2222



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 29 DE JULIO DE 2026

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

RECIBI ORIGINAL
6-AGO-2026

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

En acatamiento a 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**, publicado en el Periódico Oficial el 14 de marzo de 2025, se establece la atribución de la 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.

DE C.V., sometieron a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**THE STELLA**", con ubicación en la Av. Rafael E. Melgar, km. 3 + 470, S/N, entre Calle 8 Norte y Calle 10, Norte, Colonia Centro, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que



la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT** a través de la 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 Secretaria en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A.**-*Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular*-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Cozumel**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **35 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:..Fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, 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 Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**THE STELLA**" (en lo

sucesivo el **proyecto**), con ubicación en la Av. Rafael E. Melgar, km. 3 + 470, S/N, entre Calle 8 Norte y Calle 10, Norte

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.

sucesivo el **promovente**), y

R E S U L T A N D O:

I. Que el 12 de diciembre de 2025, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano **(ECC)** de esta Oficina de

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

correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2025TD072**.

II. Que el 15 de diciembre de 2025, ingreso a esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico ***NOVEDADES*** de fecha 13 de diciembre de 2025.

III. Que el 17 de diciembre de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0057/25**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **11 al 16 de diciembre de 2025**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, 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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.

IV. Que el 13 de enero de 2026, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34, primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación integró 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, ambos en el Estado de Quintana Roo.

V. Que el 15 de enero de 2026, esta Oficina de Representación, emitió el oficio **04/SGA/0020/2026** a través del cual, con fundamento en el artículo 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 25 del **REIA**, **notificó** a la **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**, el ingreso del proyecto referido al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental.

VI. Que el 15 de enero de 2026, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0021/2026**, a través del cual, con fundamento en el artículo 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 25 del **REIA**, **notificó** al **Gobierno Municipal Cozumel**, el ingreso del proyecto referido al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental.

VII. Que el 15 de enero de 2026, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0024**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, **opinión** respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VIII. Que el 11 de febrero de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **PFPA/29.3/0125-2026** de fecha 10 del mismo mes y año, a través el cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, presento su opinión respecto a los antecedentes administrativos del **proyecto**.

IX. Que el 11 de marzo de 2026, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0299/2026**; a través del cual y con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, **solicitó al promovente información adicional de la MIA-P del proyecto**, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**., notificado el 22 de abril de 2026.

X. Que el 07 de mayo de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 30 del mismo mes y año, a través del cual **la promovente ingresó la información adicional** solicitada mediante oficio **04/SGA/0299/2026** de fecha 11 de marzo de 2026.

XI. Que el 22 de mayo de 2026, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0599/2026**, a través del cual le informa a la **promovente** la **AMPLIACIÓN EL PLAZO** del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto "**THE STELLA**", conforme al artículo **46**, fracción **II** del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (REIA)**.

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

1. GENERALES

I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, **28 fracción I y IX**, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, **5 inciso A) y Q)**; 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**; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX 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 Secretaría, 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 mediante el cual estable el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Estadio de Quintana Roo,**

publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y **Programa Parcial Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo**, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de febrero de 2015.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por el **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 fracciones I y IX** y 35 de la **LGEEPA.**

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

II. Que como fue señalado en el **Resultando II** del presente oficio resolutivo, la **promovente** público un extracto del proyecto en el periódico ***NOVEDADES*** de fecha 13 de diciembre de 2025, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA.**

III. Que el artículo **34** fracción **II** del **LGEEPA** establece que "*Cualquier ciudadano de la comunidad de que se trate, dentro de los **diez días siguientes** a la publicación del extracto del proyecto, podrá solicitar a la Secretaria que ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en la entidad federativa que corresponda*". En virtud de lo anterior, siendo que la **promovente** realizó la publicación del extracto del **proyecto** en términos del artículo 34, fracción **I** del **LGEEPA** el día 24 de noviembre 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 iniciando el 15 de diciembre de 2025, feneciendo el día 13 de enero de 2026.

Al respecto se tiene que esta Oficina de Representación advierte que 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 a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la **MIA-P**, así como en la información adicional presentada, se tiene lo siguiente:

El proyecto consiste en la realización de actividades de demolición parcial, redistribución, ampliación,

construcción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, sobre un edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años[1], con un desplante total de 1,752.10 m².

El proyecto considera también un área de estacionamiento techado, cuarto de máquinas, oficinas administración y de vigilancia, una planta de tratamiento de aguas residuales, áreas comerciales destinadas a servicios como SPA, gimnasio y centro de negocios, áreas exteriores jardines, andadores, un parque de mascotas, minigolf, campo de práctica de tiro de golf de 21 metros, albercas y amenidades al aire libre con andadores permeables, Roof Top que incluye alberca infinity, tres jacuzzis, un área de asoleadero, bar y grill, fogatero, área verdes y espacios para servicios, en un predio con una superficie total de **1, 752.10 m².**

Planta baja cuenta con una superficie de 1,752.10 m², para optimizar los espacios existentes, se realizara demolición de las áreas internas previamente adaptadas como plaza comercial, con el fin de ubicar el estacionamiento techado, cuarto de máquinas y servicios, lobby/recepción, bodegas y los accesos a elevadores y escaleras de servicio y residenciales, se establece el nivel de desplante del edificio a 0.80 metros bajo nivel de la banqueta en la parte Este, aprovechar la estructura existente.

Nivel 1: Amenidades condominales: cancha de pickleball, lounge y bar, salón inglés, cine, baños, un área comercial para gimnasio y spa, y una área comercial de coworkxing, con una superficie de desplante de 534.44 m².

Nivel 2: High Garden, área verde parte sur del edificio se ubica jardines, parque para mascotas y área de tiro de golf de 21 metros, 4 departamentos del 201 al 204 y pool bar, con una alberca de 475.28 m².
Departamentos 202 y 203, situados al centro del edificio, separados por el área del pool bar y los baños de la alberca.

Nivel 3, albergará un total de cinco (5) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 856.52 m².

Nivel 4, albergará un total de cinco (5) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 856.52 m².

Nivel 5: albergará un total tres (3) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 50.34 m²

Nivel Azotea: denominado Roof Top / Azotea, cuenta con una superficie de desplante 98.70 m² y el resto del área será designada para equipos de AA, Paneles Solares para los departamentos y áreas comerciales.

[1] OFICIO NÚMERO **04/SGA/1041/2025** DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2025, EMITIDO POR ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN CORRESPONDIENTE AL AVISO DE NO REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

Delimitación del sistema ambiental

Zona de Influencia Indirecta: *son aquellas superficies fuera de los límites del área del proyecto que no es transformada por el desplante o la acción directa del proyecto, pero que el resultado de sus efectos influye de manera indirecta hacia otras áreas y/o proyectos vecinos y viceversa. Fuera de los límites establecidos del proyecto, las características físico y ambientales seguirán iguales y que la relación causa/efecto que generan los impactos ambientales del proyecto a estas Zonas de Influencia Indirecta no es consecuencia de la acción directa, sino que se generan a partir de algún efecto que actúa como una acción de segundo orden. El impacto ambiental durante la etapa de construcción y operación del proyecto sobre la Zona de Influencia Indirecta será nulo.*

-Vegetación ornamental colindante al predio, corresponde a palmeras de coco (Cocos nucifera), se observan en el camellón central.

Se observa vegetación de predios colindantes, con presencia de álamo (Ficus ssp), palmas kerpis (Adonidia merrillii), flamboyán (Delonix regia), huano (Sabal yapa) y jobo (Spondias ssp). Mientras que el área peatonal, se observan palmas de kerpis (Adonidia merrillii) en las jardineras.

Se observan plantas ornamentales en jardineras como tulipan (Hibiscus rosa-sinensis), palmas de coco (Cocos nucifera) y palmas kerpis (Adonidia merrillii).

- Palma de coco (Cocos nucifera), considerada como "Naturalizada" para la flora de la Península de Yucatán, de amplia distribución -Palmas de coco (Cocos nucifera) en el área de camellón central. Al fondo se observan árboles de flamboyán (Delonix regia), almendro (Terminalia catappa) y palmas ornamentales de kerpis (Adonidia merrillii),

Palmas de coco (Cocos nucifera) enfrente del predio, en áreas públicas como camellón central. Al fondo, se observan arboles de los predios colindantes con almendro (Terminalia catappa), flamboyán (Delonix regia) y palmas kerpis (Adonidia merrillii),

- Palmas kerpis (Adonidia merrillii), en jardineras de la zona peatonal. Es una palma de uso ornamental, exótica. Árbol colindante del predio, ciruela silvestre o jobo (Spondias ssp).

- Arbolado del predio colindante con flamboyán (Delonix regia) y palmas de kerpis (Adonidia merrillii)

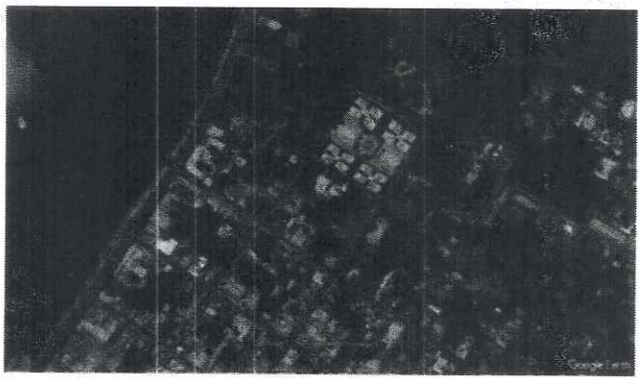
Palmas de coco (Cocos nuficera) en camellón central y jardineras con palmas de ornato kerpis (Adonidia merrillii).

Evidencia de afectaciones antropogénicas

El surgimiento y crecimiento de la zona urbana de Cozumel, ha desplazado a la vegetación existente para dar paso a lo que es hoy el Centro de Población de Cozumel. Ver siguiente secuencia de imágenes tomadas en el historial de tiempo de GOOGLE EARTH.



2003



2012



2025

DESCRIPCIÓN DE LA FAUNA

La fauna de la Isla de Cozumel es la típica encontrada en todo el Estado de Quintana Roo y la Península de Yucatán, sin embargo, por su condición de isla están ausentes las especies más grandes que habitan en las zonas continentales, como los felinos, los grandes herbívoros como los venados y el tapir. De manera general se han reportado para la Isla de Cozumel listados de los grupos faunísticos más conspicuos entre los que se incluyen alrededor de 140 especies de mamíferos, aves, reptiles y anfibios.

Objetivos • Realizar el Inventario de las especies de fauna silvestre que se distribuyen en las colindancias del predio donde se ubicará el proyecto. • Registrar la presencia de organismos incluidos en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que señala a las especies en la categoría de raras, amenazadas, en peligro de extinción y bajo protección especial. • Analizar los resultados y hacer recomendaciones para minimizar los impactos sobre la fauna silvestre existente dentro del predio.

Descripción del método de muestreo
El muestreo se realizó siguiendo el método de observación directa para el caso de mamíferos, anfibios y reptiles y con el apoyo de binoculares para las aves.

Aves

FAMILIA	*ESPECIE*	*NOMBRE COMÚN*	*NOM 059*	*REGISTRO EN CAMPO LUGAR Y NUMERO*
Minidae	*Mimus gilvus*	*Cenzontle*	*No*	*En un árbol /1*
Columbidae	*Zenaida asiática*	*Paloma alas blanca*	*No*	*Árbol/ vuelo /2*
Icteridae	*Quiscalus mexicanus*	*Zanate*	*No*	*En árbol/3*
Tyrannidae	*Myiozetetes similis*	*Luis gregario*	*No*	*En árbol/1*

De las especies registradas en el predio, tres de ellas, Mimus gilvus, Zenaida asiática y Quiscalus mexicanus forman parte del listado de las 269 aves registradas en el AICA 178 Isla Cozumel.
Es importante señalar que, en el sitio del proyecto las aves registradas se observaron en vuelo o bien sobre el dosel de la vegetación, pero no se registró evidencia de zonas de anidación, reproducción, alimentación, refugio o descanso de las mismas. Por lo que es posible que dichas aves y algunas otras no registradas, una vez que se inicie con le preparación del terreno, se desplacen por sus propios medios a zona mejor conservadas.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES Debido a que el predio donde se pretende la construcción del proyecto se ubica dentro de lo que es el Centro de Población de Cozumel, no se registró la presencia de fauna, salvo algunos individuos de aves en vuelo o en algunos árboles.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

VI. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a los **promoventes** de incluir en la **MIA-P**, la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación sobre el uso del suelo; y de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaria se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con los siguientes instrumentos de política ambiental:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marina del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continua en la Segunda Sección)	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012

B.-Decreto mediante el cual establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	21 de octubre de 2008
C. Programa Parcial Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	20 de febrero de 2015

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

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

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 141 denominada "COZUMEL"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe **(POEM)**, solo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Oficina de Representación determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 141**) no es vinculante a la presente resolución y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO** del **POEM**).

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

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

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

B. **DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO (POEL MC)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

FICHA TÉCNICA UGA CP-1	
Política ambiental:	Aprovechamiento
Lineamiento:	Lograr un desarrollo urbano sostenible para evitar que el centro de población genere impactos acumulativos.
Uso predominante:	Desarrollo urbano, Centro de población.
Usos compatibles:	Hotelería/Residencial turístico; Comercial; Industrial; Mantenimiento de Espacio Natural.
Usos condicionados:	Agropecuario; Pesca
Usos incompatibles:	Acuícola; Minería.
Problema	
El acelerado crecimiento poblacional de Cozumel ejerce presiones considerables sobre el equipamiento urbano de San Miguel y está generando impactos ambientales indirectos de consideración.	
Objetivos específicos	
• Promover el desarrollo sostenible del centro de población San Miguel. • Minimizar tanto los efectos negativos secundarios como los indirectos del crecimiento urbano.	

ESTRATEGIA GENERAL	OBSERVACIONES DE LA PROMOVENTE
Se deberá desarrollar un programa de monitoreo poblacional de las especies endémicas al municipio o que se encuentren en la NOM-059-SEMARNAT-2001.	*Debido a que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto, ya existía un edifico de3 niveles desde hace 33 años, carece en su totalidad de flora, sin embargo, se llevó a cabo un recorrido en las zonas vecinas para identificar la flora existente en vía pública y predios partículares y en cuanto a la fauna, solo se observaron algunas aves en vuelo. De la flora y fauna registrada, ninguna es endémica o se encuentra en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo, en la medida de lo posible, se apoyarán programas de monitoreo a los que se refiere esta estrategia.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto corresponde a la redistribución, ampliación, construcción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, sobre el edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años con un desplante total de 1,752.10 m², conforme a la indicado en el oficio número **04/SGA/1041/2025** de fecha 11 de agosto de 2025 aviso de no requerimiento, emitido por esta Oficina de Representación, sito que carece de vegetación, sin embargo la promovente prevé apoyará con algún programa de monitoreo del Municipio de Cozumel. Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente estrategias general,	
Se prohíbe la introducción de especies de flora y fauna.	*No se tiene contemplado la introducción de ejemplares de flora y fauna exóticas en ninguna de las fases del proyecto. Se aplicará un **Programa de Reforestación** como medida de compensación.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que no contempla introducir ejemplares de flora y fauna, es importante señalar que la presente estrategia tiene un carácter prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria, por lo que el proyecto se ajusta al presente estrategia.	
La cobertura vegetal de las áreas no sujetas a aprovechamiento, se deberá conservar en las condiciones naturales de flora y fauna nativa silvestre.	*El predio carece de vegetación desde hace 33 años y en la actualidad y en la actualidad existe un edifico de 3 niveles con la misma antigüedad.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto corresponde a la redistribución, amplición, contrucción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, sobre el edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años con un desplante total de 1,752.10 m², conforme a la indicado en el oficio número **04/SGA/1041/2025** de fecha 11 de agosto de 2025 aviso de no requerimiento.

Sin embargo la promovente presenta anexo a la MIA-P, el Programa de Reforestación con el objetivo:

- Determinar los mecanismos de reforestación más adecuados para ser implementados en las superficies del predio del proyecto THE STELLA que lo requieran.
- Ayudar a la recuperación de los ecosistemas y facilitar la reanudación de sus procesos naturales.
- Establecer un monitoreo que permita evaluar el éxito de la reforestación

Es importante señalar que la reforestación se pretende realizar con especies de la región, por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con la siguiente especificación general.

Se debe promover un programa de erradicación de perros, gatos y ganado ferales, boas (Boa constrictor), ratas de ciudad (*Rattus rattus, Rattus Novergicus*) y ratones de casa (*Mus musculus*).	*Se cumplirá con este criterio con la aplicación de un Programa de erradicación de Fauna Feral que incluye perros, gatos, ganado ferales, boas, (Boas constrictor), ratas de cuidad (Rattus rattus y Rattus novergicus) ratones de casa (Mus musculus).*

ANÁLISIS: Que la promovente presento anexo a la MIA-P, el Programa de Erradicación de Fauna Feral en el cual se indica lo siguiente:

El predio del proyecto se ubica en la Zona Centro Cozumel, Centro de Población de la Isla, En la actualidad en dicha zona existen en operación hoteles, restaurantes, condominios, casas particulares, comercios entre otros. Algunos de estos establecimientos operan desde hace más de 40 años, cuando empezó el auge turístico en la isla, como es el caso de edificio existente donde se pretende construir el proyecto. Dicha zona cuenta con todos los servicios básicos como luz, agua, drenaje.

No se identificó la presencia de fauna feral como perros, gatos y ganado feral, así como tampoco de ratas o ratones de casa. Sin embargo, en dado caso de observarse dicha fauna feral en el predio del proyecto, se procederá a su erradicación.

Por lo cual el proyecto se ajusta a la presente estrategia.

Queda prohibido el uso de venenos en los programas de erradicación de especies introducidas.	*No se aplicarán ningún tipo de veneno durante la aplicación del Programa de erradicación de Fauna Feral.*
Se prohíbe la fumigación de áreas con vegetación natural con excepción de las campañas nacionales de control de vectores de enfermedades y plagas.	*Este criterio no le aplica al proyecto, ya que en el predio no existen áreas con vegetación natural.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior no se prevé la aplicación de veneno, así como la fumigación de áreas con vegetación.

Se prohíbe el aprovechamiento de leña para fabricación de carbón.	*Este criterio no le aplica ya que en el predio no existe leña o se generara leña que se pueda utilizar para la fabricación de carbón.*

ANÁLISIS: Al respecto el **proyecto** no contempla el aprovechamiento de leña para la fabricación de carbón en ninguna de sus etapas, por lo cual no se contraviene lo establecido en la presente estrategia, misma que es de carácter prohibitivo, y observancia obligatoria.

Es obligatorio el confinamiento de los residuos sólidos en los sitios de disposición final que determine la autoridad municipal competente.	*Se aplicará un **Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos** en el cual se establecen objetivos generales que dan cumplimiento al confinamiento de residuos sólidos donde determine la autoridad municipal y en cumplimiento a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) de Cozumel.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que la promovente presento anexo a la MIA-P, el Programa de Manejo de Residuos, con el objetivo: • Regular las actividades relacionadas con la generación, manejo y disposición de los residuos sólidos y líquidos que se lleven a cabo durante todas las etapas de construcción y desarrollo del proyecto THE STELLA. • Prevenir y minimizar los impactos al ambiente y a la salud humana por la generación de residuos. • Cumplir con las regulaciones ambientales vigentes. • Aplicar el Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos durante la etapa de construcción y operación y mantenimiento de las obras o actividades, en apego a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel. De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con el presente estrategia general, toda vez que establece acciones y medidas de mitigación por el manejo de residuos sólidos Urbanos y Líquidos.	
La Dirección de Medio Ambiente y Ecología del Municipio deberá realizar un monitoreo sobre el aprovechamiento de leña para uso doméstico conforme a lo establecido en la NOM-012-RECNAT-1996.	*Esta estrategia le corresponde al H. Ayuntamiento de Cozumel y no le resulta aplicable al sitio del proyecto.*
El Ayuntamiento, grupos conservacionistas y operadores turísticos deberán iniciar, en coordinación, un programa de educación ambiental en un lapso menor a 2 años.	*Esta estrategia le corresponde al H. Ayuntamiento de Cozumel y no le resulta aplicable al sitio del proyecto.*
La autorización de cada 1000 nuevos cuartos de hotel o equivalente queda condicionada a que el H. Ayuntamiento implemente un programa que incremente en un 20% con respecto al momento de hacer la solicitud, la capacidad del sistema de manejo de residuos sólidos municipales, de la planta de tratamiento que da servicio a la isla y de la extracción de agua potable que abastece al municipio.	*Esta estrategia le corresponde al H. Ayuntamiento de Cozumel y no le resulta aplicable al sitio del proyecto.*
ANÁLISIS: Las estrategias no son de competencia para la **promovente**, sin embargo el **proyecto** contara con un sitio para el almacenar de manera temporal la basura para posterior ser entregada al servicio de limpia municipal para su traslado al relleno sanitario.	

A continuación se analizan, las estrategias específicas aplicables a la **UGA CP1** de aplicación significativa al **proyecto** por temáticas ambientales. Se resalta que dada la naturaleza de las obras y actividades que pretenden llevarse a cabo la redistribución, ampliación, construcción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, sobre un edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años, por las estrategias relacionadas al concepto de "Abastecimiento de agua", "Generación y distribución de energía", "Vías de comunicación", "Extracción de materiales", "Manejo de combustibles", "Campos de golf", "Equipamiento portuario", "Unidades de conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAS)" y "Turismo alternativo" no son vinculantes; toda vez que se refiere a obras y/o actividades que no pretenden llevarse a cabo. De igual manera no son vinculantes las estrategias relacionadas a "Cenotes, cavernas y dolinas", "Dunas" y "Zonas inundables y lagunas costeras,

línea de costa y playa" ya que son formaciones que no existen en el sitio del **proyecto.**

ASENTAMIENTOS HUMANOS	
ESTRATEGIA	**OBSERVACIONES DE LA PROMOVENTE**
Los asentamientos humanos se regirán por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.	*El Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Cozumel define a un "Asentamiento Humano" como el Establecimiento de un conglomerado, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras que lo integran.* *La Constancia de Uso de Suelo emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de Cozumel, refiere que el uso de suelo que la aplica al proyecto lo rige el PMOTEDU publicado en el 2021, sin embargo, tenemos conocimiento de una Controversia Constitucional para la aplicación de dicho instrumento, por lo que el proyecto se vinculará con el PMOTEDU publicado en el 2021 y el PPDU ZONA 1, publicado en el 2015.* *PPDU Zona 1 2015* *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de febrero de 2015.* *PMOTEDU* *Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano (PMOTEDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 23 de septiembre de 2021.*
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto le resulta aplicable el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo**, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de febrero de 2015. Es importante señalar que el proyecto será analizados en el **Considerando** siguientes del presente resolutivo, con cada uno de los parámetros del uso de suelo que resulten aplicables al proyecto.	
Se permite la construcción de nuevas viviendas residenciales siempre y cuando éstas se conecten con la red de drenaje municipal.	*Se cumple con este criterio ya que el proyecto se conectará a la red de drenaje municipal que ya existen en Cozumel a cargo de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA). A su vez, se instalar una planta de tratamiento de Aguas Residuales.*
ANÁLISIS: Es importante señalar que el proyecto no corresponde a una Viviendas residencial, el proyecto consiste en la redistribución, ampliación, construcción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, sobre un edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años, sin embargo el proyecto prevé canalizara las aguas residuales al drenaje existente del Municipio de Cozumel a cargo de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA). Adicionalmente la promovente prevé contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales que serán dirigidas hasta el cárcamo de alimentación de la PTAR donde se realizará el tratamiento primario que consiste en la separación y retirada de sólidos y material flotante no biodegradables de forma previa al tratamiento biológico. Una vez eliminado los sólidos, el agua residual en bombeada a la PTAR para comenzar el tratamiento de degradación de	

materia orgánica; pasando a través de los reactores biológicos y descargando en el sedimentador donde se lleva a cabo la clarificación secundaría, y finalmente, el agua tratada se pone en contacto con cloro en pastillas o solución clorada con el fin de desinfectar el agua tratada antes de ser descargada, por gravedad, a su destino final., una vez desinfectado el efluente biológico se descargara a la planta existente del municipio de Cozumel.

Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con la presente estrategia específica.

TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

ANÁLISIS	OBSERVACIONES DEL PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales en cuerpos de agua, zonas inundables, mar o terrenos que no estén habilitados para dicho fin.	*En la etapa de Construcción y posteriormente en su Operación y Mantenimiento, las aguas residuales se dispondrán por medio de sanitarios fijos a razón de 1 baño por cada 20 trabajadores, mismos que se conectarán a la red de drenaje ya existente.*
Es obligatoria la disposición de aguas residuales en plantas de tratamiento.	*Las aguas residuales en la etapa de operación se conectarán a la red de drenaje municipal. A su vez se instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.*
Es obligatoria la disposición de los lodos en los sitios previamente autorizados por la Autoridad Competente.	*Los lodos activados de las aguas residuales que se generen serán enviados a la planta de tratamiento "San Miguelito" operada por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA).*
Se prohíbe la disposición de aguas residuales tratadas en cuerpos de agua, zonas inundables, mar y acuífero.	*En ninguna de las etapas del proyecto se dispondrán aguas residuales en cuerpos de aguas, zonas inundables, mar y acuífero.*

ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se advierte que el proyecto prevé canalizara las aguas residuales al drenaje existente del Municipio de Cozumel a cargo de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA), de igual manera prevé la instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Por lo que esta Oficina de Representación le solicito a la promovente a través del oficio número **04/SGA/0299/2026** de fecha 11 de marzo de 2026, para que presentara: la descripción de la planta de tratamiento de aguas residuales, componentes, dimensiones, procesos y capacidad de almacenamiento, indicando volumen de aguas residuales generadas en un escenario de máxima ocupación, Indicar las medidas de prevención en caso de infiltraciones al subsuelo; así como las medidas de mitigación correspondientes, e Indicar si realizará manejo de lodos y sitio de disposición final.

A lo que la **promovente** señalo:

Descripción de sistema de la planta de tratamiento de aguas residuales y en en Anexo 1.1 el Curriculum Vitae de la empresa INVERSSA.

Las aguas residuales que se generen en las instalaciones del proyecto serán conducidas por el drenaje sanitario hasta el cárcamo de alimentación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) donde se realizará el Tratamiento Primario o Pretratamiento, que consiste en la separación y retirada de sólidos y materiales flotantes no biodegradables de forma previa al tratamiento biológico.

De lo anterior la promovente prevé contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales que serán dirigidas hasta el cárcamo de alimentación de la PTAR donde se realizará el tratamiento primario que consiste en la separación y retirada de sólidos y material flotante no biodegradables de forma previa al tratamiento biológico. De igual manera prevé la instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Una vez eliminado los sólidos, el agua residual en bombeada a la PTAR para comenzar el tratamiento de degradación de materia orgánica; pasando a través de los reactores biológicos y descargando en el sedimentador donde se lleva a cabo la clarificación secundaria, y finalmente, el agua tratada se pone en contacto con cloro en pastillas o solución clorada con el fin de desinfectar el agua tratada antes de ser descargada, por gravedad, a su destino final., una vez desinfectado el efluente biológico se descargara a la planta existente del municipio de Cozumel.

Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con los siguientes criterios específicos.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	
ESTRATEGIA	**OBSERVACIONES DEL PROMOVENTE**
Se prohíben los tiraderos a cielo abierto para la disposición de desechos sólidos.	*Se aplicará un **Programa de Manejo de Residuos** en las diferentes fases del proyecto. No se dispondrán desechos sólidos en tiraderos a cielo abierto.*
Se prohíbe la quema de residuos sólidos	*No se quemará residuos sólidos en ninguna de las fases del proyecto. El supervisor ambiental del proyecto cumplirá y verificará el cumplimiento de esta estrategia.*
Se prohíbe el depósito de residuos sólidos en áreas silvestres.	*No se quemará residuos sólidos en ninguna de las fases del proyecto. **El supervisor ambiental** del proyecto cumplirá y verificará el cumplimiento de esta estrategia.*
ANÁLISIS: Las estrategias son de carácter prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria para la **promovente**.	
Es obligatoria la operación de un sistema de separación y reciclado de residuos sólidos en los desarrollos.	*En ninguna de las fases del proyecto se depositarán residuos sólidos en áreas silvestres.*
Es obligatorio contar con un programa de disposición de residuos peligrosos avalado por la Autoridad Competente.	*En todas las etapas del proyecto se aplicará un **Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos** que forma parte de este manifiesto.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior la **promovente** presento anexo a la MIA-P, el **Programa de Manejo de Residuos**, con el objetivo.

- Regular las actividades relacionadas con la generación, manejo y disposición de los residuos sólidos y líquidos que se lleven a cabo durante todas las etapas de construcción y desarrollo del proyecto "THE STELLA".
- Prevenir y minimizar los impactos al ambiente y a la salud humana por la generación de residuos.
- Cumplir con las regulaciones ambientales vigentes.
- Aplicar el Programa de Manejo de Residuos, Sólidos y Líquidos durante la etapa de construcción y operación y mantenimiento de las obras o actividades, en apego a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel.

Así mismo se establecen las siguiente acciones:

- El manejo y disposición de residuos generados durante la operación del proyecto, estarán a cargo de la administración del mismo.
- Equipar la zona del proyecto con suficientes contenedores para el adecuado depósito de residuos sólidos.
- Se realizará una separación de residuos sólidos de acuerdo a su naturaleza.
- Residuos orgánicos (restos de comida, material vegetal, papel, cartón). Los restos de comida y los residuos vegetales generados durante el mantenimiento de los jardines serán picados y separados en los contenedores destinados para tal fin, para su posterior traslado al sitio de compostaje del Municipio de Cozumel. El papel y cartón serán separados para su reciclaje.
- Residuos inorgánicos (plásticos, madera, metal). Los residuos sólidos susceptibles de ser reciclados, serán separados y

entregados al municipio para su reciclaje.

- Se colocarán contenedores para la colecta de los residuos orgánicos e inorgánicos, sobre la vialidad. También se colocarán contenedores donde se separen los residuos reciclables.
- Los residuos no susceptibles de reciclaje serán entregados al servicio de limpia municipal.
- Los residuos susceptibles de reciclaje como PET, vidrio, aluminio y cartón serán entregados a empresas encargadas de su manejo.
- Se deberá reducir la cantidad de residuos a través de una campaña para el reúso, reciclado y reducción de residuos entre los usuarios del desarrollo y sus visitantes.

Residuos Líquidos.

De los residuos líquidos generados durante la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, se producirá agua residual de las áreas de servicios. El proyecto contará con conexión a los servicios de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA), por lo que no se tendrá que hacer manejo de estos residuos en el predio del proyecto.

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que **el proyecto se ajusta** con los siguientes criterios específicos.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

ESTRATEGIA	**OBSERVACIONES DEL PROMOVENTE**
Se prohíbe la instalación de campamentos de construcción fuera de las áreas de desplante de la obra.	*No le aplica al proyecto, ya que no habrá campamentos para los trabajadores del proyecto. Todo el personal de transportará de manera diaria a predio.*
La autorización de campamentos de construcción queda condicionada a la presentación de programas de tratamiento y disposición de desechos líquidos y sólidos en la Manifestación de Impacto Ambiental.	*No le aplica al proyecto ya que no habrá campamentos de construcción.*

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la **promovente** el proyecto no contempla la instalación de campamentos de construcción.

Se prohíbe la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa, Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas.	*Se cumplirá con este criterio con la aplicación de un **Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos**. El supervisor ambiental del proyecto verificará que en la etapa de Construcción no se depositen materiales derivados de la obra en la Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas*
Queda prohibida la quema de residuos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento del derecho de vía, a excepción de los autorizados por CICOPLAFEST.	*Se cumplirá con esta estrategia ya que no se llevará a cabo la quema de desechos sólidos en ninguna de las fases del proyecto. En el caso de que se apliquen herbicidas y defoliantes, estos serán autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas y Sustancias Tóxicas (CICLOPLAFEST). Se colocarán letreros que prohíban cualquier tipo de fogata o quema en el sitio del proyecto como el que se muestra en la siguiente imagen.*

ANÁLISIS: Se advierte que las estrategias anteriores son de carácter prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria por lo que se advierte que no se prevé disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa, Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas, así como la quema de residuos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento, toda vez que el proyecto consiste en la redistribución, ampliación, construcción y operación de 3 niveles adicionales, para albergar un total de 17 unidades departamentales y obras asociadas, ubicados sobre un edificio de 3 niveles existente desde hace más de 33 años.

Por lo cual se tiene el proyecto se ajusta con las presentes especificaciones.

La Construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares estarán sujetas a los establecido en la Ley General de Vida Silvestre y la NOM-022-SEMARNAT-2003	*Este criterio no le aplica al proyecto ya que en el predio y zona aledañas no existen manglares ni sistemas lagunares.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto se ubica dentro de la zona urbana de la Isla de Cozumel, tal como se puede observar en la siguiente imagen:



Predio del proyecto

Por lo anterior se advierte que el **proyecto** se ajusta con la presente estrategia específica, ya que no pretende la construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares.

MATERIALES Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN

ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN DEL PROMOVENTE
Se prohíbe el aprovechamiento de palmas de las especies *Thrinax radiata (chit)*, *Pseudophoenex sargentii (cuca)*, y *Coccothrinax readii* (nakás) con excepción de aquéllas que provienen de UMAS.	*En el predio no existe vegetación, por lo que en ninguna de las fases del proyecto se aprovecharan dichas especies referidas en este criterio.*

ANÁLISIS: La estrategia es de carácter prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria para la **promovente**, por que no se contempla utilizar este tipo de materiales para la construcción del **proyecto**.

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURÍSTICO

ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN DEL PROMOVENTE
La autorización de viviendas, hoteles y residencias queda condicionada a la presentación, en la Manifestación de Impacto Ambiental, de un programa sobre el manejo y disposición de aguas residuales y lodos, de residuos sólidos y de abastecimiento de agua y energía eléctrica.	*En atención a este criterio, el proyecto consiste en la construcción de un conjunto de 17 departamentos. Para dicho proyecto, en la etapa de Construcción las aguas residuales se dispondrán por medio de sanitarios conectados a la red de drenaje En la etapa de Operación las aguas residuales y lodos se canalizarán a la red de drenaje misma que está conectada al sistema de drenaje a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales "San Miguelito". El servicio de energía eléctrica será proporcionado por le Comisión Federal de Electricidad (CFE) por medio de la red eléctrica que existe, así como el servicio de abastecimiento de agua por conducto de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA), que ya existe. Además se instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte la **promovente** señala que el proyecto estará conectado a la red pública de suministro eléctrico abastecida por CFE, así mismo la **promovente** presento anexo a la MIA-P, el **Programa de Manejo de**

Residuos, con el objetivo.

- Regular las actividades relacionadas con la generación, manejo y disposición de los residuos sólidos y líquidos que se lleven a cabo durante todas las etapas de construcción y desarrollo del proyecto "THE STELLA".
- Prevenir y minimizar los impactos al ambiente y a la salud humana por la generación de residuos.
- Cumplir con las regulaciones ambientales vigentes.
- Aplicar el Programa de Manejo de Residuos, Sólidos y Líquidos durante la etapa de construcción y operación y mantenimiento de las obras o actividades, en apego a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel.

De igual manera prevé la instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, se dirigirán al cárcamo de alimentación de la PTAR donde se realizará el tratamiento primario que consiste en la separación y retirada de sólidos y material flotante no biodegradables de forma previa al tratamiento biológico, una vez eliminado los sólidos, el agua residual en bombeada a la PTAR para comenzar el tratamiento de degradación de materia orgánica; pasando a través de los reactores biológicos y descargando en el sedimentador donde se lleva a cabo la clarificación secundaría, y finalmente, el agua tratada se pone en contacto con cloro en pastillas o solución clorada con el fin de desinfectar el agua tratada antes de ser descargada, por gravedad, a su destino final., una vez desinfectado el efluente biológico se descargara serán canalizara a la red pública de drenaje Municipal, para su debido tratamiento, así mismo en ninguna etapa del proyecto se dispondrán aguas residuales en cuerpos de agua, zonas inundables, mar y acuífero, por lo cual se tiene que el proyecto se ajusta con la presente especificación especifica.

La construcción de cuartos de hotel, así como el COS y el CUS de esta unidad, estará sujeta a la normativa del Programa de Desarrollo Urbano.	*El proyecto cumple con los parámetros establecidos en el Plan Parcial Zona 1, así como el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano (PMOTEDU)....*

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto le resulta aplicable el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cozumel,** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 27 de abril de 2006 y Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 20 de febrero de 2015; por lo que las normas de zonificación que definen con los parámetros de densidad, Coeficiente de Ocupación, Coeficiente de Utilización, alturas y demás parámetros estos serán analizados en el **CONSIDARANDO** siguiente del presente oficio resolutivo.

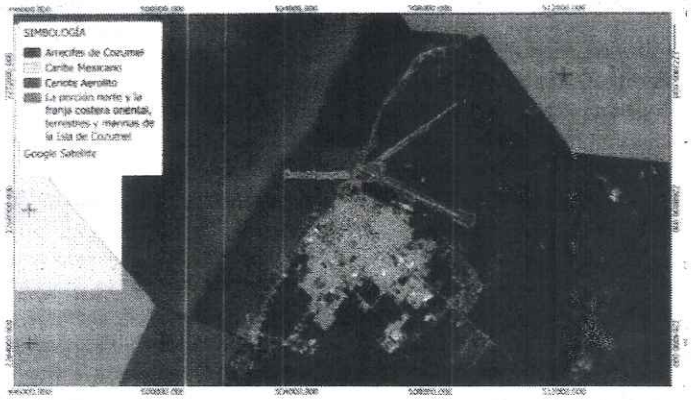
La autorización de plantas desalinizadoras queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la disposición de salmueras no modifica las características fisicoquímicas del agua de mar ni impacta hábitat terrestres, costeros y ni al acuífero con lo que se evitarían desequilibrio ecológicos y conflictos ambientales.	*No les aplicable esta estrategia al proyecto en virtud de no se contempla la construcción y operación del plantas desaladoras.*

ANÁLISIS: El **proyecto** no contempla la construcción de una planta desalinizadora, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente estrategia.

En la zona adyacente al Parque Nacional Arrecifes de Cozumel, la autorización de proyectos ubicados relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	*El proyecto que se presenta a evaluación no se ubica dentro ni colindante con Área Naturales Protegidas, ni Federales, ni Estatales, ni Municipales.*

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada en el estudio del proyecto se advierte que el proyecto no incide dentro,

ni colindante con alguna Área Natural Protegida, tal como se puede observar en la siguiente imagen.



Áreas Naturales Protegidas de Jurisdicción Federal (pag. 71 de la MIA-P)

Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con la presente estrategia específica.

FLORA Y FAUNA	
Se prohíbe la introducción de especies	*En ninguna de las fases del proyecto, se llevarán a cabo actividades de introducción de especies.*
Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, salvo autorización expresa para las Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre con fines de pie de cría.	*El predio carece de vegetación ya que existe una construcción de 3 niveles desde hace 33 años.*
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada no prevé llevarán a cabo actividades de introducción de especies, o extraídos o comercializados, ni la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001. Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con la presente estrategia específica.	
LINEA DE COSTA Y PLAYAS	
La autorización para la construcción de infraestructura permanente en playas y línea de costa queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dichas construcciones no tendrán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	*En ninguna de las fases del proyecto se llevarán a cabo actividades de construcción e infraestructura permanente en playas y lineas de costa.*
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la **promovente** se advierte que el proyecto no prevé realizar actividades de construcción e infraestructura permanente en playas y línea de costa de construcción e infraestructura permanente en playas y línea de costa, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con la presente estrategia específica.	
ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	
Se prohíbe el aprovechamiento, tala y relleno de manglar	*Se cumplirá con este criterio ya no se pretende el uso de vehículos en la playa en ninguna de las frases del proyecto.*
La autorización de andadores volados o puentes sobre el manglar queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales actividades no	*El predio donde se pretende la construcción del proyecto ni es sus zonas aledañas existe vegetación de manglar.*

generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales no desequilibrios ecológicos y deberán usarse únicamente de materiales no permanentes.	
Queda prohibido el vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua, manglares y humedales.	*Se cumplirá con este criterio con la aplicación de un **Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos.***
ANÁLISIS: La **promovente** no se pretende el aprovechamiento, tala y relleno de manglar, ni la construcción de andadores volados o puentes sobre el manglar, toda vez que se no colindante con vegetación de manglar. Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con la presente estrategia específica	

C. **PROGRAMA PARCIAL DESARROLLO URBANO DE LA ZONA 1 DE COZUMEL, QUINTANA ROO**, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de febrero de 2015,

El proyecto incide en el uso de suelo **Comercial mixto**, con clave **CM**

NORMAS PARTICULARES
Los predios, lotes y edificaciones construidas en estas zonas; estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de **400 habitantes por hectárea**, lo que representa **100 viviendas por hectáreas** y/o **250 cuartos por hectáreas**;
- La superficie mínima del lote será de **400 metros cuadrados**;
- El frente mínimo del lote será de **10.00 metros lineales**;
- El **coeficiente de ocupación** (**COS**) de suelo no será mayor de **0.80** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **80 por ciento** de la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- El **coeficiente de utilización** (**CUS**) del suelo no deberá ser superior a **3.00** y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al **300 por cierto** de la superficie total del lote;
- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **seis niveles** ni de **21 metros** de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;
- La altura máxima de la construcción colindante a la vialidad es de **11.00 metros**.
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la III.1 Tabla Normativa de espacios de estacionamientos.
- Se permitirá tener un solario en un máximo de 20 por ciento de superficie cubierta con estructura permanente o con toldos, pérgolas, palapas o similares. Este espacio podrá ser utilizado con fines habitacionales y no podrá rebasar una altura de 24 meses del nivel de banqueta.

De lo anterior esta Oficina de Representación le solicitó información adicional a la promovente a través del oficio 04/SGA/0299/2026 de fecha 11de marzo de 2026, para que Indicar de qué manera el proyecto se ajusta con el parámetro **densidad** Habitantes por hectáreas y 250 cuartos por hectárea, con forme a la equivalencia permitida en dicho programa; Indicar la equivalencia para Penthouses, y Presentar un Plano debidamente

georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84), en el cual se observe la **Altura Máxima permitida**.

A lo que la **promovente** señalo:

Para la estimación de la densidad poblacional del proyecto, se adoptó un factor de 1.5 habitantes por recámara.

Dicho valor se fundamente en información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), particularmente del Censo de Población y Vivienda 2020, el cual reportar un promedio nacional de entre 1.3 y 1.5 habitantes por cuarto habitable. El documento se anexa en este criterio.

Considerando que las recámaras representan los espacios de ocupación directa para descanso y concentran representan los espacios de ocupación directa para descanso y concentran la densidad de habitantes dentro de la vivienda, el factor de 1.5 habitantes por recámara resulta consistente, conservador y acorde con las condiciones de vivienda urbana de tipo residencial.

Por lo anterior, el valor adoptado es técnicamente válido para la estimación de población del proyecto".

Como se menciono en Capítulo II de la MIA. Este proyecto cpn templa 17 unidades privativas o viviendas; las cuales cumple con el parámetro establecido Programa Parcial Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de febrero de 2015, siendo que el proyecto incide en el uso de suelo Comercial mixto CM.

PARÁMETROS A CONTEMPLAR

DENSIDAD MÁXIMA
400 habitantes por hectárea.
100 viviendas por hectáreas.
250 cuartos por hectárea.

2.1 HABITANTES
La superficie del predio es de 1,752.20 m^2

*Comprobación del número de **habitantes** por hectárea al proyecto le corresponden **65 Habitantes**.*

Tipología	*#Departamentos*	*# Cuartos*	*Densidad Pers/Cuarto*	*Habitantes /Proyecto*
A	*3*	*2*	*1.5*	*9*
B	*8*	*2*	*1.5*	*24*
C	*3*	*3*	*1.5*	*13.5*
PHA	*1*	*4*	*1.5*	*6*
PHB	*1*	*4*	*1.5*	*6*
PHC	*1*	*4*	*1.5*	*6*

Comprobación de habitantes por hectáreas por reglas de tres.

Parámetro ***Proyecto***

400 Habitantes / *10,000 m²* = *68.8* / *1,720 m²* = *69 habitantes*

Por lo que el proyectó cumple con la densidad por habitantes por hectárea ya que el proyecto tendrá 65 Habitantes y el parámetro de equivalencia nos da 69 habitantes al que se hace referencia en el instrumento de planeación urbana.

2.2. VIVIENDAS

La superficie del predio donde es de 1,752.20 m²

comprobación de viviendas por hectáreas por regla de tres.

Parámetro		***Proyecto***	
100 Viviendas / *10,000 m²*	=	*17.2* / *1,720 m²*	= *17 viviendas*

Por lo que el proyecto cumple ya que contempla 17 viviendas y los parámetros nos dan 17 viviendas de la equivalencia que menciona el instrumento de desarrollo urbano.

2.3 CUARTOS

La superficie del predio es de 1,752.20 m²

Comprobación de cuartos por hectárea proyecto son 43 Cuartos

Tabla de Cuartos del Proyecto			
Tipología	***# Departamentos***	***# Cuartos***	***Total***
A	*3*	*2*	*6*
B	*8*	*2*	*16*
C	*3*	*3*	*9*
PHA	*1*	*4*	*4*
PHB	*1*	*4*	*4*
PHC	*1*	*4*	*4*
		Total	***43***

Comprobación de cuartos por hectáreas por regla de tres

Parámetro		***Proyecto***	
250 cuartos / *10,000 m²*	=	*43* / *1,720 m²*	= *43 cuartos*

Por lo que el proyectó cumple con la densidad de cuartos por hectárea ya que el proyecto tendrá 43 Cuartos y los parámetros nos de 43, por lo anterior se cumple con las equivalencias del instrumento de desarrollo urbano.

- *Se presenta en el Anexo 6, 7 y 8 los planos georreferenciados con coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84 en PDF y DWG; la cual para mejor entendimiento se presenta por plantas la altura máxima y también se presenta plano en fachada para observar la altura máxima del proyecto que es 20.81 mts del nivel de banqueta.*

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación tiene el siguiente análisis:

Parámetro	PDU	PERMITIDO
Densidad Máxima		
Habitantes por hectárea	**400**	65 habitantes
ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.20 m², equivalente a 0.175220 ha, para lo cual se permite un total de 70.084 habitantes. De acuerdo con lo anterior el proyecto prevé un total de **65 habitantes**, por lo que el proyecto se ajusta con el presente parámetro, ya que no se rebasa el límite máximo de habitantes permitido, para el presente uso de suelo.		
viviendas	**100**	17 viviendas
ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.20 m², equivalente a 0.175220 ha, para lo cual se permite un total de 17.55 viviendas. Considerando que el programa de ordenamiento no indica equivalencia de vivienda a departamento, sin embargo la ***Tabla corresponde a las compatibilidades de usos de suelo*** (página 103) del presente programa en el cual se puede observar en el apartado Usos y Destinos con número 221 Departamento habitacional, con *categorías (P.- Permitido C.- Condicionado X.- Prohibido*, con un uso de suelo **Mixto Costero** Permitido. Considerando lo anterior se advierte que el proyecto contar con un total de **17 departamentos**, por otro lado es importante señalar que el programa de desarrollo no establece equivalencias; por lo cual se considera equiparable la funcionalidad de 1 departamento= a 1 vivienda, de acuerdo con el uso permitido para el presente uso. Por lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente paramento ya que **aplica 17.55 departamentos, siendo que el proyecto contará con 17 departamentos, por lo que ajuste a la densidad permitida del presente programa.**		
Cuartos	**250**	43 cuartos
ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.20 m², equivalente a 0.175220 ha, para lo cual se permite un total de 43 cuartos de hotel. El proyecto prevé un 1 edificio que albergara un total de 17 departamentos. Considerando la equivalencias que se establece en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona 1 de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de febrero de 20215, en el cual establece lo siguiente:		

TABLA DE EQUIVALENCIA O CONVERTIBILIDAD	
Una Vivienda	2.5 cuarto de Hotel
Una Residencia Turística de mas de 3 recamaras	4 cuartos de Hotel
Una Villa	3.5 cuarto de Hotel
Un Cuarto de motel	1 cuarto de Hotel
Una Master Suite	1 cuarto de Hotel
Una Júnior Suite	1 cuarto de Hotel
Una Suite estándar	2 cuarto de Hotel
Un departamento, estudio (Loft) o llave hotelera	**2.5 cuarto de Hotel**
Un cuarto de clínica hotel	2 cuarto de Hotel
Un camper sencillo	2 cuarto de Hotel

Considerando la equivalencia establecida en el **Programa**, se tiene que un departamento equivale a 2.5 cuartos de hotel, siendo que el proyecto prevé la construcción de 17 departamentos es decir (17 departamentos x 2.5 cuartos de hotel) un total de 42.5 cuartos de hotel.

Siendo que al predio se le permite una densidad de **43 cuartos**, y por lo que el proyecto contara con **17 departamentos** lo que equivale a **42.5 cuartos de hotel**., por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro de cuartos.

Lote		
Superficie mínima	**400 m²**	1,752.10 m²
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.10 m², por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro de superficie mínima de lote.		
Frente mínimo del lote	**10.0 metros lineal**	28.20 m
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte el predio tiene un frente lineal de 28.20 metros, por lo que el proyecto se ajusta con el presente criterio de frente mínimo.		
COEFICIENTES		
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	**0.80%**	865.52 m²

ANÁLISIS: De acuerdo con la información en la MIA-P y la información adicional se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.10 m², para lo cual se establece un **COS** de **1,401.68** m² permitido.

De acuerdo con la información adicional presentada por la **promovente** se tiene que el proyecto pretende ocupar un **COS** de **865.52**, m², por lo cual el proyecto se ajusta al presente parámetro

Es importante señalar que el presente proyecto se pretende desarrollar sobre un edificio de tres 3 niveles que fueron construidos hace aproximadamente 33 años, de acuerdo con el oficio **04/SGA/1041/2025** de fecha 11 de agosto de 2025, emitido por la Oficina de Representación del Estado de Quintana Roo.



Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	**3.00**	

Sótano	Existente	Ampliación
P.B	1,752.10	1,752.10
1°	1,752.10	849.90
2°	1,752.10	865.52
3°	527.11	865.52
4°		865.52
5°		50.32
Total	**5,783.41**	**5,248.88**

Plano denominado The Stella – Cortes/Fachadas, clave ARQA-1, anexo a la información adicional de la MIA-P.

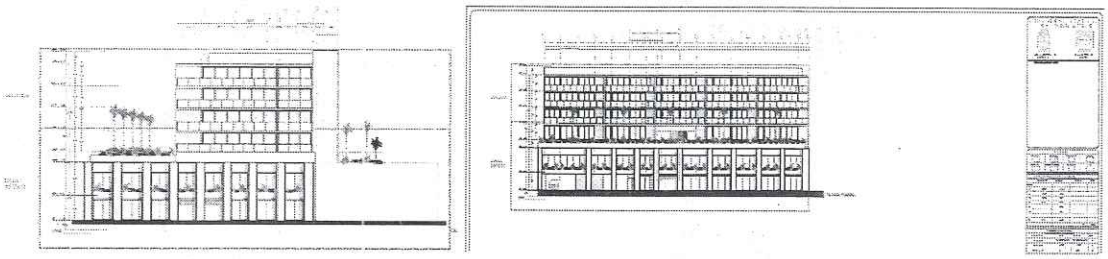
ANÁLISIS: De acuerdo con la información en la MIA-P y la información adicional se advierte que el predio tiene una superficie de 1,752.10 m², para lo cual se establece un **CUS** de **5,256.3** m² permitido.

De acuerdo con la información presentada por la **promovente** se tiene que el proyecto pretende ocupar un **CUS** de **5,248.88**[2] m², por lo cual el proyecto se ajusta al presente parámetro

ALTURA MÁXIMA

ALTURA	**6 niveles**	P.B. + 5 niveles

ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional se advierte que la promovente señalo que el proyecto tendrá Planta Baja + 5 niveles, tal como se puede observar en la siguiente imagen, presentada en el plano denominado The Stella-Cortes/ Fachadas con clave ARQA-3:



De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro toda vez que el edificio tendrá un total de Planta Baja + 5 niveles, por lo cual se ajusta con el parámetro de niveles.

Metros	**21 metros**	20.81 m²

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente se advierte que proyecto tendrá una altura de 20.81 m², tal como se puede observar en la siguiente imagen, presentada
De acuerdo con lo anterior esta oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro toda vez que el proyecto tendrá una altura menor a la permitida.

2 Sumatoria de las superficies presentadas en la tabla del plano denominado The Stella-Corte/Fachadas, clave ARQA-1 presentado anexo a la información adicional de la MIA-P.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

VIII. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**), en su escrito referido en el **RESULTANDO VIII** de la presente resolución, esta comento 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 una búsqueda en las bases de datos institucionales y control de archivos con que cuenta esta Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, ***NO se encontró antecedente alguno de procedimiento administrativo, relacionado con el proyecto denominado "THE STELLA"*** *con ubicación en Av. Rafael E. Melgar, km. 3+470, s/n, entre calle 8 norte y calle 10, norte, colonia centro, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, promovido por el C.* ***Gilberto Omar Zapata Maldonado****, apoderado legal de la sociedad* ***DIUSVI DIAMONDS S.A. DE C.V.****, lo que informo a Usted, para los efectos legales a que haya lugar.*

COMENTARIOS POR PARTE DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA:
De acuerdo a lo manifestado por esta instancia, no se tiene antecedentes en materia de impacto ambiental, por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental conferido en el artículo **28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000, en el Diario Oficial de la Federación.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impacto ambiental

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

El proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (EIA), es un instrumento de Política Ambiental en México que permite determinar la viabilidad de un proyecto por medio de cuantificar los impactos que ocasionará en el medio ambiente, y en su caso, las medidas que permitan, prevenir, mitigar y compensar las afectaciones que dicho proyecto pueda provocar. Tiene su base jurídica en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental.

TODA OBRA O ACTIVIDAD QUE SE PRETENDA DESARROLLAR EN UN SITIO PROVOCARÁ IMPACTOS AL MEDIO AMBIENTE. PARA EL CASO DEL PROYECTO "THE STELLA", QUE SE PRESENTA A EVALUACIÓN, EL MISMO CONSISTE EN LA AMPLIACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA DE 3 NIVELES YA EXISTENTE, AGREGÁNDOLE 3 NIVELES PARA UN TOTAL DE 6. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL PREDIO SE UBICA EN UNA ZONA COMPLETAMENTE URBANIZADA Y FORMA PARTE DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COZUMEL..

El proyecto cumple con la normativa en materia ambiental y urbana y mediante la aplicación de programas de prevención, mitigación y compensación, se prevé que dichos impactos ambientales no provocarán desequilibrios ecológicos o daños irreversible al sistema ambiental. En este sentido y en virtud de que ya existe una construcción de 3 niveles y se agregarán otros 3, se aplicarán medidas de prevención y mitigación durante la etapa de Construcción y posteriormente en su Operación y Mantenimiento y debido a que el predio carece de vegetación desde hace 33 años, se propondrán medidas de compensación como la reforestación en los diferentes niveles del proyecto y algún otro sitio, por definir, colindante con el predio del proyecto.

Para evaluar los impactos ambientales que ocasionará el proyecto, se utilizó una variante de la Matriz de Leopold, la cual permite cuantificar los impactos de las actividades en cada una de las etapas del proyecto. Es importante recordad que ya existe en el predio una construcción de 3 niveles (Centro comercial y Departamentos) y se aumentarán 3 más para un total de 6 niveles y un Roof Top en la azotea. Ver siguientes imágenes de la construcción actual y lo que se pretende construir.

A continuación, se presenta la cuantificación de los valores de importancia de los indicadores que presentaron resultados adversos negativos.

Recurso: Agua.
Indicador evaluado: Escorrentía superficial.
Se consideran las acciones o actividades que puedan afectar o alterar el movimiento del agua superficial (vertical y horizontal) así como la permeabilidad y o filtración natural.

Recurso **AGUA**	***Indicador evaluado: Escorrentía Superficial***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Construcción de cimentación.* • *Construcción de estructura de los departamentos.* • *Construcción de obras interiores.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	-
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*2*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*4*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*4*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*8*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
Construcción ***I= (3 x 2= 6) + 2 x 2= 4) + 2 + 4 + 4 + 1 + 2 + 4 + 8 + 4=(-) 39***				
Valor de importancia			*Moderado*	*39*
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*En la etapa de Construcción y en particular durante las actividades de cimentación se modificarán la permeabilidad del suelo y por lo tanto el movimiento del agua. Es*			

	importante destacar que el proyecto contará con drenaje pluvial del cual canalizará el agua de lluvia al subsuelo contribuyendo a la recarga del manto acuífero.
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***

RECURSO: AGUA.
INDICADOR EVALUADO: CALIDAD DEL AGUA SUBTERRÁNEA.

SE CONSIDERAN LOS CAMBIOS EN LAS CARACTERÍSTICAS Y/O CONTAMINACIÓN DEL AGUA SUBTERRÁNEA AL REALIZAR EL PROYECTO.

Recurso AGUA	***Indicador evaluado: Calidad del agua subterráneo***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Construcción de cimentación.* • *Construcción de estructura de los departamentos.* • *Construcción de obras interiores.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	-
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*2*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*2*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*2*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*4*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
Valor de importancia			*Moderado*	*32*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= (3 x 2= 6) + 2 x 2= 4) + 2 + 4 + 4 + 4 + 1 + 2 + 4 + 8 + 4=(-) 39***				
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Se mantendrá extremo cuidado en el manejo de residuos sólidos y líquidos para evitar la contaminación del agua subterránea. Es importante señalar que, para el manejo de las aguas residuales en la etapa de construcción se instalarán sanitarios conectados a la red de drenaje y en la etapa de operación las aguas residuales serán conectadas a la red de drenaje municipal. Se aplicará un* ***Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos.***			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

Recurso: Atmósfera.
Indicador evaluado: Microclima.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

Se refiere a los elementos que conforman el clima en micro y macro escala, como el efecto albedo, humedad, insolación o sombra.

Recurso Atmósfera	***Indicador evaluado: Microclima***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Instalación de baños y bodega provisional* • *Relleno, nivelación y compactación del terreno.* • *Construcción de estructura de departamentos.* • *Construcción de obras interiores.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	-
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*4*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*4*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*4*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= -1 (3 x 2 = 6) + 2 x 2 = 4) + 4 + 4 + 1 + 2 + 4 + 4 + 4 = (-) 33***				
Valor de importancia			*Moderado*	*33*
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*En la etapa de Construcción, el Microclima se afectará de manera permanente. Las áreas verdes ajardinadas y permeables del proyecto ayudaran a mitigar este impacto manteniendo sus condiciones naturales de temperatura y humedad.*			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

RECURSO: ATMÓSFERA.

INDICADOR EVALUADO: CALIDAD DEL AIRE.

SE CONSIDERAN LAS EMISIONES A LA ATMÓSFERA POR MAQUINARIA O RE SUSPENSIÓN DE SEDIMENTOS O PARTÍCULAS SÓLIDAS.

Recurso Atmósfera	***Indicador evaluado: Escorrentía Superficial***	
Etapa del Proyecto		*Construcción*
Actividades		• *Trasado de material* • *Relleno, nivelación y compactación del terreno.* • *Construcción de cimentación.* • *Construcción de estructura de los*

			departamentos. • *Construcción de Obras exteriores.* • *Usos de equipo de construcción* • *Acabados y amueblados*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	-
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	2
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	4
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	4
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	1
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	1
Sinergia	*Simple*		*Simple*	1
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	4
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	4
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	2
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	4
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= - (3 x 2 = 6) + 2 x 2 = 4) + 4 + 1 + 1 + 1 + 4 + 4 + 2 + 4 = (-) 31***				
Valor de importancia			*Moderado*	*31*
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Se procurará en todo momento mantener en óptimas condiciones la maquinaria y equipo para evitar la emisión de sedimentos o partículas sólidas a la atmósfera. No se llevará a cabo ningún tipo de reparación o mantenimiento en el sitio del proyecto.*			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

RECURSO: ATMÓSFERA.
INDICADOR EVALUADO: CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.
SE CONSIDERA LA INTENSIDAD Y DURACIÓN DEL RUIDO.

Recurso ***Atmósfera***	***Indicador evaluado:*** ***Escorrentía Superficial***		
Etapa del Proyecto		*Construcción*	
Actividades		• *Traslado de materiales* • *Relleno, nivelación y compactación del terreno.* • *Construcción de cimentación.* • *Construcción de estructura de los departamentos* • *Uso de equipo de protección* • *Acabados y amueblados.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*		
Naturaleza	*Negativo*	*Negativa*	-

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*2*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*1*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*2*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= - (3 x 2 = 6) + 2 x 2 = 4) + 2 + 1 + 2 + 1 + 2 + 4 + 2 + 4 = (-) 28***				
Valor de importancia			*Moderado*	*28*
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Para prevenir la intensidad y duración del ruido, se mantendrá en óptimas condiciones la maquinaria, en particular los sistemas de escape y se respetarán los horarios de trabajo.*			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

RECURSO: PAISAJE.

INDICADOR EVALUADO: APARIENCIA VISUAL.

SE CONSIDERA LA CALIDAD VISUAL Y POSIBLES PUNTOS PAISAJÍSTICOS AFECTADOS POR EL PROYECTO.

Recurso Paisaje	***Indicador evaluado: Escorrentía Superficial***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Instalación de baños y bodega provisional* • *Relleno, nivelación y compactación del terreno.* • *Construcción de estructura de departamentos.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	*-*
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*8*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*4*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*8*

Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*8*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= - (3 x 2 = 6) + (2 x 2 = 4) + 8 + 4 + 2 + 1 + 1 + 4 + 8 + 8 = (-) 46***				
Valor de importancia			*Moderado*	*46*
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Se aplicará un **Programa de Rescate de Flora Nativa.***			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

Recurso: Flora.
Indicador evaluado: Diversidad.
Se considera la diversidad, la distribución y el estado de protección de las especies

Recurso Paisaje	***Indicador evaluado: Escorrentía Superficial***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Relleno, nivelación y compactación del terreno.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	*-*
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*2*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*4*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*2*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
Valor de importancia			*Moderado*	*31*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= - (3 x 2 = 6) + 2 x 2 = 4) + 2 + 4 + 2 + 1 + 2 + 4 + 2 + 4 = (-) 31***				
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Se aplicará un **Programa de Rescate de Flora Nativa.***			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

Recurso: Fauna.
Indicador evaluado: Diversidad.
Se considera la diversidad, la distribución y el estado de protección de las especies.

Recurso	***Indicador evaluado:***

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

Fauna	***Escorrentía Superficial***			
Etapa del Proyecto			*Construcción*	
Actividades			• *Relleno, nivelación y compactación del terreno.*	
Atributos evaluados	*Valor asignado al impacto*			
Naturaleza	*Negativo*		*Negativa*	-
Intensidad	*Mínima*		*Mínima*	*2*
Extensión	*Puntual*		*Puntual*	*2*
Momento	*Corto Plazo*		*Corto Plazo*	*2*
Persistencia	*Permanente*		*Permanente*	*1*
Reversibilidad	*Mediano Plazo*		*Mediano Plazo*	*2*
Sinergia	*Simple*		*Simple*	*1*
Acumulación	*No Acumulativo*		*No Acumulativo*	*2*
Causa – Efecto	*Directo*		*Directo*	*4*
Periodicidad	*Continuo*		*Continuo*	*2*
Recuperabilidad	*Recuperable*		*Recuperable*	*4*
Valor de importancia			*Moderado*	*26*
I= NA (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) ***Construcción*** ***I= - (3 x 2 = 6) + 2 x 2 = 4) + 2 + 1 + 2 + 1 + 2 + 4 + 2 + 40 = (-) 26***				
Etapa del proyecto	*Descripción y análisis de los impactos*			
Construcción	*Se aplicará un* ***Programa de Rescate de Flora Nativa****.*			
Posibilidad de mitigación	***MITIGABLE DE MANERA PARCIAL***			

La mayoría de los impactos serán Moderados y mitigables de manera parcial con la aplicación de programas que se incluyen en este manifiesto.

En la siguiente tabla se enlistan los impactos más relevantes que se prevé ocasione el proyecto "THE STELLA":

Impacto	***Valor de importancia***	***Comentario***
Escorrentía superficial	***MODERADO***	*De la superficie total del terreno, 1,752.10 m² se conservará como área verde un total de 350 m². Se considera como área verde las superficies permeables, y ajardinadas, lo que permitirá el libre movimiento del agua tanto de manera horizontal como vertical, permitiendo su permeabilidad e infiltración natural. El proyecto contempla también la construcción de pozos de absorción para captar y canalizar el agua de lluvia al subsuelo para la recarga del manto acuífero.*
Calidad del agua subterránea	***MODERADO***	*Durante la etapa de Construcción, las aguas residuales que se generen, se dispondrán por medio de sanitarios conectados a la red de drenaje a razón de 1 sanitario por cada 20 trabajadores, a dichos sanitarios se les proporcionará su debido mantenimiento. En la etapa de Operación, las aguas residuales serán canalizadas a la red de drenaje municipal. Se aplicará un* ***Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos****, que incluye el manejo de gasolinas y aceites en*

		caso de algún accidente.
Microclima	***MODERADO***	*Este impacto se consideró como moderado ya que como sed dijo anteriormente, se conservará como área verde una superficie de 350m². La aplicación de un **Programa de Rescate de Flora** y un **Programa de Reforestación** ayudaran a mitigar dicho impacto.*
Calidad del Aire	***MODERADO***	*Toda la maquinaria que se ocupe estará en óptimas condiciones mecánicas para evitar le emisión de gases o partículas que puedan ocasionar algún tipo de contaminación en el aire.*
Contaminación acústica	***MODERADO***	*Toda la maquinaria que se ocupe estará en óptimas condiciones mecánicas para evitar le emisión de gases o partículas que puedan ocasionar algún tipo de contaminación en el aire. Se cumplirá con la NOM-081- ECOL-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.*
Contaminación Visual	***MODERADO***	*El proyecto una vez concluido y operando, modificará el paisaje que actualmente existe por lo que se originará un impacto visual al aumentará de un edifico de 3 niveles a uno de 6 niveles La conservación de 350 m2 m² como área verde y la aplicación de un **Programa de Reforestación**, ayudará a mitigar este impacto.*
Flora	***MODERADO***	*Se aplicará un Programa de Reforestación.*
Fauna	***MODERADO***	*Se aplicará un Programa de Rescate de Fauna.*
Bienestar y calidad de vida	***COMPATIBLE***	*El proyecto una vez en operación, ofrecerá una oferta más para la industria inmobiliaria de la isla, generando bienestar y calidad de vida a los usuarios del proyecto.*
Generación de empleos	***COMPATIBLE***	*En todas las fases del proyecto se generarán empleos, de manera directa e indirecta.*
Ingreso local	***COMPATIBLE***	*El ingreso de la economía local se beneficiará por la compra de materiales e insumos que requerirá el proyecto en todas sus fases.*

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

DURANTE LAS FASES DE PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, SE PROVOCARÁ IMPACTOS AMBIENTALES TANTO ADVERSOS (NEGATIVOS) COMO BENÉFICOS (POSITIVOS).
EN ESTE CAPÍTULO, SE DESCRIBEN LAS MEDIDAS QUE EL PROMOVENTE DEL PROYECTO PROPONE PARA PREVENIR, MITIGAR Y COMPENSAR, LOS IMPACTOS AMBIENTALES ADVERSOS QUE OCASIONARÁ EL PROYECTO, EN PARTICULAR DE CONSTRUCCIÓN.
DICHAS MEDIAS SE PRESENTAN EN EL SIGUIENTE CUADRO, EN EL QUE SE INDICA EL RECURSO NATURAL AFECTADO Y LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN QUE SE APLICARÁN.

Recurso afectado	*Medidas de prevención y mitigación*
AGUA	
Escorrentía	*- La construcción del proyecto es por medio de zapatas aisladas, por lo que se minimiza el área de desplante y por ende disminuyen también la superficie que afecta la escorrentía superficial.* *-El proyecto contará con drenaje pluvial para colectar agua de lluvia, misma que se conducirá a un pozo de absorción.*

	-El drenaje pluvial estar separado del drenaje de las aguas residuales. - El proyecto "THE STELLA", cumple con los lineamientos del COS y CUS establecidos en el PPI y PMOTEDU. - 350 m² del proyecto será destinado como área ajardinada y área permeable.
Calidad del Agua	*- Para el manejo de las aguas residuales, se instalarán sanitarios conectados a la red de drenaje a razón de 1 sanitario por cada 20 trabajadores.* *- En la etapa de operación las aguas residuales serán conducidas al sistema de drenaje municipal.*
ATMÓSFERA	
Microclima	*- 350 m² del proyecto será destinado como área ajardinada y área permeable.*
Calidad de aire	*- El equipo y maquinaría se mantendrá en óptimas condiciones mecánicas para evitar la emisión de partículas o vertimiento de residuos líquidos.* *- En caso de mal funcionamiento se llevará a reparación un taller mecánico autorizado pata tal fin.* *- Los materiales usados en la construcción como polvo y grava, se trasladar cubiertos con una lona, del lugar de compra al sitio del proyecto, lo anterior para evitar la generación de polvo o perdida del mismo en el trayecto.* *- Ya en la obra, serán humedecidos con agua de manera constante para evitar tanto su dispersión, así como la generación de polvo.*
Contaminación acústica	*- Durante la preparación del sitio y construcción, el uso de equipo y maquinaría generará ruido. Dicha contaminación acústica afectará a los usuarios, así como a los trabajadores de la obra. Por lo que la maquinaria y equipo se mantendrá en óptimas condiciones para que se genere el mejor ruido posible, en particular del motor y escape.* *- Se dotará de equipo de protección como audífonos a los trabajadores que así lo requieran.* *- El horario del uso de equipo y maquinaria será únicamente en el día de lunes a viernes, de preferencia por las mañanas.*
PAISAJE	
Apariencia visual	*- Se aplicará un **Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos** para evitar la acumulación de residuos durante la etapa de preparación del sitio y construcción y con ello generar una mala imagen por la acumulación de residuos.* *- La limpieza de residuos en el sitio del proyecto será diaria y de manera constante, para lo cual se destinarán dos trabajadores únicamente para esta actividad.* *- Se aplicará un **Programa de Reforestación**.*
MEDIO BIOTICO	
FLORA	*- Se llevará a cabo un **Programa de Reforestación**.* *- No se utilizarán especies exóticas o invasoras en el sitio del proyecto.*
FAUNA	*- Se aplicará un **Programa de Rescate de Fauna**.*

*Se aplicará un **Programa de Reforestación**.*
*Se aplicará también un **Programa de Rescate de Fauna***
Es importante señalar que el área verde distribuida en el predio es de 350 m², que incluye áreas áreas ajardinadas que se integrarán al proyecto al finalizar la fase de construcción y superficies permeables que permitirán la infiltración del agua al acuífero.
*El **Programa de Educación Ambiental** ayudará para capacitar e involucrar a los trabajadores del proyecto en el cuidado y protección de los recursos naturales. Un Supervisor Ambiental se encargará de cumplir y hacer cumplir, todas las medidas de prevención, mitigación y compensación, así como la elaboración de los informes que sean solicitados.*

Impactos residuales.

El predio donde se pretende la construcción del proyecto "THE STELLA" consistirá en la ampliación de edificio de 3 niveles a un edifico de 6 niveles en un predio completamente impactado y que forma parte del centro de población de Cozumel, zona donde se ubica el principal asentamiento humano en la isla. Los principales impactos residuales que ocasionará el proyecto son:

- El paisaje se verá afectado por la ampliación de un edificio de 3 niveles a uno de 6 niveles.
- La permeabilidad del sitio también se verá disminuida, sin embargo, habrá drenaje pluvial para canalizar el agua de lluvia al suelo y subsuelo y contribuir a la recarga del acuífero.
*- No se registraron individuos de fauna, sin embrago se aplicará un **Programa de Rescate de Fauna** en la etapa de Construcción.*
*- No se registraron individuos de flora, sin embrago se aplicará un **Programa de Rescate de Flora** en la etapa de Construcción.*

De igual manera el **promovente** presento anexo a la **MIA-P**, los siguientes programas ambientales:

- **PROGRAMA DE EDUCACIÓN AMBIENTAL**
- **PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE FAUNA FERAL**
- **PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS**
- **PROGRAMA DE MANEJO DE REFORESTACIÓN**

XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **ES FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO**, siempre y cuando el **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 de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el **proyecto** es congruente con 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 MEDIANTE EL CUAL ESTABLE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADIO DE QUINTANA ROO**, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA 1 DE COZUMEL, QUINTANA ROO**, publicado en el Periódico Oficial de Estado de Quintana Roo el 20 de febrero de 2015, conforme a lo analizado en el **CONSIDERANDO VII inciso A, B y C** de la presente resolución.

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; **fracción I y IX** 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 inciso A) y Q); 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; **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 MEDIANTE EL CUAL ESTABLE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADIO DE QUINTANA ROO**, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA 1 DE COZUMEL, QUINTANA ROO**, publicado en el Periódico Oficial de Estado de Quintana Roo el 20 de febrero de 2015; 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** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XIX**, establece que los Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Titular de Oficina de Representación **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 AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

RESUELVE

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción II** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y **45, fracción II** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, y 45 fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado "**THE STELLA**", con ubicación en la Av. Rafael E. Melgar, km. 3 + 470, S/N, entre Calle 8 Norte y Calle 10, Norte, Colonia Centro, Municipio

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.

CONSIDERANDO XII de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VII inciso A, B y C.**

La presente resolución en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados la demolición parcial, readaptación y ampliación del edificio existente de 3 niveles para incorporar 17 unidades departamentales en 5 niveles, área de estacionamiento techado, cuarto de máquinas, oficinas administración y de vigilancia, una planta de tratamiento de aguas residuales, áreas comerciales destinadas a servicios como spa, gimnasio y centro de negocios, áreas exteriores jardines, andadores, un parque de mascotas, minigolf, campo de práctica de tiro de golf de 21 metros, albercas y amenidades al aire libre con andadores permeables, Roof Top que incluye alberca infinity, tres jacuzzis, un área de asoleadero, bar y grill, fogatero, área verdes y espacios para servicios, en un predio con una superficie total de **1,752.10 m².**

Distribuido de la siguiente forma:

- **Planta baja** cuenta con una superficie de 1,752.10 m², para optimizar los espacios existentes, se realizara demolición de las áreas internas previamente adaptadas como plaza comercial, con el fin de ubicar el estacionamiento techado, cuarto de máquinas, PTAR y servicios, lobby/recepción, bodegas y los accesos a elevadores y escaleras de servico y residenciales, se establece el nivel de desplante del edificio a 0.80 metros bajo nivel de la banqueta en la parte Este, aprovechar la estructura existente.
- **Nivel 1:** Amenidades condominales: cancha de pickleball, lounge y bar, salón inglés, cine, baños, un área comercial para gimnasio y spa, y una área comercial de coworkxing, con una superficie de desplante de 849.90 m².
- **Nivel 2**: High Garden, área verde parte sur del edificio se ubica jardines, parque para mascotas y área de tiro de golf de 21 metros, cuatro (4) de las tres tipologías: A, B y C y pool bar, con una alberca de 856.52 m².
- **Nivel 3**, contará con cinco (5) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 856.52 m².
- **Nivel 4**, contará con cinco (5) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 856.52 m².
- **Nivel 5**: contará con tres (3) unidades departamento de las tres tipologías: A, B y C, con una superficie de desplante de 50.34 m².
- **Nivel Azotea**: denominado Roof Top / Azotea, cuenta con una superficie de desplante 98.70 m².

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **2 años (24 meses)** para las actividades de preparación del sitio y construcción; y tendrá una vigencia de **50 años** para la etapa de operación y mantenimiento. Dichos plazos entraran en vigor, al día siguiente de la recepción del presente resolutivo.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Unidad Administrativa 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 TÉRMINO PRIMERO para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de los de más 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 del 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 las 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 el desarrollo de actividades que no estén listadas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que los **promoventes** decidan 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.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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** deberán notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- La **promovente** quedan sujetos a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental, 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 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 considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental 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**, información en alcance presentada; así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

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

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para

proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación determina que la **promovente** deberán cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, información en alcance, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.

2. A efecto de lo anterior, el **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo de **30 días hábiles** 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.

3. En el caso de pretender el cese del **proyecto**, deberá presentar previamente ante esta Secretaria un **PROGRAMA DE ABANDONO DEL SITIO**, en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.

4. Deberá aplicar y presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos en la Manifestación de Impacto Ambiental y en la Información Adicional denominados:

   - **PROGRAMA DE EDUCACIÓN AMBIENTAL,**
   - **PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE FAUNA FERAL,**
   - **PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS,** y
   - **PROGRAMA DE MANEJO DE REFORESTACIÓN,**

   La información que derive de la aplicación de los Programas, deberá ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el **Termino Octavo** de la presente resolución.

5. Queda prohibido al **promovente** realizar las siguientes acciones durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**:

   - El uso de explosivos.
   - 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 uso de venenos en los programas de erradicación de especies introducidas.
   - El vertimiento de aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburos al mar o suelo.
   - Dar alimento a la Fauna silvestre.
   - 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, así como de los resultados de los programas

implementados, que se propusieron en la **MIA-P** del **proyecto;** los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapas de preparación del sitio y 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 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**.

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 que la transferencia de los derechos 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 al **promovente** en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La **promovente** será el único 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 el **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 sitio 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 el sitio del **proyecto**, copias respectivas del expediente, del propio **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO.- La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras que se autorizan.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0927/2026

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 **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.

notificación conforme a lo establecido en 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

ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ

C.c.e.p.- **LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA**.- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.
C. JOSÉ LUIS CHACÓN MÉNDEZ.- Presidente Municipal del Municipio de Cozumel.- calle13 sur SN entre Av. Rafael E. Melgar y Calle Gonzalo Guerrero, Col. Andrés Quintana Roo, C.P. 77664, Cozumel, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.-
ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de representación y Gestión Territorial.-
LIC. JOSE LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE- Encargado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- *Jose.funes@profepa.gob.mx*
ARCHIVO.-
NUMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0143/12/25
NUMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2025TD072

YMG/JRAE/RCP/DHS