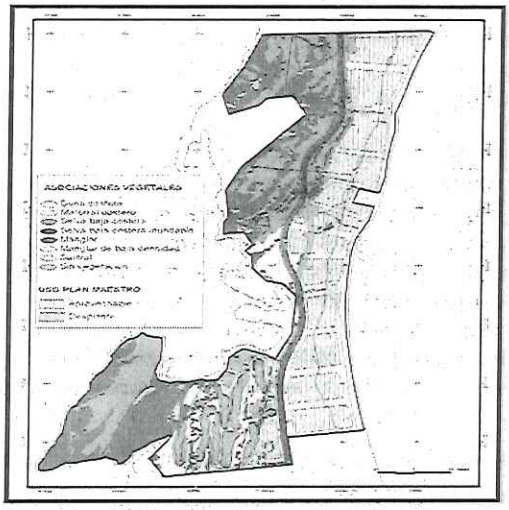
particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables, de acuerdo a sus volúmenes de descarga.	
U9-21 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en la normatividad aplicables.	
U9-29 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán establecerse franjas de vegetación arbórea de al menos 30 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores.	
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Como es indicado por la **promovente** el **proyecto** forma parte del plan maestro "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**", autorizado de manera condicionada mediante oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 junio de 2011, el cual contempla una red de drenaje colectivo de aguas residuales en la cual se conectarán todos los predios hoteleros privativos del desarrollo, entre éstos el Hotel en el **lote H-R-4**. El plan maestro señala que cada lote HR contará con un cárcamo de bombeo de aguas residuales, de ahí se enviarán a través de un sistema de alcantarillado sanitario hasta el cárcamo principal que se ubica a un costado de la planta de tratamiento de aguas residuales. Se contempla el uso de las aguas tratadas para el riego de áreas verdes. Es así, que los impactos ambientales derivados de la construcción y operación de la planta de tratamiento de aguas residuales que atenderá las descargas de los lotes HR del **DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**; así como el reúso de las mismas ya han sido evaluados. Por lo cual no contraviene con lo establecido en los criterios.	
CG-11 Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberán contar con un programa integral del manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición fina), 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.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" contempla el manejo adecuado y disposición final de residuos sólidos urbanos, peligrosos o de manejo especial durante todas sus etapas a través de un Programa de manejo integral de Residuos (Anexo 7), mismo que en su momento se presentará ante la autoridad competente para su aprobación; por otra parte, se contará con una serie de medidas de prevención y mitigación en referencia el tema, las cuales, se muestran en el Capítulo VI del presente documento, por lo que el desarrollo del proyecto no contraviene lo establecido en el criterio CG-11.*
CG-32 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitos y condiciones que determine la autoridad responsable.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" contará con un manejo adecuado de los residuos sólidos y su manejo se realizará con base en la normatividad aplicable; por otra parte, por medio del Capítulo VI del presente documento se integran una serie de medidas de prevención y/o mitigación en relación a los residuos sólidos, por lo que el proyecto cumple con lo indicado en el presente criterio.*
U9-23 Las actividades hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, y aquellas que sean consideradas como grandes generadores de residuos sólidos no peligrosos, están obligados a establecer programas de separación, reutilización y reciclaje de los mismos, previo a la recolección por parte del servicio de aseo urbano municipal	
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Tal y como es indicado por la **promovente**, se tiene que en el **anexo 7** de la **MIA-P**, se presenta el **Programa de Manejo Integral de Residuos** en la cual se tiene los siguientes objetivos: *"III.1. Objetivo general* *Establecer la metodología, técnicas y estrategias necesarias para la implementación de un Programa de Manejo Integral de Residuos, con el objetivo de prevenir o mitigar los impactos ambientales adversos sobre los distintos factores ambientales del entorno, que puedan ocasionarse por la Preparación del sitio, Construcción y Operación del proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6".* *III.2. Objetivos específicos*	

2026 año de Margarita Maza

1. Ejecutar acciones que implementará regular la generación, manejo y disposición de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), de Residuos Manejo Especial (RME) y Peligrosos (RP) generados por el proyecto. *2. Realizar un diagnóstico y clasificación de los tipos de residuos y las cantidades que generarán en las diferentes etapas del proyecto.* *3. Proponer metodologías para aplicar a la remediación de suelos contaminados por aceites, combustibles, etc., y en caso de un derrame.* *4.Identificar los sitios que podrían ser afectados por una incorrecta aplicación de medidas de prevención y mitigación respecto al componente suelo y agua.* *5.Identificar los indicadores de éxito para el Programa.* *6.Establecer el cronograma a seguir para la ejecución de las actividades del presente Programa.* *7.Definir los recursos humanos y materiales necesarios para llevar a cabo las actividades del presente Programa."*	
Al respecto, esta Oficina de Representación aclara que el proyecto tiene previsto el manejo integral de desechos sólidos y líquidos, en la cual se incluyen medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados. Se hace notar, que de acuerdo con lo establecido en la **Ley para la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de diciembre de 2007, la autoridad competente para revisar y en su caso autorizar los Plan de Manejo de los Residuos de competencia estatal, corresponde al ejecutivo del estado. Al respecto se señala que la presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, en específico en materia del manejo de residuos.	
CG-12 Para la construcción de vialidades se deben reconocer y respetar los flujos hidrológicos para garantizar la hidrodinámica original del sitio.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, contempla un diseño de construcción dentro del AP, de manera que permitirá el flujo hidrológico de manera adecuada para no contravenir el presente criterio.*
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: La **promovente** señala que el **proyecto** corresponde a la construcción de un complejo hotelero. Esta Oficina de Representación advierte que la naturaleza del proyecto no es la construcción de vías de comunicación, toda vez que las vías existentes cuentan con autorización previa en materia de impacto ambiental. Asimismo, el **proyecto** se localiza dentro del Plan Maestro "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**", autorizado de manera condicionada mediante oficio resolutivo **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011. En virtud de lo anterior, los impactos vinculados a las viabilidades y a los estudios técnicos fueron considerados y presentados en el referido Plan Maestro; por tanto, el proyecto cumple con el presente criterio.	
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 afectadas, salvo disposición legal en contrario.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" forma parte del Plan Maestro "Desarrollo Turístico Costa Mujeres" mismo que ya cuenta con una superficie delimitada y ha sido autorizada por las autoridades correspondientes en cada materia requerida, por lo anterior la ubicación del proyecto en evaluación no contraviene lo establecido en el criterio CG-13.*
CG-14 Cuando se pretenda la remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales se deberá obtener la autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.	*El predio donde se pretende desarrollar el proyecto cuenta con una superficie total de 88,908.84 m², la cual se encuentra cubierta por vegetación forestal del tipo Matorral costero y Vegetación de duna costera, de la cual, en una superficie de 54,234.38 m² de únicamente Matorral costero se realizarán actividades de remoción de vegetación, las cuales se delimitaron conforme a lo autorizado mediante el oficio 03/ARRN/0623/11-2256 con fecha de 06 de mayo de 2011 en la que se autoriza el cambio de uso de suelos en terrenos forestales (Anexo 4), por lo que el proyecto no*

	contraviene las acciones CG-14 y CG-15.
CG-36 La superficie de aprovechamiento prevista en otros instrumentos, cuando sean diferentes o en casos especiales a los contemplados en este programa de ordenamiento, podrá incrementarse siempre y cuando se demuestre en forma fehaciente a través de estudios técnicos y científicos con los impactos ambientales generados por dicha modificación, son menores a los previstos. En estos casos, los estudios técnicos se someterán al análisis y aprobación por parte de las autoridades correspondientes en el ámbito de su competencia.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" forma parte del Plan Maestro "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", mismo que ya cuenta con una superficie delimitada y ha sido autorizada por las autoridades correspondientes en cada materia requerida, por lo anterior la superficie de aprovechamiento del proyecto en evaluación no contraviene lo establecido en el criterio CG-37.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Esta Oficina de Representació reitera que el **proyecto** forma parte del "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**" (**DTCM**) autorizado por la **Dirección General de Impacto y riesgo Ambiental** (**DGIRA**) de manera condicionada a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 junio de 2011. Es así, que se realizó un plano de zonificación ambiental que sirvió para el diseño del desarrollo, identificando las zonas con cualidades para la conservación y el aprovechamiento en base a la caracterización ambiental realizada. Dado lo anterior, se consideraron en el diseño las zonas que se encontraban sin vegetación forestal correspondientes a un 21.36 ha (5.59%) de las 381 ha que conforman el **DTCM** (Ver imagen).



Superficiès de aprovechamiento y desplante por tipo de vegetación del DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES conforme caracterización ambiental. Se identifican las zonas sin vegetación en el área de interés (p 35, MIA-R)

Los alcances de la modificación al Lote H-R-8, corresponde a lo siguiente:

En cuanto a la superficie de aprovechamiento se tiene la siguiente tabla comparativa:

	Superficie (ha)	
Uso de en el Lote H-R-4	***S.G.P.A./DGIRA/DG/ 3886/11** de fecha 21 junio de 2011*	*Proyecto*
Lote	*8.86*	*8.89*
Aprovechamiento	*5.42*	*4.15*

Conservación	*3.47*	*3.46*

De lo anterior se desprende que en materia de impacto ambiental el proyecto hace uso de áreas sujetas a previa autorización; no obstante. Por lo cual se aclara que las autorizaciones establecidas en los oficios antes mencionados ya han sido evaluadas.

En relación al criterio **CG-14**, se la **promovente** aclara que el **proyecto** sometido a evaluación es para obtener la autorización de cambio de uso de suelo en materia de Impacto Ambiental, en cuanto al Estudio técnico Justificativo par obtener el cambio de usos de suelo en materia forestal, la promovente indica que se cuenta con la autorización por medio del oficio **03/ARRN/0623/11-2256** con fecha de 06 de mayo de 2011. Aunado a lo anterior, se reitera que la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales derivado de la construcción y operación del Hotel en el **lote H-R-4** en Costa Mujeres, sin perjuicio 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 y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.

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 a juicio de la autoridad evaluadora, se necesitan 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 y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.	*El predio donde se pretende desarrollar el proyecto cuenta con una superficie total de 88,908.84 m², la cual se encuentra cubierta por vegetación forestal del tipo Matorral costero y Vegetación de duna costera, de la cual, en una superficie de 54,234.38 m² de únicamente Matorral costero se realizarán actividades de remoción de vegetación, las cuales se delimitaron conforme a lo autorizado mediante el oficio 03/ARRN/0623/11-2256 con fecha de 06 de mayo de 2011 en la que se autoriza el cambio de uso de suelos en terrenos forestales (Anexo 4), por lo que el proyecto no contraviene las acciones CG-14 y CG-15.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Através del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental esta Oficina de Representación verifica que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

De igual manera por medio de los **capítulos V y VI** de la **MIA-P** la **promovente** analizó los impactos ambientales de las obras y actividades que se pretende llevar a cabo y de sus medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Por lo cual, se tiene que el proyecto, se presenta en cumplimiento del **Art. 28** de la LGEEPA y en su reglamento en Materia de Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con inicios de obras, lo cual, asegura el carácter preventivo de la **MIA-P**. Es decir, se cumple con el presente criterio.

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.	*La superficie total del AP (88,908.84 m²) se encuentra cubierta por vegetación forestal del tipo Matorral costero y Vegetación de duna costera.* *De la superficie anterior, se realizarán actividades de remoción de vegetación en una superficie de 54,234.38 m² para la construcción de las obras del proyecto, sin embargo, en el área total del proyecto, se destinará un Área de conservación de 34,674.46 m² y Áreas ajardinadas en 12,668.71 m2 donde se realizarán las actividades de reubicación de las especies de flora rescatadas mediante el Programa de rescate y reubicación de flora silvestre (Anexo 5), mismo que contribuirá a aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación, restauración y/o*

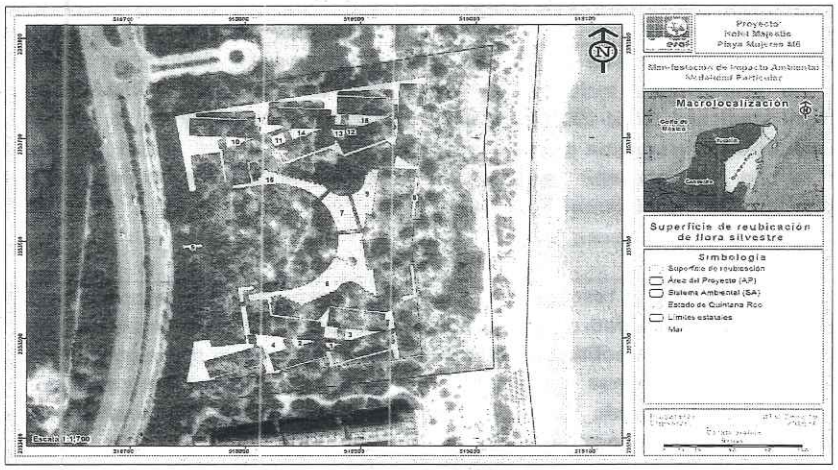
	jardinería dando cumplimiento al criterio CG-17.
CG-18 Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" se trata de la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, en el cual, no se desarrolla en zonas de anidación y/o reproducción de fauna silvestre con estatus de protección.* *Si bien, con el desarrollo del proyecto se contemplan actividades de remoción de vegetación, las cuales, provocarán la modificación de hábitats de la fauna silvestre que se desarrollan en el predio, como medida de mitigación previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se contempla la ejecución de un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de ejemplares de fauna silvestre (Anexo 6), donde se ponga especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento que puedan presentarse en el predio a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas.*
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.	
CG-20 Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, 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.	
CG-26 La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrá ser liberada en las Unidades de Gestión Ambiental con política ambiental de Preservación y protección, en ecosistemas semejantes a los de su hábitat natural, siempre y cuando no presenten daños severos de salud y no hayan permanecido en cautiverio prologando. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental correspondiente.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" se trata de la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Complejo hotelero tipo resort), el cual contempla actividades de remoción de vegetación que modificarán el hábitat de especies de fauna silvestre que se desarrollan en el predio.* *Como parte de las medidas de mitigación para los posibles impactos que se generen en el recurso fauna, se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o traslocación de fauna silvestre (Anexo 6), donde los individuos rescatados serán liberados en superficies que conserven las cualidades requeridas para la supervivencia de los mismo siempre y cuando estos no presenten daños severos de salud.* *Por lo tanto, el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" cumple con el presente criterio.*
U9-2 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las áreas de desplante de los diferentes proyectos, además de observar la disposición referente a los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y sus áreas de equipamiento, en las actividades de reforestación se deben utilizar de manera prioritaria especie nativas acordes a cada ambiente.	
U9-26 En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares dentro de las zonas con políticas y/o usos de suelo de aprovechamiento de flora y fauna, protección, forestal y preservación que se encuentran en el municipio, en congruencia con las necesidades de hábitat de la fauna que se trate.	
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Se presenta el **Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre**, el programa tiene los siguientes objetivos: *"1.2. OBJETIVOS* *✓Definir las estrategias a utilizarse para ejecutar las actividades de rescate y reubicación de especies de flora silvestre para el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6".* *✓Definir la metodología específica para ejecutar cada una de las obras y/o actividades que se proponen en el presente Programa.* *✓Definir los recursos humanos y materiales necesarios para ejecutar el presente Programa.*	

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

✓Presentar los indicadores que permitan verificar la eficiencia de las actividades de rescate de flora silvestre.

✓Establecer el cronograma de las actividades a ejecutar con el presente Programa."

De acuerdo a lo señalado por la **promovente** y lo presentado en el programa de rescate de Flora, se consideran las áreas ajardinadas y conservación del predio como las áreas de reubicación de los ejemplares rescatados de flora; toda vez que representan una extensa superficie que corresponde al sitios propio de las especies rescatadas. Las áreas donde se pretenden reubicar, se presentan en la página 21 del **Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre**, tal y como se ve en la siguiente imagen:



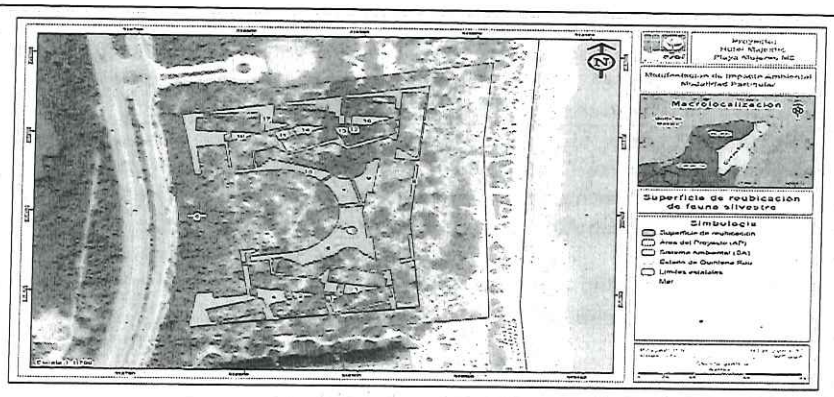
De igual manera, en los anexos presentados en la **MIA-P**, se presenta el **Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre** cuyo objetivo es:

"2.1. Objetivo general
Establecer los métodos y técnicas que serán implementadas para el ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre con fines de protección de esta, la cual pudiera ser susceptible de afectación durante las distintas etapas del proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6".

2.2. Objetivos específicos
✓Seleccionar las especies o grupos de organismos que serán sujetos del Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación.
✓Establecer las prácticas más adecuadas para ahuyentarlos del área de ocupación del proyecto, y definir las técnicas de modificación del hábitat con la finalidad de disminuir la abundancia de vertebrados silvestres en el área.
✓Detallar las técnicas de ahuyentamiento, captura y/o translocación adecuadas"

De igual manera, en la página 20 del **Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre** se presenta la Figura 1. Ubicación geográfica de la superficie de liberación de los ejemplares de fauna silvestre que sean rescatados, tal y como se puede observar a continuación:

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



Tomando en cuenta lo anterior, esta Oficina de Representación tiene en cuenta que el **proyecto** contempla, con carácter previo al desmonte y/o la nivelación del terreno, el rescate selectivo de la flora. Asimismo, se implementará un programa de rescate y reubicación selectiva de la fauna, con especial atención a las especies protegidas y a las de desplazamiento lento. Se dará prioridad a las especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010.** Tanto el programa de rescate de flora como el de fauna incluirán etapas de monitoreo destinadas a garantizar la supervivencia y la correcta adaptación de las especies rescatadas y reubicadas. Por lo cual, se tiene que el proyecto, cumple con estos criterios.

Esta Oficina de Representación reitera que las actividades de manejo de especies en riesgo; así como el manejo de ejemplares y poblaciones exóticos no invasivos deberá llevarse a cabo conforme las disposiciones establecidas en la **Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento,** siendo que la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales derivado de la construcción y operación del HOTEL con pretendida ubicación en el **lote H-R-4** del Plan Maestro COSTA MUJERES, sin perjuicio 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 y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.

CG-28 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 proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" no incluye barreras físicas u obstáculos que impidan el paso a las áreas naturales de predios colindantes, sin embargo, debido a que el AP se encuentra en un área urbana, se colocarán barreras frente al predio durante la construcción de obras, siempre y cuando se haya ejecutado el Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre (Anexo 6).* *Por lo que, el desarrollo del proyecto no contraviene lo establecido en el presente criterio.*

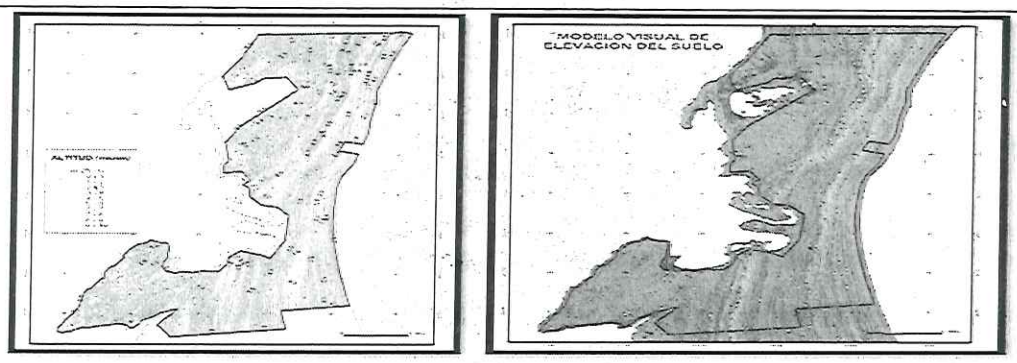
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Se reitera que el **proyecto** forma parte del "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" (**DTCM**) autorizado por la **Dirección General de Impacto y riesgo Ambiental** (**DGIRA**) de manera condicionada a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 junio de 2011. El Plan Maestro contempla dentro de los criterios legales y normativos de su diseño el no establecer barretas físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de los predios colindantes para permitir que la fauna silvestre se desplace libremente (**p8, MIA-R**), por lo que se contemplan corredores naturales destinados como áreas de conservación permitiendo la conectividad natural de manera paralela y perpendicular a la línea de costa. Por otro lado, a lo largo de las vialidades del desarrollo se consideró la colocación de puentes o pasos de fauna terrestres ubicados en los sitios potenciales de mayor circulación (Ver Figura 2.34 y 5.4 del DTCM), MIA-R).

Considerando el diseño ambiental para el Desarrollo del Plan Maestro, esta Oficina de Representación advierte que se mantiene una superficie de **34,674.46 m² (3.47 ha)** como áreas de conservación equivalentes al **39 % de la superficie total** del predio; siendo que

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

el criterio es prohibitivo y su observancia es obligatoria; no se permiten barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes. Dado lo anterior y siendo que se pretende la delimitación del predio, esta Oficina de Representación determina imponer condiciones adicionales en los términos del presente resolutivo, con objeto de garantizar la conectividad y flujos de energía entre los ecosistemas (Ver **CONDICIONANTE 9**).	
CG-29 Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger la población de tortugas marinas deberán: **a. Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina.** **b. Evitar iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser de color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por un difusor.** **c. La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación.** **d. Retirar el área de playa de las 18:00 a las 6:00 horas del día siguiente, todos los bienes móviles que puedan constituir un obstáculo para el arribo de la tortuga.** **e. Abstenerse de encender fogatas en el área de playa.**	*Cabe mencionar que, aunque el proyecto se trata de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Complejo hotelero tipo resort), este no se desarrolla en playas de anidación de tortugas marinas, sin embargo, se todo momento se tendrá en consideración las especificaciones establecidas en la NOM-162-SEMARNAT-2012 y conforme al Programa de Protección de Tortugas Marinas (Anexo 8), así como lo descrito en el criterio CG-30, dando cumplimento al mismo.*
U9-31 Con el fin de preservar la duna como un hábitat de especies especialistas (aquellas especies que sólo pueden vivir bajo condiciones alimenticias o ambientales muy concretas) y que contribuyen como elementos de protección costera, la edificación de cualquier infraestructura deberá observar lo estipulado en el apartado de criterios mareomotrices de Programa Parcial de la Península Chacmuchuch y/o Programa de Desarrollo Urbano vigente, siempre y cuando se ubiquen detrás de la primera duna, comprueben que dicho desplante de infraestructura no afecta la conformación y continuidad de las dunas costeras; que no afecta los procesos de anidación de tortugas marinas y demás especies protegidas y que no se incrementarán los procesos erosivos.	
U9-32 Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios.	
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Esta Oficina de Representación tiende a aclarar lo siguiente: - El **proyecto** forma parte del "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" (**DTCM**) autorizado por la **Dirección General de Impacto y riesgo Ambiental** (**DGIRA**) de manera condicionada a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 junio de 2011. Para establecer la zonificación ambiental del desarrollo se realizó un análisis de las zonas con restricción para el aprovechamiento, grados de inundabilidad del terreno y criterios de aprovechamiento aplicables derivados de los instrumentos jurídicos. Dado lo anterior, las zonas de conservación y las zonas de aprovechamiento quedan definidas considerando entre otros, una restricción de construcción fuera del primer cordón de dunas de 50 metros en promedio a partir de la colindancia con **ZOFEMAT**, en cumplimiento al criterio **U9-31**, manteniendo en conservación el 100% del primer cordón de dunas y como resultado de los perfiles topográficos	

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



Resultados del levantamiento topográfico (p 188 y 189, MIA-R)

En congruencia con el Plan Maestro, y en particular para el predio del **lote H-R-4**, se caracterizó la zona de duna costera; por lo que el desplante de las obras se lleva a cabo por detrás del primer cordón de dunas, como se puede ver en la imagen presentada en la **página 61** de la **MIA-P**:

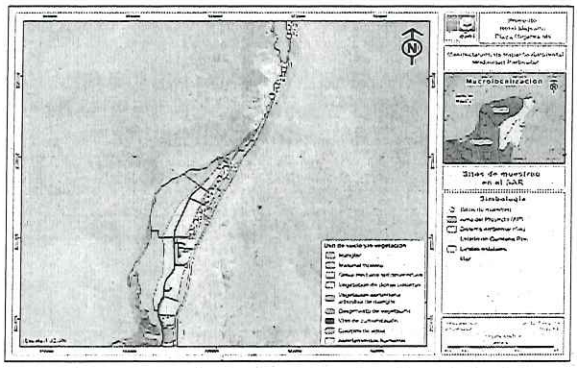


Figura IV-25. Distribución de los sitios de muestreo en el SA definido para el proyecto.

De igual manera como es indicado por la **promovente** y como fue corroborado en el **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental** (**SIGEIA**), el **proyecto** no se localiza en cercanías con campamentos Tortuguero, por lo cual no se prevé el arribazón de tortugas marinas. Como se puede ver en la siguiente imagen tomada del SIGEIA.



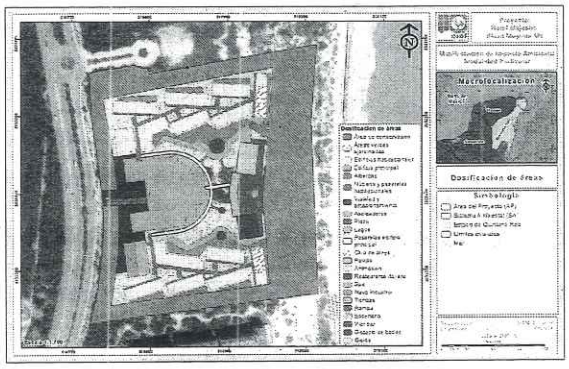
Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

A pesar de la afirmación anterior, la **promovente** indica que en caso de en caso de avistamiento de tortugas marinas se ejecutara el manual de protección de tortugas marinas, el cual fue presentado en el **Anexo 8** de la **MIA-P**, en la cual se indica que tiene el siguiente objetivo:

"III.2. Objetivos específicos
• Implementar medidas de inspección y vigilancia particulares para la protección de tortugas marinas anidadoras en el frente de playa del proyecto.
• Elaborar y actualizar el programa de manejo de acuerdo a las actualizaciones de leyes, normas, acuerdos, convenios y decretos.
• Promover la educación ambiental en visitantes nacionales y extranjeros en el municipio de Benito Juárez que visiten las zonas de anidación.
• Ejecutar actividades de conservación de las tortugas marinas a través del monitoreo, identificación y reubicación de nidos, vigilancia y liberación de individuos.

III.3. Alcances
• Proteger las Tortugas Marinas que visiten la zona costera del proyecto.
• Garantizar la protección de nidadas encontradas en la zona costera del proyecto especificada en este Programa de protección de tortugas marinas.
• Tener un grupo capacitado para el manejo y conservación de tortugas marinas.
• Registrar los datos sobre los anidaciones en un informe oficial sobre anidaciones y avistamiento presentadas en la temporada."

De lo anterior se tiene que el **proyecto** mantiene como zona de conservación una distancia significativa (68.58 m) de vegetación nativa pionera formadora de dunas costeras permitiendo el flujo de sedimentos en la dinámica playa- duna. Como se pueden ver en la imágenes presentadas en **página 17** del **capitulo II** de la **MIA-P** respectivamente.



Considerando que las edificaciones se desplantan después del primer cordón de dunas, se prevé que no se afectarán los procesos en caso de avistamiento de anidación de tortugas marinas, ya que no se modifica su hábitat, no se removerá arena, ni la cubierta vegetal de la duna-playa.

En cuanto al criterio U9-32 que dice "*Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios*" se advierte que la **promovente** no realizo la vinculación con el presente criterio, es decir, que el proyecto no prevé la reforestación de duna costera, por lo que esta Oficina de Representación determina imponer medidas adicionales, que garanticen el éxito de dichas acciones previniendo efectos erosivos costeros (Ver **CONDICIONANTE 7**).

CG-33 Para el desarrollo de usos condicionados se debe	*Como se ha mencionado el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres*

elaborar y ejecutar un programa de monitoreo ambiental sobre los recursos y procesos prioritarios. Los resultados deberán entregarse a la autoridad ambiental correspondiente para su incorporación a la bitácora ambiental, bajo la periodicidad que determine dicha autoridad.	*M6" consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, no contempla actividades de análisis y monitoreo ambiental sobre los recursos y procesos prioritarios, sin embargo, una vez ejecutadas las actividades de rescate y reubicación de flora silvestre se realizarán monitoreos para verificar la sobrevivencia de los ejemplares, para el caso de la fauna silvestre independientemente de ejecutar las actividades de ahuyentamiento o rescate, durante la etapa de Construcción y operación del proyecto se llevarán a cabo recorridos al interior del predio para verificar la presencia de fauna silvestre; con lo que se dará cumplimiento al presente criterio.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: La **promovente** indica que, durante las etapas de preparación y construcción, se realizarán actividades de reubicación de flora y fauna en las áreas de conservación del **proyecto**. Asimismo, se especifica que se implementarán acciones de monitoreo de las especies reubicadas con el fin de garantizar su correcta supervivencia.

En la **página 81**, **capítulo VI** de la **MIA-P**, la **promovente** presenta el apartado **VI.3. INDICADORES DE SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS**, cuyo objetivo es dar seguimiento y determinar la efectividad de las medidas preventivas y de mitigación propuestas durante las distintas etapas del proyecto. En dicho apartado se incluyen indicadores de éxito, criterios para evaluar la efectividad de las medidas, la ejecución de acciones correctivas y un cronograma de vigilancia ambiental. De igual manera, la promovente indica que lo resultados serán presentados a esta Secretaría.

Por tanto, el proyecto contempla la realización de actividades de monitoreo en las diferentes etapas y la entrega de los resultados a esta Oficina de Representación mediante bitácoras ambientales, es decir, se cumple con el presente criterio.

U9-5 Para asegurar la permanencia presente y futura de áreas naturales que brindan servicios y bienes ambientales, las áreas naturales que quedan fuera de las superficies de aprovechamiento autorizadas por el plan de desarrollo urbano vigente y por las autoridades ambientales competentes, deben ser inscritas en el registro público de la propiedad y el comercio como áreas de Protección de Flora y Fauna, con excepción de los predios suburbanos destinados a la construcción de casa habitación unifamiliar.

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Se aclara nuevamente que el proyecto se encuentra dentro del del plan maestro **DESARROLLO TURISITICO COSTA MUJERES** autorizado de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental mediante oficio **SGPA/DGIRA/DG/3886**/11 de fecha 21 de junio del 2011. En la cual, se cuenta autoriza el uso y aprovechamiento de las siguientes superficies.

Superficie de lotificación (uso)	Total	Aprovechamiento	%	Conservación	%	Número de cuartos
Lote H-R-1	13.18	8.04	61.00	5.14	39.00	594
Lote H-R-1 A	5.52	3.45	62.40	2.08	37.60	253
Lote H-R-2	13.43	8.19	60.98	5.24	39.02	605
Lote H-R-2 A	1.76	1.08	61.05	0.69	38.95	84
Lote H-R-3	12.67	7.73	61.02	4.94	38.98	570
Lote H-R-4	**8.86**	**5.42**	**60.97**	**3.47**	**39.03**	**401**
Lote H-R-5	9.19	5.61	61.04	3.58	38.96	434
Lote H-R-6	9.97	6.18	61.99	3.79	38.01	460
Lote H-R-7	9.43	5.85	62.04	3.58	37.96	438
Lote H-R-8	8.52	5.28	61.97	3.24	38.03	423
Lote H-R-9	13.83	8.53	62.00	5.26	38.00	616
Lote H-R-10	13.46	8.34	62.00	5.11	38.00	599



Lote H-R-11	14.89	9.23	61.99	5.66	38.01	670
Lote H-R-12	16.78	10.42	62.12	6.36	37.88	753
Total de Lotificación HR	151.52	93.39	61.64	58.13	38.36	6900

Con el fin de darle cumplimiento al presente criterio, la **promovente** deberá de acatar lo establecido en la **CONDICIONANTE 6** de la presentes resolución. En la cual se deberá de inscribir al Registro Público de la Propiedad y el Comercio como área de protección de Flora y Fauna una superficie de **3.47 ha** que corresponde a la superficie de conservación del proyecto.

U9-19 cuando no exista el servicio de dotación de agua potable, la extracción, conducción y aprovechamiento de la misma deberá cumplir con lo estipulado por la Comisión Nacional del Agua, así como por los supuestos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente (LGEEPA) y demás disposiciones aplicables.

U9-25 Para evitar la contaminación del suelo, subsuelo y aguas subterráneas, los pozos de descarga de aguas pluviales para todos los proyectos de desarrollo, incluyendo vialidades, deberán contener mecanismos de filtración de residuos sólidos, grasas, aceites, sedimentos y los que determine la autoridad competente.

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Considerando que en la **página 64** del **capitulo II** de la **MIA-P**, la promovente indica lo siguiente:

> *"El agua se obtendrá por medio de la conectividad con el "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", el cual, fue autorizado mediante el oficio No. SGPA/DGIRA/DG/3886/11 con fecha de junio del año 2011 (Anexo 4); con la finalidad de suministrar agua potable a las diferentes áreas operativas del proyecto, el recurso será almacenado en cisternas de plástico."*

Tomando en cuenta lo manifestado por la promovente y considerando que el proyecto se ubica en el "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**", autorizado de manera condicionada mediante el oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011, se establece que el **proyecto** será abesticido de agua portable por el "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" . Esto se debe a que, por el diseño del Desarrollo Turístico Costa Mujeres, toda vez que el desarrollo turistico tiene autorizaciones de sistemas de osmosis; por tanto, el **proyecto** será abesticido de agua portable por el "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**". Es decir, no se contraviene con los criterios.

No se omite señalar que la presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización, ejecución y operación de las obras que se evalúan, ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales, como es el caso de las obligaciones derivadas de la **Ley de Aguas Nacionales publicada** en el Diario oficial de la Federación el 29 de abril de 2008, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de residuos.

Regulación ambiental de los asentamientos humanos

C. **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007, el cual fue autorizado en la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007 (PPPDU) y su *Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la***

Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo **publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008.**

El predio donde se pretende construir el **proyecto,** se ubica dentro del área de aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** (**PPDU**); incidiendo en el Sector 4 denominado "Costa Mujeres" clave AU-4. Los parámetros correspondientes son: *densidad 25 c/ha, COS 0.3 + 0.1, CUS 1.5, Altura 17.5 m, 5 niveles +cubo de escaleras, restricción frontal h X 0.334 y restricciones laterales y de fondo de h X 0.167*.

No obstante, y como ha sido mencionado el proyecto se ubica dentro del "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" autorizado de manera condicionada por la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA)** mediante oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio de 2011 (Ver **CONSIDERANDO V** del presente oficio).

Es así como esta Oficina de Representación realiza el siguiente análisis:

* El área de aplicación del **PPDU** comprende los sectores con asentamientos humanos y los desarrollos autorizados, así como las expectativas regionales y locales para la zona continental del municipio, estableciendo, por su homogeneidad en la tenencia de la tierra y sus características fisiográficas, siete sectores denominados a continuación:

- *Sector 1, del límite Municipal al San Augusto-El Meco.*
- *Sector 2, del límite Municipal hasta Punta Sam.*
- *Sector 3, de Punta Sam hasta la propiedad de Playa Mujeres.*
- ***Sector 4, de Playa Mujeres hasta Costa Mujeres***
- *Sector 5, los fraccionamientos Francisco Javier y Santa Fátima.*
- *Sector 6, de los destinos I-II en la Angostura.*
- *Sector 7, de Isla Blanca.*

El **lote H-R-4**, se ubica en el Sector 4 de Playa Mujeres hasta Costa Mujeres denominado Costa Mujeres. De acuerdo con la zonificación primaria señalada en el plano ZP-04, la cual define cuatro tipos de áreas, el predio del proyecto se ubica en un área de aprovechamiento urbano clave U-04. Así mismo, en la zonificación secundaria señalada en el plano UD-04 denominado "ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELOS SECTOR 4 (AU4) COSTA MUJERES", el lote presenta un Uso dominante "*Mixto comercial*" para desarrollos integrales; Uso compatible para E*quipamiento, Servicios y comercio, Turístico hotelero y Turístico residencial*; Uso condicionado: *Habitacional densidad media* y Usos incompatibles: *Habitacional de alta densidad e Industria para actividades extractivas*.

El glosario del **PDDU** define Desarrollos integrales como el *conjunto de edificios que contienen hoteles, villas, departamentos, equipamientos urbanos y turísticos, y espacios para las actividades relacionadas a estos giros.* Bajo este contexto se tiene que el **proyecto** forma parte del "DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES" por lo que al PMCM le corresponde a un uso Mixto Comercial (MC); no obstante, en específico para el lote H-R-8 se pretende construir un Hotel con sus servicios asociados, lo cual corresponde a un uso "Turístico hotelero "clave Th, el cual es un uso compatible en el Sector 4 "Costa Mujeres".

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

- El Plan Parcial establece los criterios de suelo y parámetros urbanos para cada sector definiendo *densidad, lotificación, vialidad, infraestructura con criterios de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de uso de suelo (CUS), restricción frontal, fondo, niveles, altura máxima* y *desplantes.* De acuerdo a la Tabla de Parámetros Urbanos (Tabla - 10) de la Fe de erratas del **PPDU** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008 al Sector 4. Costa Mujeres le aplica lo siguiente:

	CLAVE	SECTOR numero	USO predominante	VIALIDAD	LOTE MINIMO m²	DENSIDAD Ctos/ha	COS factor	CUS factor	RESTRICCION frontal	lateral	fondo	ALTURA m	NIVELES #	CRITERIO EDIFICACION
Costa Mujeres	UD-04	4	Desa. Int..	(AU 4) = CUS=(N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 4	4	Desa Int.	local	700	25	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	colectora	2500	25	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	colectora	3000	25	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	primaria	4000	25	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	

A continuación, se realiza el análisis de la forma en que el **proyecto** se ajusta con lo señalado en dicho instrumento jurídico:

CONCEPTO	PPDU	PROMOVENTE
Densidad	25 ctos/ha	*401*

Análisis: El **PPDU** asigna una superficie de 25 cuartos por hectárea, por lo que considerando que el predio tiene una superficie de 8.891 ha, la densidad máxima permitida corresponde a 222 cuartos.

No obstante, y como ha sido mencionado el **proyecto** forma parte del Plan Maestro "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**" el cual fue autorizado de manera condicionada a través del oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio de 2011. La superficie total donde se pretende desarrollar el Plan Maestro corresponde a 381.90 ha, por lo que considerando la densidad de 25 cuartos por hectárea se pueden construir como máximo 9,547.5 cuartos hoteleros. El desarrollo únicamente pretende alcanzar en su segunda etapa un total de 6, 900 cuartos por debajo de los cuartos máximos permitidos. Dado lo anterior y como parte de la lotificación realizada se autorizaron los parámetros urbanos de 14 lotes tipo HR, los cuales quedan señalado en el TÉRMINO PRIMERO del oficio antes mencionado y el cual se cita a continuación:

"TERMINO PRIMERO. - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la remoción de 39.18 ha de vegetación de matorral costero y selva baja costera, así como de las obras y actividades del proyecto denominado "Desarrollo Turístico Costa Mujeres"...
En cuanto a la ejecución particular de las obras y actividades de cada uno de los 14 lotes hoteleros-residenciales (H-R), que albergarán un total de 6,900 cuartos en 151.52 ha, donde 93.40 ha (61.64% se destinarán a aprovechamiento y 58.13 ha (38.36%) a conservación, cuyos parámetros urbanísticos fueron presentados en la página 75 de la información adicional de la MIA-R, mismas que serán realizadas por particulares en una Segunda Fase, queda sujeta a la presentación previa a su desarrollo de manifestaciones de impacto ambiental, en la modalidad correspondiente, para cada una de ellas. Dichas manifestaciones, habrán de apegarse a los parámetros urbanísticos y de uso de suelo establecidos por la promovente, conforme a las tablas incluidas en las páginas 11 a 15 de la información adicional de la MIA-R, con el fin de ser sometidas al PEIA y obtener la autorización correspondiente, para cada una de ellas, los cuales habrán de partir en su diseño, de las restricciones de uso y conservación establecidos por la promovente que se retoman en la siguiente tabla: ...".

Superficie de lotificación (uso)	Total	Aprovechamiento	%	Conservación	%	Número de cuartos
Lote H-R-1	13.18	8.04	61.00	5.14	39.00	594
Lote H-R-1 A	5.52	3.45	62.40	2.08	37.60	253
Lote H-R-2	13.43	8.19	60.98	5.24	39.02	605
Lote H-R-2 A	1.76	1.08	61.05	0.69	38.95	84
Lote H-R-3	12.67	7.73	61.02	4.94	38.98	570
Lote H-R-4	**8.86**	**5.42**	**60.97**	**3.47**	**39.03**	**401**
Lote H-R-5	9.19	5.61	61.04	3.58	38.96	434

Lote H-R-6	9.97	6.18	61.99	3.79	38.01	460
Lote H-R-7	9.43	5.85	62.04	3.58	37.96	438
Lote H-R-8	8.52	5.28	61.97	3.24	38.03	423
Lote H-R-9	13.83	8.53	62.00	5.26	38.00	616
Lote H-R-10	13.46	8.34	62.00	5.11	38.00	599
Lote H-R-11	14.89	9.23	61.99	5.66	38.01	670
Lote H-R-12	16.78	10.42	62.12	6.36	37.88	753
Total de Lotificación HR	151.52	93.39	61.64	58.13	38.36	6900

Es así como, el **proyecto** contempla 401 unidades de alojamiento. Por lo cual, se tiene que se cumple con el presente parámetro.

De igual manera, la **promovente** deberá de presentar la información indicada en la **CONDICIONANTE 12** del presente oficio.

COS	**0.3 +0.1** **El COS+0.1 área libre en utilización de suelo sin cubrir aplica sectores 2-3-4-5-7.**	26, 672.52 m² + 8, 808.10 m²

Análisis: La **promovente** indica que se le permite una superficie de aprovechamiento de 26, 672.52 m² + 8, 808.10 m². Al respecto, esta Oficina de Representación advierte que la **promovente** no considerada todas las áreas de aprovechamiento sin cubrir, ya que en su calculó no considera el área de albercas, ni de los lagos, es decir, considerando el área de albercas y lagos, se tiene un área de aprovechamiento sin techar de 14, 893.16 m², lo cual equivale al 1.67 de áreas ocupadas sin techar y no de 8,808.10 m² como se indica.

Considerando lo anterior, se tiene que el **proyecto** pretende realizar un área de **aprovechamiento de 4.15 ha**, y considerando que la autorización mediante oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio de 2011, permite un área de **aprovechamiento de 5.42 ha**, se tiene que el **proyecto** cumple con el presente parámetro.

Dado lo anterior, se tiene el siguiente análisis:

- El **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** aplicable al predio del **proyecto** es **0.3+0.1** (COS+0.1 *área libre en utilización de suelo sin cubrir*), definido en el **PPDU** como: *El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie desplantable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.*

  Dado lo anterior y considerando que la superficie total del predio es de 88,908.84 m² (8.891 ha), la máxima superficie desplantable corresponde a:

$$\frac{\underline{\textbf{26,672.6 m}^2 \textbf{ + 8,890.884 m}^2 \textbf{ (área libre sin cubrir)}}}{0.3 + 0.1 \text{ (área libre sin cubrir)}}$$

  De acuerdo a lo señalado en la **MIA-P**, se tiene que el **proyecto** tiene una superficie total techada en planta baja de 26, 672.52 m² y una superficie de área libre sin cubrir de 14, 893.16 m². Por lo que se tiene la siguiente relación:

$$\text{26, 672.52 m}^2 + \text{14, 893.16 m}^2 \text{ (área libre sin cubrir)}$$

2026 año de Margarita Maza

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

Es así que el **proyecto** cumple con el **COS** de 0.3 asignado al no rebasar los **26,672.6** m^2, pero si rebasa el coeficiente máximo asignado para la superficie de áreas libres sin cubrir de 0.1, al contar con una superficie de 14, 893.16 m^2. Lo que equivale a una superficie de aprovechamiento de 41,565.76 m2 (4.15 ha).

No se omite señalar que, si bien el **POEL IM** refiere que el *"Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) más áreas libres de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch (2007). Este cociente no incluye vialidades ni áreas de equipamiento"*, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch instrumento que por especialidad y naturaleza jurídica regula los usos de suelo y establece los parámetros y normas de carácter urbano, no establece especificaciones para exceptuar del área libre sin cubrir las vialidades y las áreas de equipamiento, excluyendo únicamente del cálculo del coeficiente las áreas ocupadas por los sótanos.

Por otro lado, es importante aclarar que el **proyecto** forma parte del "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**" autorizado de manera condicionada por la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**; a través del oficio **D.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio de 2011, por lo que su análisis se realiza a continuación:

"Conforme a los parámetros urbanísticos aplicables al Plan Maestro y Lote H-R-4, la modificación prevé lo siguiente:

Parámetro	*Superficie (ha)*	
	*Autorizado (**D.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11** de fecha 21 de junio de 2011)*	*Solicitado*
Densidad autorizada	*401 cuartos*	*401cuartos*
Desplante- coeficiente de ocupación de suelo (COS)	*5.42 ha*	*4.15 ha*
Área de Conservación	*3.47*	*3.47*

De acuerdo con la tabla anterior, el predio tiene una superficie total de **8.891 ha**, de las cuales se estableció una superficie de aprovechamiento de **4.15 ha** y una superficie como conservación de **3.47 ha**. En virtud de lo anterior, se tiene que el **proyecto** no rebasa las superficies de aprovechamiento considerada para el predio, toda vez que considera una superficie total de aprovechamiento de **4.15 ha** y de **3.47 ha** como superficie de conservación.

CUS	**1.5**	*81,058.40 m^2*

Análisis: El parámetro de **CUS** aplicable al predio del **proyecto** es **1.5,** definido en el **PPDU** como: *el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.* Dado lo anterior y considerando que la superficie total del predio producto de la fusión de los lotes H-R-4 es de **88,908.84 m2 (8.891 ha)**.

Considerando que el área del proyecto cuenta con una superficie de 88, 908.84 m^2 y considerando que se permite un CUS de 1.5, se tiene que se permite una superficie de construcción de **133, 363.26 m^2.** Considerando las obras que se pretende llevar a cabo, se tiene que el proyecto pretende realizar una construcción de **81,058.40 m^2**, es decir un **CUS de 0.91**.

El **proyecto** tiene una superficie de construcción en todos los niveles de **81,058.40 m²** ; por tanto, no se rebasa el CUS máximo permitido.

Altura	17.5 m 5 niveles + cubo de elevadores	*17.5 m* *5 niveles + cubo elevador*

Análisis: La **promovente** indica en la MIA-P, que el proyecto cuenta con 5 niveles que conforma el edificio principal, alcanzando una altura de 17.5 m. Sin embargo y toda vez que no se presentan los planos de los niveles y de la altura de la edificación, la promovente deberá de acatar lo establecido en la **CONDICIONANTE 12** del presente resolutivo.

Restricciones	Frontal h x 0.334 Lateral h x 0.167 Fondo h x 0.167	*Frontal de 32.17 m* *Lateral de 23.72 y 21.07 m* *Fondo 68.58 m*

Análisis: De acuerdo con la información se tiene la siguiente información:

Restricción	Norma	Proyecto
Frontal h x 0.334	**5.845 m** (17.5 *0.334)	32.17 m
Lateral h x 0.167	**2.922 m** (17.5 *0.167)	23.72 y 21.07 m
Fondo h x 0.167	**2.922 m** (17.5 *0.167)	68.58 m

GLOSARIO GENERAL DE TERMINOS

Restricción frontal: *La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.*

Restricción lateral: *la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización.*

Restricción posterior: *la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacia y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.*

Tomando en cuenta lo señalado por la **promovente**, se concluye que se cumplen las restricciones establecidas en el PPDU, dado que el proyecto respeta dichas limitaciones e incluso presenta una superficie superior a la permitida. No obstante, al no haberse presentado planos que muestren las restricciones, la **promovente** deberá acatar la **CONDICIONANTE 12** del presente oficio resolutivo.

Estacionamiento	**1 cajón por cada 10 cts**	*Con base en lo señalado en el PPDU-PC, la promovente acatará con lo señalado para su cumplimiento.*

Análisis: Se tiene que la **promovente** indica que se acatará lo señalado en el PPDU-PC, y considerando que se no se presenta los cálculos de los cajones de estacionamiento, por lo que la **promovente** deberá de acatar lo indicado en la **CONDICIONANTE 12** del presente oficio resolutivo.
Al respecto, considerando que el proyecto pretende la construcción de 401 cuartos, se tiene el siguiente calculo:

401 cts/10 cts= 40 cajones

Debido a lo anterior, se tiene que el **proyecto** deberá de contar al menos con 40 cajones de estacionamiento, los cuales deberán

2026 año de Margarita Maza

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

de presentar, su ubicación, dimensiones y numero de estacionamiento, de acuerdo con lo establecido en la **CONDICIONANTE 12** del presente oficio resolutivo.

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

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer las especificaciones que regulen el aprovechamiento sustentable en humedales costeros para prevenir su deterioro, fomentando su conservación y, en su caso, su restauración. Para efectos de esta Norma se entiende que el humedal costero las unidades hidrológicas integrales que contengan comunidades vegetales de manglares.

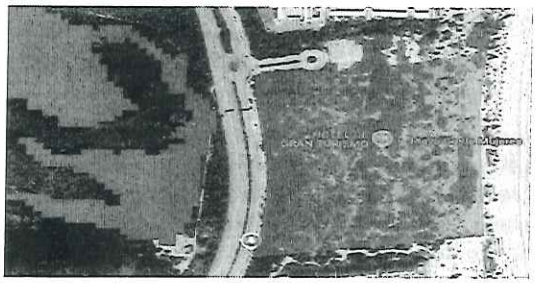
De acuerdo con el análisis realizado por esta Oficina de Representación con respecto a las características del proyecto y lo manifestado por la **promovente**, se advierte que no le son vinculables las siguientes especificaciones, toda vez el proyecto no pretende realizar obras de canalización o desvió de agua (**4.1**); el proyecto no contempla: obra de canalización (**4.2, 4.3, 4.23, 4.26, 4.33**); no se pretende realizar la construcción de infraestructura marina fija y/o el establecimiento de bordo, por lo que no se pretende generar azolvamiento (**4.4, 4.5, 4.6**); no se pretende la utilización o vertimiento del agua o aguas residuales, proveniente de la cuenca que alimenta a los humedales costeros (**4.7, 4.8, 4.9**); no se pretende extraer agua de los humedales o en sus colindancia (**4.10**); no se pretende la introducción de especies (**4.11**); no se pretende trazar una linea de comunicación (**4.13, 4.14, 4.32**); no se pretende establecer servicio que utilice postes, ductos, torres o líneas (**4.15**); se tiene que no se pretende llevar a cabo obras ni actividadades dentro del área del manglar, por lo cual, no se requiere de materiales para la construcción (**4.17, 4.18, 4.34**); el proyecto no se ubica en zonas de tiro o disposición del material de dragado dentro del manglar, ni se pretende realizar compactación de sedimento (**4.19, 4.34**); no se pretende la disposición de residuos sólidos en humedales costeros (**4.20**); instalación de granjas camaronícolas o infraestructura acuícola (**4.21, 4.22, 4.24, 4.25**); no se pretende realizar actividades de producción de sal (**4.27**); ni para la construcción de infraestructura turística dentro del humedal (**4.28**); no se pretende llevar a cabo actividades de turismo náuticos (**4.29, 4.30**); turismo educativo, ecoturismo y observación de aves (**4.31**); el proyecto no tiene la finalidad de propiciar la regeneración natural de las unidades hidrológicas (**4.37**).

CRITERIO	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
4.12 Se deberá considerar en los estudios de impacto ambiental, así como en los ordenamientos ecológicos el balance entre el aporte hídrico proveniente de la cuenca continental y el de las mareas, mismas que determinan la mezcla de aguas dulce y salada recreando las condiciones estuarinas, determinantes en los humedales costeros y las comunidades vegetales que soportan	*En la zona existen flujos hídricos subterráneos de origen continental y corren del interior de la Península hacia el Mar Caribe. En cuanto a la cuenca donde se encuentra el AP, los flujos hídricos se establecen y nutren a partir de los aportes pluviales, por lo que son estacionales y puntuales, ya que se mueven dentro de la misma cuenca. Por ello, el manglar que se encuentra aledaño al AP es del tipo cuenca, y dependen principalmente del agua pluvial que se acumula.* *En las partes bajas de la cuenca se presenta la planicie de inundación, ya que se desarrolla gracias a la precipitación pluvial que se acumula en la misma. Considerando esta situación, el proyecto se diseñó de forma que permita el*

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

	paso fluido de las microcorrientes que genera la inundación. *En base a estos datos se proyectaron las instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas en las vías interiores del proyecto, de tal manera que no se afecten los flujos hídricos que se establecen estacionalmente en la cuenca. Por lo anterior, el proyecto cumple con lo establecido en la especificación 4.12.*
4.42 Los estudios de impacto ambiental y ordenamiento deberán considerar un estudio integral de la unidad hidrológica donde se ubican los humedales costeros.	*El proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" consiste en la construcción de un Complejo hotelero tipo resort, el cual, por medio del Capítulo IV de esta MIA-P se presenta la descripción del Sistema Ambiental (SA), donde, se le dará énfasis en la cuenca hidrológica "Quintana Roo", así como a la hidrología subterránea (a nivel acuífero) de la zona. Con esta información se tiene un panorama integral de la unidad hidrológica de interés, dando cumplimiento a la presente especificación.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: La **promovente** señala que el **proyecto** corresponde a la construcción de un complejo hotelero. Asimismo, el **proyecto** se localiza dentro del Plan Maestro "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**", autorizado de manera condicionada mediante oficio resolutivo **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011. En virtud de lo anterior, se tiene que los estudios técnicos fueron considerados y presentados en el referido Plan Maestro; es decir, que los estudios de unidad hidrologica en el humedal costero, y el aporte hidrico en los humedales costeros, se condieraron al momento de realizar la caracterización y zonificación dentro del Plan Maestro "**DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES**".
De igual manera, considerando que el proyecto no pretende llevar a cabo obras, dentro del área de humadales ni de manglares, toda vez que la vegetación de manglar se encuntra a aproximadamente 65 metros, tal como se ve en la siguiente imagen:

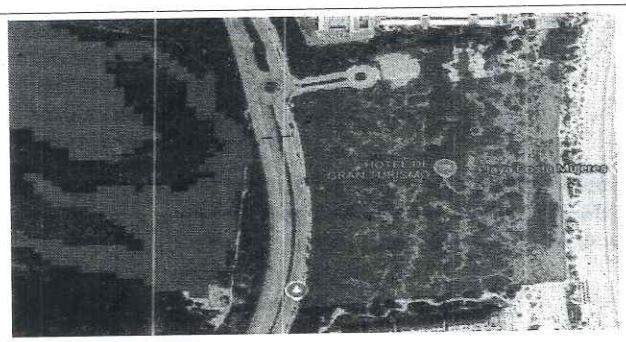


Tomando en cuenta lo anterior, se tiene que no se contraviene con la especificación.

4.16. Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi- intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, 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.	*Debido a que el manglar se encuentra cerca de las orillas del Área del Proyecto (AP) no hay oportunidad de dejar la distancia mínima requerida, por lo que la Promovente se apega a lo establecido en el numeral 4.43 de la presente norma.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: El **proyecto** no pretende llevar a cabo obras dentro del área de humadales ni de manglares, toda vez que la vegetación de manglar se encuntra a aproximadamente 65 metros, tal como se ve en la siguiente imagen:

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



Tomando en cuenta que el **proyecto**, se localiza a una distancia aproximada de 65 metros de la vegetación de manglar, el respectivo análisis para la excepción de la distancia de los 100 metros, se realiza en el apartado 4.43 de la presente norma.

4.35. Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.	*Si bien el proyecto es de aprovechamiento, este se diseñó de manera tal que en su contexto general no afecte a la vegetación de manglar aledaña, donde, se realizará el desplante en aquellas áreas donde se presenta vegetación de Matorral costero. Por otra parte, el proyecto contempla que las obras del mismo no afecten los procesos biogeoquímicos y se compromete a la implementación de una serie de medidas de compensación, descritas en el numeral 4.43 de este análisis de la NOM-022-SEMARNAT-2003. Además, durante la construcción se contará con reglamentos, dirigidos a los trabajadores de la obra, para evitar el deterioro de la zona de Manglar colindante con el AP.*
4.36. Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos, de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determinen en el Informe Preventivo.	*La Promovente no es responsable de la conservación del manglar que se encuentra cercana al proyecto, sin embargo, el proyecto contempla que las obras del mismo no afecten los procesos biogeoquímicos y se compromete a la implementación de una serie de medidas descritas en el Capítulo VI del presente documento, por ende, el "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" da cumplimiento a la especificación 4.36.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Tal y como se indica por la **promovente**, se aclara que la finalidad del proyecto no es para restauración, ni de conservación de áreas de manglares. Toda vez que se indica que no se llevará a cabo obras ni actividades dentro del área de manglar.
De igual manera, se aclara que el proyecto forma parte del Plan Maestro "**Desarrollo Turístico Costa Mujeres**", autorizado de manera condicionada mediante el oficio **S.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011, es decir, que ya le fue otorgado un permiso en la cual se indica los usos permitidos, superficies autorizadas para aprovechamiento y para conservación. Por lo cual, se tiene que no se contraviene con las presentes estrategias.

4.38. Los proyectos de restauración de manglares deberán estar fundamentados científica y técnicamente y aprobados en la resolución de impacto ambiental, previa consulta a un grupo colegiado. Dicho proyecto deberá contar con un protocolo que sirva de línea de base para determinar las acciones a realizar.	*Es importante mencionar que el presente proyecto que lleva por nombre "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" forma parte del Plan Maestro "Desarrollo Turístico Costa Mujeres", el cual contempla como medida de mitigación una campana de restauración en las zonas de conservación de manglar dentro del lote del Plan Maestro autorizado, dicha campaña está sustentada en la información técnica y científica disponible, y está aprobada en materia de impacto ambiental.* *Por lo anterior, el proyecto está en camino de cumplir con la especificación*

	4.38.
4.39. La restauración de humedales costeros con zonas de manglar deberá utilizar el mayor número de especies nativas dominantes en el área a ser restaurada, tomando en cuenta la estructura y composición de la comunidad vegetal local, los suelos, hidrología y las condiciones del ecosistema donde se encuentre.	*La propuesta de la campana de restauración en las zonas de conservación de manglar, mencionada en el apartado anterior, se elaboró con base en los fundamentos científicos y técnicos disponibles para la zona donde se ubica el proyecto. Por lo anterior, se dice que el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" cumple con la especificación 4.39.*
4.40. Queda estrictamente prohibido introducir especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros.	*Como se mencionó anteriormente, el Plan Maestro al que pertenece el proyecto en evaluación contempla la ejecución de una campaña de restauración en las zonas de conservación de manglar con especies nativas de manglar, y bajo ninguna circunstancia prevé la introducción de especies exóticas, dando así cumplimiento a la presente especificación.*
4.41. La mayoría de los humedales costeros restaurados y creados requerirán de por lo menos de tres a cinco años de monitoreo, con la finalidad de asegurar que el humedal costero alcance la madurez y el desempeño óptimo.	*La campana de restauración en las zonas de conservación de manglar propuesta en la MIA-P del Plan Maestro es de carácter continuo durante su operación, y en caso de requerirse, se tomarán medidas para asegurar que el humedal costero alcance la madurez y el desempeño óptimo. Por consiguiente, el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" no interferirá con dicha campaña, sino que de ser posible alentará su desarrollo en las áreas de manglar cercanas al AP, por lo que cumple con la especificación 4.41.*
ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: La **promovente**, indica que las campañas de restauración están consideradas dentro del Plan Maestro. Sin embargo, con el fin de darle cumplimiento a la presente especificación se deberá de tomar en cuenta lo indicado en la **especificación 4.43** y en la **CONDICIONANTE 10** del presente oficio.	
4.43. La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	*Debido a que el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" no puede ajustarse a lo indicado en los numerales 4.4, 4.14 y 4.16 se plantean a continuación algunas medidas de compensación de acuerdo a lo indicado en este numeral.* *1. Participación de las empresas responsables de la construcción del proyecto, durante dichas etapas, con los programas de difusión, educación ambiental, implementados en la zona donde se encuentra el predio, por las autoridades municipales, estatales y federales competentes.* *2. Apoyar las Actividades de Monitoreo Ambiental y Actividades de Conservación del Humedal que realice la promovente del PM del "Desarrollo Turístico Costa Mujeres" para realizar el monitoreo periódico de la vegetación que asegure su permanencia y calidad.* *Estatus jurídico ambiental en el área de estudio* *Con base a la información expuesta en el presente numeral se tiene que el presente documento involucra modificaciones a obras y actividades previamente autorizadas por esta Dirección General, previo a su desarrollo y dando cumplimiento a la legislación y normatividad aplicable. Debido a que el proyecto se desarrolla cerca de un humedal con presencia de manglar, requerirá de implementar medidas estrictas para su construcción y operación de tal manera que se asegure la conservación de este tipo de vegetación.* *Para ello se alentarán las Actividades de Monitoreo Ambiental realizadas por la Promovente del "Desarrollo Turístico Costa Mujeres" a través de lo cual se verificará el estado de conservación del manglar aledaño al AP y se*

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

	identificará indicios de deterioro para su atención oportuna. *El análisis del cumplimiento del proyecto, respecto a la legislación, reglamentación y ordenamientos aplicables y vigentes, se ha plasmado a lo largo del documento en los apartados previos, donde además se indican los programas, procedimientos y mecanismos que asegurarán que las obras se realicen dando cumplimiento a aquellos. Esto será posible con la implementación de los programas referidos en los diferentes apartados.* *Es pertinente reiterar que el proyecto contempla respetar in situ toda la superficie ocupada por el manglar ya que el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6" no se desarrolla dentro o sobre vegetación de manglar, y el manglar aledaño al AP se aprovechará como un atributo del paisaje, así como la fauna asociada que la ocupe. Por lo anterior se afirma que el proyecto no afectará ecosistemas relevantes o extraordinarios, ni afectará especies vegetales o faunísticas con estatus legal.* *En resumen, el proyecto en cuestión cumple con la legislación aplicable, considerando que no involucra obras expresamente prohibidas en la zona donde se pretende desarrollar, y prevé la implementación de diversos programas cuya ejecución está enfocado al cumplimiento ambiental que responda a los ordenamientos jurídicos, lo cual asegurará que se realizará un estricto control para evitar el deterioro ecológico de la zona donde se ubicará.*

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: Si bien, la **promovente** propone algunas medidas para el cuidado y conservación del manglar, en la cual se indica acciones de educación y difusión, apoyar a actividades de monitoreo. Sin embargo, es de aclarar que la **promovente** no considera adecuadamente las **medidas de compensación en beneficio de los humedales**.

Para llevar a cabo la vinculación de las especificaciones de la norma, se debe de considerar las siguientes observaciones:

- La unidad hidrológica está constituida por el cuerpo lagunar costero y/o estuarino, y la comunidad vegetal asociada a él (manglares, marismas y pantanos), las unidades ambientales terrestres circundantes, la o las bocas que pueden ser permanentes o estacionales, la barrera y playa, los aportes externos (ríos, arroyos permanentes o temporales, aportes del manto freático) y la zona de influencia de la marea, oleaje y corriente litoral, (Numeral 3.69 de la norma 022).
- Estudio integral de la unidad hidrológica que involucre el estado de conservación de las comunidades de manglar existentes en el sistema ambiental delimitado, que aporte elementos para determinar la integridad del flujo hidrológico, del ecosistema, productividad, interacciones funcionales, servicios ecológicos, etc. (Especificación 4.42).
- Justificación que indique de qué manera las obras y/o actividades del **proyecto** no bloquearán el flujo natural del agua hacia el humedal costero.
- El balance entre el aporte hídrico proveniente de la cuenca continental y el de las mareas (Especificación 4.12).
- En su caso; para estar en la posibilidad de atender la excepción de los límites y prohibiciones establecidos en las especificaciones 4.4, 4.22, 4.14 y 4.16 de la norma en referencia y toda vez que en los considerandos del Acuerdo por el que se adiciona la especificación 4.43 a la norma indica:

"Que la compensación permitirá aumentar, la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen".

La **promovente** deberá entender como medidas de compensación:

"Al conjunto de acciones a través de las cuales se pretende recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados por

impactos residuales o garantizar la continuidad de aquellos otros que presentan algún grado de conservación, cuando ambos están ubicados en espacios geográficamente distintos al afectado directamente por una obra o actividad"[2].

Es decir, que la medida de compensación deberá de **contribuirán a aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales. De igual manera deberá indicar la ubicación de las acciones por realizar, las cuales deben realizarse en un espacio geográfico distinto al afectado directamente por el proyecto. En la cual, se deberá de indicar la ubicación y la superficie a aumentar. (Ver CONDICIONANTE 10).**

E. ARTÍCULO 60 TER DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.

Con respecto al Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER, a la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007, que a la letra dice:

"Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, 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 superficies en metros cuadrados de manglar."

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN: El **proyecto** no pretende llevar a cabo obras dentro del área de humadales ni de manglares, toda vez que la vegetación de manglar se encuntra a aproximadamente 65 metros, tal como se ve en la siguiente imagen:



El proyecto, se ubica à aproximadamente 65 metros de la vegetación de manglar, por lo cual, no se prevé llevar a cabo obras ni actividades dentro de áreas de manglar. Dicho lo anterior, y toda vez que no se localiza vegetación de manglar dentro del área del proyecto, no se prevé realizar remoción, relleno, trasplante, poda u otra actividad que pueda llegar a afectar vegetación de manglar y con ello afectar su ecosistema.

De igual manera, teniendo en cuenta lo establecido en la **especificación 4.43** de la NOM-022-SEMARNAT-2003 y en la **CONDICIONANTE 10** del presente oficio, se tiene que el **proyecto** llevará a cabo acciones de restauración a pesar de no afectar vegetación de manglar. Es decir, que no se contraviene con lo establecido en este criterio.

[2] www. Semarnat.gob.mx

2026 año de Margarita Maza

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

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.

Conforme la caracterización realizada dentro del área del proyecto, se identificaron las siguientes especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana:

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Nacash	*Coccothrinax readii*	Arecaceae	A
2	Chit	*Thrinax radiata*	Arecaceae	A

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
3	Lagartija Espinosa de Puntos Amarillos	*Sceloporus chrysostictus*	Phrynosomatidae	A
1	Tejón	*Nasua narica*	Procyonidae	A
1	Iguana espinosa	*Ctenosaura similis*	Iguanidae	A

	rayada			

Con el fin de preservar dichas especies, la promovente presenta los programas de Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre, Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, Programa De Vigilancia Ambiental. De igual manera, en el **capitulo VI** de la **MIA-P**, se implementan más medidas para la protección de la flora y fauna presente en el área del **proyecto**.

OPINIONES RECIBIDAS.

IX. Que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), emitió su opinión referido en el **Resultando XI** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"Por medio del presente y en atención a la información solicitada a través del oficio citado al rubro del presente, recibido ante esta Autoridad en fecha veintisiete de enero de dos mil veintiséis, me permito informar lo siguiente:

De la búsqueda en las bases de datos institucionales y control de archivo con que cuenta esta Oficina de Representación de Protección al Ambiente y Gestión Territorial, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, NO se encontró antecedente alguno de procedimiento administrativo, relacionado con el proyecto denominado "HOTEL MAJESTIC PLAYA MUJERES M6", con ubicación en la Supermanzana 006, Manzana 002, Lote 004, zona costera de Isla Mujeres (zona continental), Estado de Quintana Roo, promovido por el C. Sergio Guzman Dominguéz, apoderado legal de ALSTERAN S.A. DE C.V., lo que informo a Usted, para los efectos legales a que haya lugar."

Análisis: De lo señalado por la **PROFEPA** se tiene que el proyecto no cuenta con antecedentes, de igual manera esta Oficina de Representación al momento de cargar las coordenadas del **proyecto** al **SIGEIA** no se observó inicio de obras, por lo anterior se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conferido en el **artículo 28** de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y **5** de su **REIA**.

6. ANÁLISIS TÉCNICO.

X. 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 Oficina de Representación procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

Impactos ambientales

2026 año de Margarita Maza

XI. Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

En el **capítulo V** de la **MIA-P**, la promovente indicó lo siguiente:

"La identificación de los impactos que serán ocasionados por el proyecto se realizó con un grupo multidisciplinario de especialistas, quienes se encargaron de proponer e identificar dichos impactos. Con la intención de presentar un análisis más claro de causa-efecto se puede mostrar en forma muy satisfactoria con un esquema de "matriz de impacto ambiental", es decir, con un arreglo de filas y columnas que en su intersección reflejan numéricamente si existe incidencia de la causa sobre el factor (primera etapa) (Coria, 2008).

La estructuración de la matriz antes mencionada requiere primeramente la identificación de las posibles áreas de impacto ambiental, para posteriormente, definir los impactos que ocasionarían las actividades más relevantes propuestas en el proyecto (Columnas) en relación con los elementos ambientales (Filas) que pudieran resultar afectados, dicha información debe ser identificada previamente a partir de listas de chequeo o verificación, extractadas de la bibliografía y discutidas por todos los profesionales que conforman el grupo de trabajo, además, durante el análisis de la información pueden realizarse algunos ajustes para su adaptación a proyectos diferentes.

Con la finalidad de poder identificar los impactos potenciales que el proyecto causará durante sus diferentes etapas, se procedió a analizar la correlación entre los atributos ambientales y actividades o acciones que involucra el proyecto. Para de ahí poder derivar los impactos efectivos con base a la matriz de identificación de impactos. Tales impactos fueron separados con base a cada una de las etapas del proyecto, como lo muestra la siguiente tabla.

Tabla V-1. Impactos ambientales identificados en el proyecto.

Obras y Acciones del Proyecto	***Factor***	***Atributo ambiental o social a modificarse***
Etapa A. Preparación del sitio		
1. Deslinde y medición del terreno.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Fauna silvestre	*Desplazamiento de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Legislación.*
2. Limpieza y deshierbe manual y con machete.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*

	Fauna silvestre	*Desplazamiento de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Legislación.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
3. Rescate de flora y fauna silvestre.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Fauna silvestre	*Conservación del hábitat de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Legislación.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
4. Remoción de vegetación.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Fauna	*Calidad de hábitat y desplazamiento de fauna.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Legislación	*Legislación.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
5. Despalme de la capa de suelo vegetal.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Vías de comunicación.*
	Social	*Opinión pública.*

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

6. Operación de maquinaria y equipo.	Aire	Generación de polvos.
	Aire	Generación de ruidos.
	Suelo	Compactación del suelo.
	Vegetación	Cobertura y diversidad.
	Vegetación	Especies vegetales protegidas.
	Fauna silvestre	Desplazamiento de fauna.
	Social	Generación de empleo.
	Paisaje	Estética del paisaje
	Social	Opinión pública.
7. Excavación para servicios.	Aire	Generación de polvos.
	Aire	Generación de ruidos.
	Suelo	Compactación del suelo.
	Agua	Disminución de la captura de agua y afectación de flujos hidrológicos.
	Fauna silvestre	Desplazamiento de fauna.
	Social	Generación de empleo.
	Paisaje	Estética del paisaje.
	Social	Opinión pública.
Etapa B. Construcción		
1. Excavación, relleno y compactación del suelo para la conformación de las obras.	Aire	Generación de polvos.
	Aire	Generación de ruidos.
	Suelo	Compactación del suelo.
	Fauna silvestre	Calidad de hábitat y desplazamiento de fauna silvestre.
	Social	Generación de empleo.
	Paisaje	Estética del paisaje.
	Social	Opinión pública.
2. Nivelación del terreno.	Aire	Generación de polvos.
	Aire	Generación de ruidos.
	Suelo	Compactación del suelo.
	Agua	Disminución de la captura de agua y afectación de flujos hidrológicos.

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

	Social	*Generación de empleo.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
3. Construcción de las obras del desarrollo inmobiliario.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Fauna silvestre	*Calidad de hábitat y desplazamiento de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Legislación.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
4. Acarreo de materiales.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Fauna silvestre	*Calidad de hábitat y desplazamiento de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Vías de comunicación.*
	Social	*Opinión pública.*
5. Disposición de residuos sólidos y líquidos.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Agua	*Calidad del agua.*
	Fauna silvestre	*Fauna nociva.*
	Social	*Legislación.*
	Social	*Vías de comunicación.*
	Social	*Opinión pública.*
6. Instalación de servicios.	*Aire*	*Generación de polvos.*

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

	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Agua	*Calidad del agua.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Legislación.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Vías de comunicación.*
	Social	*Opinión pública.*
7. Operación de maquinaria y equipo.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Fauna silvestre	*Calidad de hábitat y desplazamiento de fauna silvestre.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
8. Limpieza del sitio.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Vegetación	*Cobertura y diversidad.*
	Vegetación	*Especies vegetales protegidas.*
	Fauna silvestre	*Disminución de fauna nociva.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Opinión pública.*
Etapa C. Operación y mantenimiento		
1. Tránsito del proyecto.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*

	Suelo	*Compactación del suelo.*
	Agua	*Disminución de la captura de agua y afectación de flujos hidrológicos.*
	Fauna silvestre	*Desplazamiento de fauna y calidad del hábitat.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Paisaje	*Estética del paisaje.*
	Social	*Vías de comunicación.*
2. Generación de residuos sólidos y líquidos.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Social	*Generación de empleo.*
	Social	*Opinión pública.*
3. Mantenimiento de instalaciones.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Social	*Generación de empleo.*
4. Conservación de áreas de vegetación.	*Aire*	*Generación de polvos.*
	Aire	*Generación de ruidos.*
	Social	*Generación de empleo.*

(...)

Tabla V-3. Matriz de clasificación de impactos ambientales del proyecto.

Matriz de clasificación de impactos		Actividades del proyecto																			
		Preparación del sitio								Construcción								Operación y mantenimiento			
		Deslinde y medición del terreno	Limpieza y deshierbe del terreno	Rescate de flora y fauna silvestre	Remoción de vegetación	Despalme de la capa vegetal	Operación de maquinaria y equipo	Excavación para servicios	Disposición de residuos sólidos y líquidos	Excavación, relleno y compactación del suelo para la conformación de las obras	Nivelación del terreno	Construcción de las obras del desarrollo inmobiliario	Acarreo de materiales	Disposición de residuos sólidos y líquidos	Instalación de servicios	Operación de maquinaria	Limpieza del sitio	Tránsito del proyecto	Generación de residuos sólidos y líquidos	Mantenimiento de instalaciones	Conservación de áreas de vegetación
Factores físicos	Calidad del aire	-1	-1	1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	1	-1	-1	-1	-1	1	-1	-1	-1	-1
	Suelo (estructura y compactación)	-1	-1	1	-1	-1	-1		-1	-1	-1	1	-1	-1	-1	-1	1	-1			
	Calidad del agua										-1			-1	-1			-1			
Factores biológicos	Vegetación		-1	1	-1		-1						-1		-1	-1	1				
	Fauna Silvestre	-1	-1	1	-1		-1	-1	-1	-1		-1	-1	-1				-1			
Factores sociales	Generación de empleo (economía local)	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
	Legislación	1	1	1	1							1		1	1						
	Estética del paisaje		-1	1	-1		-1	-1	-1	-1	-1	1	-1		-1	-1	1	-1			
	Vías de comunicación					1						-1	-1	-1			-1	-1			
	Opinión pública		-1	1	-1	1	-1	1	1	-1	-1	1	-1		-1	-1	1		-1		
(-1) = Adverso		32								40								9			
(1) = Benéfico		22								17								5			

XII. Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto.**

Que en el **capítulo VI** de la **MIA-P** , la **promovente** indica lo siguiente:

"En este Capítulo se describen las medidas preventivas y de mitigación destinados a los impactos ambientales descritos en el Capítulo anterior. De igual manera, se establecen las medidas a tomar respecto a cada componente ambiental impactado en cada una las etapas que se contemplan en el proyecto "Hotel Majestic Playa Mujeres M6". Uno de los aspectos más importantes a enfatizar es que desde la planeación del proyecto, se buscó producir el menor impacto ambiental posible, priorizando el interés por conservar parte de la vegetación nativa de la zona y atendiendo a la experiencia de proyectos que se han desarrollado en áreas similares. Es por ello que desde la planeación del proyecto se han considerado medidas preventivas para evitar o en su caso minimizar los impactos que el proyecto pudiera ocasionar, tomando como última instancia las medidas de mitigación y/o compensación para los impactos que no pudieran evitarse.

A continuación, se presentan las medidas propuestas para cada una de las etapas del proyecto en cuestión, el cual, consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Complejo hotelero tipo resort), pretendiendo ejecutarse de manera que se regule en todo momento la ejecución de las actividades, minimizando el efecto que se pudiera tener sobre el ambiente.

(...)

Tabla VI-31. Cronograma de actividades de las medidas propuestas en el Programa de Vigilancia Ambiental.

Medida	Tiempo - años												
	1	2	3	..	8	9	...	20	21	22	...	49	50
Efectuar riegos en áreas donde se realicen actividades.	X	X	X	X	X								
Instalación, uso y mantenimientos de sanitarios portátiles.	X	X	X	X	X								
Ejecución de actividades de remoción de vegetación en época de estiaje y de forma paulatina.	X	X	X	X	X								
Mantenimientos preventivos a la maquinaria y equipo de trabajo.	X	X	X	X	X								
Acondicionamiento de un sitio para el resguardo de maquinaria y equipo de trabajo.	X	X	X	X	X								
Programa de rescate y reubicación de flora silvestre.	X	X	X	X	X								
Recolección y trituración de volúmenes forestales.	X	X	X	X	X								
Respetar los límites máximos permisibles en las emisiones de gases y ruidos contaminantes.	X	X	X	X	X								
Recolección y disposición de residuos líquidos.	X	X	X	X	X								
Programa integral de manejo de residuos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Instalación de señalizaciones informativas y restrictivas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Impartir pláticas de educación ambiental.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Establecimiento de un reglamento interno.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cubrir con lonas los camiones que transporten material pétreo.	X	X	X	X	X								
Recolección y disposición final de los materiales sobrantes.	X	X	X	X	X								
Apagar motores diésel que no se utilicen después de 5 minutos.	X	X	X	X	X								
Establecer un horario diurno de trabajo.	X	X	X	X	X								

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

Manejo de residuos peligrosos.	X	X	X	X	X								
Retiro de capa de suelo fértil de las superficies donde se realice remoción de vegetación.	X	X	X	X	X								
Retiro de todas la maquinaria y equipo al concluir las actividades.	X	X	X	X	X								
Contratación de una empresa externa para los mantenimientos del sistema de drenaje.						X	X	X	X	X	X	X	X
Delimitación de áreas de trabajo y colocación de barreras físicas.	X	X	X	X	X								
Programa de Protección de Tortugas Marinas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

"

De igual manera en la **MIA-P** y en la información adicional presenta los siguientes programas:

- **PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL.**
- **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE**
- **PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO CAPTURA YO TRANSLOCACIÓN DE FAUNA SILVESTRE**
- **PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE TORTUGAS MARINAS**

XIII. Que derivado del análisis del proyecto, esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, tiene a bien puntualizar lo siguiente:

La **promovente** identifico los posibles impactos que pudiera generar el **proyecto** por medio de la "matriz de impacto ambiental" la cual fue modificada para adaptarla a las necesidades particulares del proyecto, esto con el fin de lograr un mejor análisis de los posibles impactos del **proyecto**. En la cual la **promovente** identificó los impactos ambientales generados en el proyecto para sus distintas etapas y que fueron presentados en el **capítulo V** de la **MIA-P.**

Asimismo, se advierte que el **proyecto** considera los factores más relevantes que podrían verse afectados por las actividades del proyecto correspondiente a la Calidad del Aire, Emisión de ruido, Cambio de uso de suelo, generación de ruido, calidad de agua superficial y subterránea. Por lo que esta Oficina de Representación advierte que la **promovente** consideró en su mayoría, los impactos más importantes para el desarrollo del **proyecto**.

Finalmente, esta Oficina de Representación advierte que se presentaron medidas de mitigación para los mayores impactos negativos identificados por la **promovente** y que fueron presentados en el **capítulo VI** de la **MIA-P** y a través de la información adicional, por lo que se considera que la **promovente** presentó medidas de mitigación para la mayoría de los factores que pudieran ser afectados por el proyecto.

En general, las medidas y programas presentados por el **promovente** parecen ser adecuados para mitigar los impactos ambientales del proyecto. Sin embargo, es importante que se implementen de manera efectiva y se supervisen regularmente para asegurarse de que se están cumpliendo los objetivos de protección ambiental.

De igual manera esta oficina de Representación tiende a puntualizar lo siguiente:

- La zona delimitada como Sistema Ambiental se conoce como la Península de Chacmuchuch y conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PPDU) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007, los polígonos que conforman el plan parcial tienen una eminente vocación turística y de conservación ecológica y dentro de sus objetivos se encuentra el establecer las áreas para derechos de vía, para las vialidades y transporte de infraestructura a lo largo del antiguo camino intermunicipal hoy denominado "Boulevard costero Laguna Chacmuchuch; determinar los destinos y los derechos de vía para el alojamiento de la infraestructura y el equipamiento público; determinar y regular las áreas urbanizadas, de conservación y de aprovechamiento urbano, así como los usos y destinos del suelo.

- Bajo este contexto, la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental** autorizó de manera condicionada el "DESARROLLO TURÍSTICO COSTA MUJERES"; a través del oficio **D.G.P.A./DGIRA/DG/3886/11**, de fecha 21 de junio de 2011, dentro del cual se ubica el lote HR-10. La **DGIRA** consideró para su autorización; entre otros, lo siguiente:

  a) *Las condiciones naturales del sitio del proyecto han ido modificándose desde 1980 por el desarrollo de actividades humanas (sector primario y terciario), que han dado pauta al cambio de uso de suelo, presentado alteraciones a los componentes de flora y fauna nativa, como es el caso de la vialidad que cruza la Península.*
  b) *El Plan Maestro determinó las áreas de aprovechamiento y conservación en base a los estudios ambientales realizados considerando los perfiles topográficos, hidrología, grados de inundación y ecosistemas presentes entre otros, proponiendo 5 puentes hidráulicos y 8 pasos de fauna, y el desplante de las obras no contempla la afectación de los ecosistemas de manglar y selva baja inundable.*

- Se establecen medidas adicionales a las propuestas voluntariamente por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, en un ambiente que si bien ha sido modificado en sus componentes ambientales, se encuentra en un sistema ambiental que mantiene una alta integridad funcional y capacidad para absorber o soportar los impactos ambientales derivado de las actividades humanas sin afectar su calidad, estructura y función.

XIV. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyectó** 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 el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla**

2026 año de Margarita Maza

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

Mujeres, Quintana Roo, México publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; y **su *Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo*** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, conforme a los citado en el **CONSIDERANDO VIII A, B, C, D, E y F** del presente oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y

actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones VII, IX y X** del mismo artículo 28; **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35**, primer párrafo, que dispone que una vez presentado el **proyecto**, 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 II** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; **la fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos O), Q) y R); 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 II, 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 del **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; y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso;

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

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; lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; y **su *Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo*** publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; 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, **artículo 6**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan y en su **fracción XXXII**, aparecen las Oficinas de representación; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 41, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficina de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 41, segundo párrafo**, 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 facultades que se señalan en el **artículo 42 fracción XXXV inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaria para otorgar Informes

preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera,licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes,manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.**

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **ES FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN DE MANERA CONDICIONADA**; 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 "**HOTEL MAJESTIC PLAYA MUJERES M6**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la supermanzana 006, Manzana 002, Lote 004, zona costera de Isla Mujeres, municipio de Isla Mujeres (Zona Continental)

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 promovente), por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XIV** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VIII A, B, C, D, E y F.**

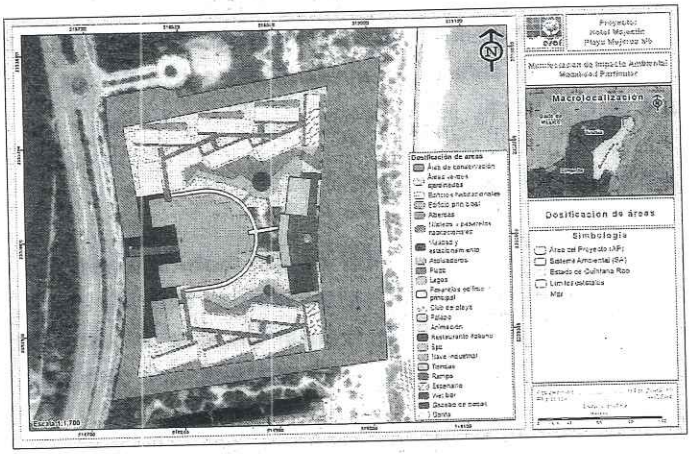
Las obras y actividades autorizadas corresponden a:

Preparación, construcción y operación de un Hotel de 401 habitaciones con amenidades, áreas verdes y conservación, restaurantes, albercas, pasarelas, asoleaderos, club de playa. El predio cuenta con una superficie de 88,908.84 m² (8.891 ha). Se pretende realizar un área de aprovechamiento de 41,565.67 m²; se designa un área de conservación de 34,674.46 m² y un área ajardinada de 12,668.71 m², por lo cual se tiene un área permeable de 47, 343.17 m².

Conceptos	Superficie (m²)	Superficie (ha)
Área de conservación	34674.46	3.467
Áreas verdes ajardinadas	12668.71	1.267
Edificios habitacionales	9531.25	0.953
Edificio principal	7125.16	0.713
Albercas	5021.28	0.502
Núcleos y pasarelas habitacionales	3441.73	0.344

2026 año de Margarita Maza

Vialidad y estacionamiento	3168.47	0.317
Asoleaderos	2429.95	0.243
Plaza	2187.28	0.219
Lagos	1063.78	0.106
Pasarelas edificio principal	1033.75	0.103
Club de playa	1022.4	0.102
Palapa	1000	0.1
Animación	875	0.088
Restaurante italiano	750	0.075
Spa	675	0.068
Nave industrial	675	0.067
Tiendas	567.38	0.057
Rampa	427.6	0.043
Wet bar 1	314.15	0.031
Wet bar 2	103.87	0.01
Escenario	80	0.008
Gazebo de bodas	63.62	0.006
Garita	9	0.001
Total	**88908.84**	**8.891**



El edificio habitacional comprenden una superficie de 9,531.25 m² (0.953 ha). Cuenta con 5 niveles más cubo elevador, conformado por un total de 401 habitaciones (391 Suites de 8 metros y 10 Suites tipo L), el cual está conformada de la siguiente manera:

Nivel	Tipo	No. de habitaciones
1	Suite de 8 metros	71

	Suite tipo L	2
2	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
3	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
4	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
5	Suite de 8 metros	80
	Suite tipo L	2
Ce	Suite de 8 metros	0
	Suite tipo L	0
Total		401

El **proyecto** se pretende desarrollar en las coordenadas.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	519013.83	2353792.17	16	518732.26	2353644.87
2	519006.82	2353693.21	17	518729.33	2353664.07
3	519015.05	2353469.64	18	518726.93	2353683.34
4	518723	2353431.46	19	518725.05	2353702.67
5	518727.51	2353450.45	20	518723.71	2353722.04
6	518731.3	2353469.65	21	518722.9	2353741.44
7	518734.36	2353488.97	22	518722.3	2353754.72
8	518736.69	2353508.39	23	518781.53	2353765.42
9	518738.28	2353527.89	24	518784.47	2353763.65
10	518739.13	2353547.44	25	518787.66	2353762.37
11	518739.23	2353567	26	518791	2353761.61
12	518738.74	2353583.68	27	518794.43	2353761.4
13	518737.43	2353603.64	28	518797.85	2353761.73
14	518737.12	2353606.96	29	518799.36	2353753.39
15	518735.11	2353625.52			

SEGUNDO. -La presente autorización tendrá una vigencia de **8 años** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **42 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 lasOficinas de Representación 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,

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

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 Oficina de Representación, 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 Oficina de Representación, 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, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, 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 Oficina de Representación 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 Oficina de Representación 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 a lo estipulado en el **artículo 28**, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la Secretaría 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 **REIA** de la **LGEEPA** 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 Oficina de Representación determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, así como las que se encuentren señaladas en la presente resolución.

2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación; 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. 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, la 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.

4. 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, la 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.

5. Para dar cumplimiento a lo establecido en el criterio **CG-02** del **POEL-IM**, la promovente deberá de presentar un sistema de captación de agua de lluvia para el proyecto, describiendo con detalle las características y dimensiones del sistema, así como su ubicación e implementación.

6. Para dar cumplimiento a lo establecido en el **criterio U9-5** del **POEL IM**, la **promovente** deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como Áreas de Protección de Flora y Fauna, aquellas zonas naturales que queden fuera de las superficies destinadas al aprovechamiento. Esta inscripción deberá abarcar una superficie mínima de **3.47 ha**, correspondiente al área de conservación.

Será obligatorio presentar el documento público —en original o copia certificada— que acredite dicha inscripción. No podrá dar inicio a la etapa de operación del **proyecto** hasta en tanto no se haya inscrito dicha superficie en el registro público de la propiedad y el comercio.

7. De manera preventiva y dado que el balance sedimentario de la zona costera obedece a procesos complejos en escalas temporales y espaciales y reconociendo además, la importancia que la vegetación pionera (rastrera) asociada a dunas costeras la **promovente** deberá presentar en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera previa al inicio de las obras y/o actividades del **proyecto** un **Programa de Reforestación y/o colonización de duna costera** en un sitio que se encuentre demeritado en sus condiciones ambientales, el cual deberá considerar de manera no limitativa: objetivos, sitios de reforestación (plano), especies a utilizar, obtención y manejo de las especies utilizadas para la reforestación, acciones para asegurar la sobrevivencia de los ejemplares, indicadores de éxito medibles, cuantificables y comprobables que aseguren la viabilidad del programa y monitoreo de la superficie sujeta a reforestación.

El monitoreo se deberá realizar en las diferentes épocas del año, registrando los cambios que se observen en la morfología de la zona. Dichos datos deberán ser reportados dentro de los informes anuales solicitados en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente resolutivo.

Se prohíbe la remoción de vegetación característica de duna costera de tipo rastrero, la construcción de infraestructura permanente en el 100% de la primera duna y duna embrionaria; así como la extracción de arena.

8. Para la construcción y operación del hotel en materia de eficiencia energética y de manera complementaria a las reglas de ahorro y uso eficiente de la energía propuestas, se deberá considerar como referencia las especificaciones de la **Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013** ***Edificación Sustentable- Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos*** cuya declaratoria de vigencia fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de septiembre de 2013, la cual especifica los criterios y requerimientos mínimos de una edificación sustentable para contribuir en la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

De igual manera, y de manera previa a la etapa operativa del **proyecto** deberá integrar en el diseño de la edificación, el uso de tecnologías energéticas limpias que reduzcan las emisiones de contaminantes y

contribuyan al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. La propuesta deberá ser presentada en el Primer informe semestral de cumplimiento de términos y condicionantes solicitado en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente resolutivo.

9. 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. La delimitación del predio podrá realizarse haciendo uso de cercas vivas.

10. En apego a lo establecido en el **criterio 4.38, 4.39, 4.40, 4.41 y 4.43** de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, la **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo **no mayor a 3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto, un **PROGRAMA REFORESTACIÓN DE VEGETACIÓN DE MANGLAR**. Dicho programa deberá de considerar:

- Fundamentación científica y técnica: el programa deberá basarse en criterios científicos y técnicos sólidos.
- Aumento de la superficie de manglar: las acciones propuestas deberán contribuir de manera efectiva al incremento de la cobertura de manglar.
- Ubicación de las acciones: las labores de reforestación se deberán realizar en un área geográfica distinta a la afectada. Se deberá presentar ante esta Oficina las coordenadas (UTM zona 16Q, Datum WGS84) donde se llevarán a cabo dichas acciones.
- Evaluaciones de línea base: incluir protocolos de línea base para determinar las acciones a implementar, identificar las especies nativas dominantes, el número de plántulas a restaurar y considerar la estructura y composición vegetal, las características del suelo, la hidrología y las condiciones generales del ecosistema.
- Uso de especies nativas: en las actividades de restauración deberá emplearse predominantemente el mayor número posible de especies nativas dominantes en la zona a restaurar, respetando la estructura y composición de la comunidad vegetal local. Queda estrictamente prohibida la introducción de especies exóticas.
- Monitoreo y cronograma: presentar un programa de monitoreo y un cronograma de actividades con una vigencia mínima de tres a cinco años, a fin de garantizar que el humedal costero alcance la madurez y un desempeño óptimo. El programa deberá incluir las metodologías y frecuencias de seguimiento para los humedales restaurados. Dichos datos deberán ser reportados dentro de los informes anuales solicitados en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente resolutivo.

11. De conformidad con lo establecido en los **artículos 35**, penúltimo párrafo de la **LGEEPA** y **51**, **fracción II** de su **REIA** que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías para el

cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando puedan producirse daños graves a los ecosistemas en lugares donde existan especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-P**, dado que en las cercanias del proyecto se localiza vegetación de manglar, el cual esta protegido por la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, y de igual manera se localizan especies enlistadas en alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 86 de la **LGEEPA** el cual faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia **LGEEPA** y otras leyes; por lo anterior, **la promovente deberá presentar a esta Oficina de Representación la propuesta de garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento**.

- Deberá definir el tipo y monto de la garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el proyecto. Dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** en el **MIA-P**, así como en los Términos y Condicionantes establecidas en la presente resolución y que representen acciones con costo económico.

- El anterior estudio deberá ser presentado a esta Oficina de Representación para su revisión y validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y 50, párrafo segundo de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

- Una vez validado el tipo y monto de la garantía por esta Oficina de Representación, deberá ser implementada a través de la contratación de una póliza o instrumento de garantía emitida por una afianzadora o aseguradora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería dela Federación y a favor de la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales** (**SEMARNAT**). Dicho documento deberá ser presentado por la **promovente** en original a esta Oficina de Representación, **de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante**.

- Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del **REIA**. En adición a lo anterior se le comunica a la **promovente** que para el caso de que dejara de otorgar el instrumento de garantía o fianza requerida, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52 del **REIA**.

12. En un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente en que surta efecto la notificación del presente oficio y **previo al inicio de obras**. La **promovente** deberá de presentar los siguientes **planos** del

proyecto, los cuales deberán de presentarse en formato impreso y electrónico (PDF y AutoCAD), georreferenciados (UTM zona 16Q, Datum WGS84):

a) Plano de conjunto de todos las obras y elementos, en las cuales se especifiquen los componentes que la conforman, las dimensiones (m) y superficies (m^2).
b) Plano de cortes indicando niveles y altura del proyecto.
c) Plano de sobreposición del polígono del predio y huella de desplante de áreas de aprovechamiento y verde.
d) Plano donde se indique los niveles y todos los componentes tales como altura, y cada componente por nivel y se pueda visualizar la distribución de los cuartos por nivel.
e) Plano actualizado donde se indique las restricciones de los proyectos (laterales, frontal y posterior).
f) Plano de cajones de estacionamiento, donde se pueda observar las cantidades y las dimensiones de cada cajón. Lo cual deberá de asegurar el cumplimiento de 1 cajón por cada 10 cuartos.

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

14. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**:

- El uso de explosivos.
- Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
- 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 aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburos a la laguna o suelo.
- La disposición de residuos sólidos en humedales costeros.

OCTAVO.- La **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

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

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

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.

quienes fueron autorizado en terminos amplios de conformidad con el **artículo 19** de la misma **Ley.**

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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ

C.c.e.p.- **LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.-** Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. despachodelejecutivo@qroo.gob.mx
ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.-Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.
LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE.- Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.
LIC. OSCAR ALBERTO REBORA AGUILERA- Secretaria de Ecología y Medio Ambiente y Presidente del Consejo Estatal Forestal del Estado de Quintana Roo. recepcion.semaqroo@gmail.com
MTRA. TERESA ATENEA GÓMEZ RICALDE- Presidente Municipal de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.

ARCHIVO.
NUMERO DE BITÁCORA: 23/MP-149/10/25
NUMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2025TD061

YMG/JRAE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
SEP
QUINTANA ROO