I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.

II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0121/07/18**.

III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular y domicilio particular de persona física en página 1.

IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución **011/2020/SIPOT,** en la sesión celebrada el **20 de enero de 2020.**

VI. **Firma del titular:**

Biol. Araceli Gómez Herrera.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte" *

+Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018.

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1932/19 04264

CANCÚN, QUINTANA ROO 13 SET. 2019

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
23 SEP 2019
13:56
RECIBIDO
OFICIALIA

Recibí Original
20/09/19

C. ARQ. MARÍA GEMA GARCÍA DÍAZ
APODERADA LEGAL DE
INVERAVANTE CRECENTIA, S.A. DE C.V.
CALLE: [redacted]
SUPERMANZANA [redacted]
TELÉFONOS: [redacted]

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

Que la misma **LGEEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a la 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 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental modalidad particular de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, la **C. María Gema García Díaz** apoderada legal de la sociedad denominada **Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado **"EDIFICIO RESIDENCIAL M4"** con pretendida ubicación en el lote 01, manzana 4, supermanzana 10, sección Lomas de Vista Hermosa, en la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** (**LFPA**), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A**.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al estado de **Quintana Roo**, por

encontrarse en el municipio de **Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **38 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ... fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos **17, 26, 32** bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, que señala que se podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**.

Con base en 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 **"EDIFICIO RESIDENCIAL M4"** con pretendida ubicación en el lote 01, manzana 4, supermanzana 10, sección Lomas de Vista Hermosa, en la Ciudad de Cancún, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, (en lo sucesivo el **proyecto**), promovido por la **C. María Gema García Díaz** apoderada legal de la sociedad denominada **Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**), y

R E S U L T A N D O:

I. Que el 19 de julio de 2018 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 02 de julio de 2018, mediante el cual la **C. María Gema García Díaz** apoderada legal de la sociedad denominada **Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.**, ingresó la **MIA-P** del proyecto denominado **"Edificio Residencial M4"** con pretendida ubicación en el lote 01, manzana 4, supermanzana 10, sección Lomas de Vista Hermosa, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo (en lo sucesivo el **proyecto**), para ser sometido al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (**PEIA**), asignándole la clave **23QR2018TD089**.

II. Que el 25 de julio de 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 20 de julio de 2018, a través del cual la **promovente** presentó la página del periódico "*Diario de Quintana Roo*" de fecha 21 de julio de 2018, mediante el cual realizó la publicación del extracto del **proyecto**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

III. Que el 26 de julio de 2018, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (**LGEEPA**), que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la Ley General del

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental (**REIA**), esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/037/18**, el listado de proyectos ingresados al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental (**PEIA**) en el período del **19 al 25 de julio de 2018**, dentro de los cuales se incluyó el **proyecto** que presentó la **promovente** para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 40 fracción XI, inciso c del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al **PEIA**.

IV. Que el 02 de agosto de 2018, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

V. Que el 09 de agosto de 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual un ciudadano de la comunidad del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, solicitó consulta pública y la disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.

VI. Que el 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1446/18**, a través del cual y en acatamiento a lo dispuesto en los Artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 de su **REIA** notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, por conducto de la **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente** el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VII. Que el 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1447/18**, a través del cual y en acatamiento a lo dispuesto en los Artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 de su **REIA**, notificó al **Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

VIII. Que 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1448/18**,, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, y 24 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

IX. Que el 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1449/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, y 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT**, emitiera su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del proyecto con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe,** publicado el 24 de noviembre de 2012 en el Diario Oficial de la Federación, Modificación del **Programa de Ordenamiento ecológico local del Municipio de Benito Juárez**, cuyo decreto se publicó en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, y demás instrumentos de política ambiental aplicables, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir

del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

X. Que el 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1450/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, y 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT (DGIRA)**, emitiera su opinión técnica sobre dicho **proyecto**, el cual se desarrollará en un predio que forma parte del fraccionamiento "Lomas de Vista Hermosa", cuya lotificación y urbanización fue autorizada por la **DGIRA**, a través del oficio número **S.G.P.A./DGIRA.DEI.1879.05** de fecha de 02 de agosto de 2005., otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XI. Que el 10 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1451/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, y 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, emitiera su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del **proyecto** con ya que en el sitio de ubicación del mismo se distribuyen especies clasificadas en alguna categoría de riesgo en la NORMA Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo., otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XII. Que el 20 de agosto del 2018 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1560/18**, a través del cual se le notificó al ciudadano del Municipio de Benito Juárez, que esta Unidad Administrativa determino dar inicio al procedimiento de Consulta Pública del **proyecto**, conforme lo establecido en los artículos 40 al 43 del **REIA**.

XIII. Que el 20 de agosto del 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1561/18**, mediante el cual informo a la **provente** la determinación de llevar a cabo el proceso de consulta pública la **MIA-P** del **proyecto**, para lo cual, con base en lo previsto por el artículo 41 del su **REIA**, se le comunicó que tenía que publicar un extracto del **proyecto** en el periódico de amplia circulación en el Estado de Quintana Roo.

XIV. Que el 29 de agosto del 2018, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 28 de agosto del 2018, mediante el cual la **promovente** en atención al oficio **04/SGA/1561/18** de fecha 20 de agosto del 2018, remitió la publicación del extracto del **proyecto**, publicado en el periódico "*Diario De Quintana Roo*" de fecha 25 de agosto de 2018.

XV. Que el 13 de septiembre de 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **PFPA/29.5/8C.17.4/2030/18** de fecha 06 de septiembre de 2018, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, emitió su opinión en relación al **proyecto.**

XVI. Que el 21 de septiembre de 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **DGE/DNEA/7196/2018** de fecha 18 de septiembre de 2018, a través del cual la **Dirección General de Ecología del Municipio de Benito Juárez**, emitió su opinión en relación al **proyecto.**

XVII. Que el 24 de septiembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2217/18** a través del cual solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el **PEIA**, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGEEPA**. Mismo que se notificó el 10 de diciembre de 2018.

XVIII. Que el 26 de septiembre de 2018, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 18 de septiembre de 2018, a través del cual el ciudadano de la comunidad afectada, solicito poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, con forme a lo dispuesto en el Artículo 41 fracción II del **REIA.**

XIX. Que el 28 de septiembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1986/18** mediante el cual informo al ciudadano de la comunidad afectada, que su solicitud de disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**, no fue procedente, al haber ingresado de forma extemporánea.

XX. Que el 04 de octubre de 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **SGPA/DGIRA/DG/07091** de fecha 20 de septiembre de 2018, a través del cual la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT**, emitió su opinión en relación al **proyecto.**

XXI. Que el 18 de febrero de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 14 de febrero de 2019, a través del cual la **promovente**, presentó la información adicional requerida mediante oficio número **04/SGA/2217/18** de fecha 24 de septiembre de 2018, citado en el **Resultando XVII.**

XXII. Que el 20 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0346/19**, a través del cual se amplió el plazo del **PEIA** del **proyecto**, con fundamento en los Artículos 35-BIS, último párrafo de la **LGEEPA** y 46 fracción II de su **REIA**. Notificado el 06 de marzo de 2019.

XXIII. Que el 11 de junio de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **DGPAIRS/195/2019** de fecha 05 de junio de 2019, a través del cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT**, emitió su opinión en relación al **proyecto.**

XXIV. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observación por parte de la **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente** del estado de Quintana Roo, así como de la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**.

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

1. GENERALES.

I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X; artículo 28, primer párrafo y fracciones VII, IX y X; 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 incisos O) y Q); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 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 26 de noviembre de 2012.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el Acuerdo por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del**

Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; Decreto mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo,** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún 2014-2030**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 16 de octubre de 2014, y la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

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

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

II. Que como fue señalado en el **Resultando II y XIV** del presente oficio, la **promovente** publicó los días 21 de julio y el 25 de agosto del 2018, el extracto del **proyecto** en el periódico "*Diario de Quintana Roo*", conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA** y 41 del **REIA**.

III. Que como fue señalado en el **Resultando III,** el 26 de julio del 2018, esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/037/18**, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al **PEIA** en el período del **19 al 25 de julio de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

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

V. Que el 09 de agosto de 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual un ciudadano de la comunidad del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, solicitó consulta pública y la disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA,** por lo que esta Unidad Administrativa mediante oficio 04/SGA/1546/18, notificó

al miembro de la comunidad que determinó dar inicio al procedimiento de consulta publica, por lo que en el momento oportuno debería solicitar poner a disposición el expediente de la **MIA-P**. Asimismo, mediante oficio 04/SGA/1547/18 se notificó a la **promovente** que debería publicar nuevamente el extracto del proyecto, de conformidad con lo advertido en el artículo 41 del **REIA**. La segunda publicación se realizó el 25 de agosto de 2018, citado en el **Resultando XIV** del presente oficio.

VI. Que el 26 de septiembre de 2018, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 18 de septiembre de 2018, a través del cual el ciudadano de la comunidad afectada, solicito poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, con forme a lo dispuesto en el Artículo 41 fracción II del **REIA,** sin embargo, el 04 de octubre de 2018, mediante el oficio número **04/SGA/1993/18** se informo al ciudadano de la comunidad, que su solicitud de disposición, no fue procedente, al haber ingresado de forma extemporánea.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

VII. 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** e **Información Adicional**, se tiene que el **proyecto** tiene las siguientes características:

El **proyecto** consiste en la preparación, construcción y operación de un edificio de 184 departamentos, distribuidos en 15 niveles, el desarrollo incluye amenidades exteriores, servicios, estacionamientos, alberca y áreas jardinadas, en un predio con una superficie total de 16,782.32 m².

Las obras y actividades que se pretenden realizar requieren la remoción parcial de la vegetación dominante, que se caracteriza, como vegetación secundaria de selva baja subperennifolia, para una superficie de aprovechamiento de 9,852.94 m² que representa el 58.71% del predio (techadas y no techadas) y un área verde permeable de 6,929.38 m² (41.29%, área de jardines y de conservación).

Superficie que ocupa el proyecto y componentes.

Componente	Superficie m²	Proporción %
Caseta de vigilancia	71.99	0.43%
Camino de acceso	725.63	4.32%
Estacionamientos§	1,795.16	10.70%
Albercas (3)	1,003.54	5.98%
Terrazas (10)	360.00	2.15%
Andador	1,037.25	6.18%
Baños	103.90	0.62%
Huella edificio techado§§	4,755.47	28.34%
Total aprovechamiento obras	**9,852.94**	**58.71%**
Área verde§§§	6,929.38	41.29%
Total	**16,782.32**	**100.00%**

§ Dentro de este componente se incluyen los cajones de estacionamiento no techados que se ubican en la parte posterior del edificio, junto al área de albercas y los que están en la entrada al predio, a un costado del camino de acceso.
§§ Comprende la estructura del edificio y el área de circulación y los cajones de estacionamiento ubicados al frente del edificio residencial M4.
§§§ Las áreas verdes es el resultado de sumar las áreas de jardines y el área destinada para conservación.

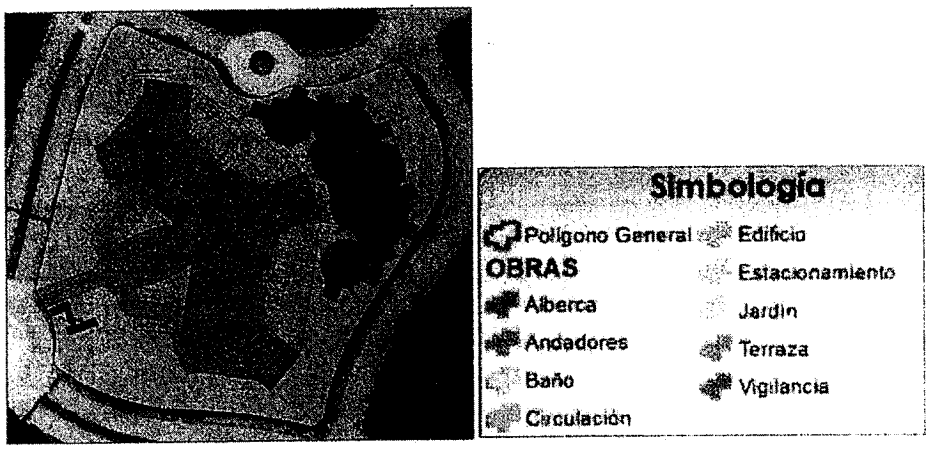


Imagen de las áreas que conforman el proyecto.

Se tienen tres tipos de departamentos, identificados como tipo A, B, C, y lofts. Los departamentos tipo A, tienen 3 recámaras, cocina, sala – comedor y 2 y 1/2 baños. Los departamentos tipo B se conforman de 4 recámaras, 5 baños, cocina, sala – comedor y cuarto de lavado. Los departamentos tipo C solo cuentan con una recámara, 1 baño, cocina y sala – comedor, los Penthouse tienen 2 baños, 2 recámaras, sala y comedor. Por último, están los lofts de los que existen los tipos PB de dos niveles en la PB se distribuye cocina – sala – comedor y baño y en planta alta recámara y baño.

Nivel	Superficie (m2)	COS	CUS	Viviendas	Descripción del nivel
Sótano	5,597.94			0	Áreas de servicios, acceso de escaleras y elevadores, rampa vehicular y 198 cajones de estacionamiento.
Planta baja	3.454.88	656.95	609.15	0	Área de oficina, recepción, cubo de escaleras y elevadores, acceso y circulación a los 192 cajones para estacionamiento al aire libre.
1	2,880.06		2,712.41	18	14 deptos. tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
2	2,911.37		2,744.80	16	14 deptos. tipo A y 2 tipo C, 2 lofts PA.
3	2,892.64		2,724.77	16	16 deptos. tipo A
4	3,208.83		3,029.33	16	16 deptos. tipo A
5	3,158.69		3,038.41	20	16 deptos. tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
6	2,447.37		2,291.22	12	4 tipo A, 6 deptos. tipo B, 2 tipo C, 2 lofts PA.
7	2,428.82		2,269.01	12	6 deptos. tipo B, 6 tipo A
8	2,447.37		2,287.64	12	6 deptos. tipo B, 6 tipo A
9	2,416.17		2,256.86	14	6 deptos. tipo B, 4 tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
10	2,067.83		1,937.69	10	4 deptos. tipo B, 4 tipo A 2 tipo C y 2 loft P.A
11	2,052.98		1,919.06	10	4 deptos. tipo B, 6 tipo A.
12	2,071.60		1,936.00	10	4 deptos. tipo B, 6 tipo A.
13	2,040.40		1,904.92	12	4 deptos. tipo B, 4 tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
14	1,797.33		1,567.92	6	2 dptos. tipo A, 2 tipo B, 2 tipo C y 2 lofts PA.
TOTAL		**656.95**	**33229.19**	**184**	

El **proyecto** al ubicarse en la zona urbana y en el centro integralmente planeado de Cancún denominado *"Lomas de Vista Hermosa"* contarán con los servicios municipales para el abastecimiento de agua, drenaje sanitario, y servicios de recoja de residuos solidos, y la electricidad será abastecida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.).

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

VIII. Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental. Que de acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la **MIA-P** e **información adicional**, las condiciones ambientales del sitio del **proyecto**, son las siguientes (*Se presenta una síntesis de la información de la **MIA-P**, no es cita textual*):

Sistema Ambiental.- *Para la delimitación de la descripción de los elementos del sistema ambiental del área de estudio, se consideró de una manera replicable y legalmente, lo establecido en la delimitación de la UGA 21 del POELBJ, toda vez que se determinó un análisis espacial a una escala 1:25,000 el cual brinda una aproximación adecuada para la descripción general de la zona en la que se ubica la Lote 1, manzana 4, supermanzana 10, sección Lomas de Vista Hermosa, Zona Urbana, ubicado en el Centro Integralmente Planeado de Cancún, Quintana Roo, con una superficie aproximada de 16,735.00 m2 de este proyecto el predio se encuentra en el entorno urbano que ocupa una superficie de 34,937.17 hectáreas, la cual se estableció con base en la poligonal el Centro de Población establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez, tal y como se establece en el POEL para la UGA 21.*

Área de estudio.- *El sitio corresponde a espacios transformados en los que la vegetación ha sido eliminada y el suelo ha sido severamente transformado. Este espacio degradado corresponde al antiguo basurero que fue utilizado para la disposición final de los desechos sólidos municipales. Actualmente este espacio ya no recibe desperdicios ya que debido a su cercanía con la zona urbana la Dirección de Servicios Públicos del Municipio de Benito Juárez decidió cerrarlo en cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003. En este contexto el sitio actualmente está siendo ocupado por la infraestructura de Lomas de Vista Hermosa desde el año 2009 y forma parte de la traza urbana otorgándole el uso de suelo que para el sitio define el Programa de Desarrollo Urbano, como uso habitacional de densidad alta*

a) MEDIO ABIÓTICO

Clima.- Es cálido subhúmedo, con lluvias todo el año, pero presentándose mayores abundancias en verano. De acuerdo a la clasificación de Köepen, modificada por García (1968) la clasificación del clima mencionado es: Ax'(wo)iw".

Temperatura.- La temperatura máxima del verano, en los meses de abril a octubre, que son los más cálidos puede llegar a alcanzar los 39°C. En invierno, durante los meses de noviembre a marzo, las temperaturas más bajas oscilan entre 24°C y 25°C. La temperatura media anual para la zona es de 27°C, con oscilación de 4.5°C., ésta baja variación.

Precipitación.- La precipitación media anual corresponde a 900 mm. La temporada de lluvia comprende de mayo a octubre, presentándose los niveles máximos de precipitación entre junio y septiembre. La temporada de estiaje comprende los meses de noviembre a abril. La temperatura media anual es de 25 °C y la evaporación potencial media anual de 1,650 mm.

Evaporación.- El balance de escurrimientos medio anuales de 0-20 mm mientras que el déficit por evapotranspiración para la zona es de 800 a 1,100 mm anuales.

Vientos.- Los vientos alisios predominan durante todo el año, con una dirección durante el primer semestre del año (enero-mayo) Este-Sureste y velocidad promedio de 3.2 m/s. Para el lapso de junio a septiembre los vientos mantienen una dirección hacia el Este, incrementando su velocidad promedio a 3.5 m/s. En los meses de noviembre y diciembre la dirección de los vientos cambia hacia el norte y presenta velocidades de 2 m/s, lo que coincide con la temporada de huracanes.

Huracanes.- El 46% de los huracanes que tocaron costas mexicanas en un periodo de 50 años, pasaron por Quintana Roo.

Nortes.- Estos son masas de aire húmedas y frías que provienen del norte del Océano Atlántico, así como del continente y que alcanzan altas velocidades. Provocan grandes descargas de agua acompañadas de vientos hasta de 100 Km/hr, lo que hace descender la temperatura local considerablemente. Estos fenómenos se presentan en los meses de noviembre a febrero, y eventualmente hasta marzo.

Fisiografía.- El Sistema Ambiental del proyecto, forma parte a su vez de la subprovincia Carso Yucateco que se define como una planicie ligeramente ondulada sobre una losa calcárea. Su topografía cárstica se distingue por una amplia red de oquedades y depresiones como cenotes, los cuales tienen un papel importante en la dinámica hidrogeológica de la región.

Estudio Geohidrológico.- De acuerdo con la cartografía de Hidrología Subterránea del INEGI, en el área de influencia del proyecto convergen dos unidades geohidrológicas, cuyas características físicas se describen a continuación:

Material consolidado con posibilidades altas: Esta unidad está constituida por calizas de texturas variables en estratos intercalados y cruzados, en posición casi siempre horizontal, con fracturas moderadas, presentando cavernas formadas por disolución, por lo que presenta una permeabilidad alta. Es un acuífero libre con recargas pluviales y subterráneas.

Material no consolidado con posibilidades bajas: Se encuentra distribuida en una franja cerca de la línea de costa, por lo que corresponden a zonas de inundación, palustre y litorales, está compuesto por arcilla, limos y áreas con gran contenido de materia orgánica y lodo calcáreo.

Su espesor es reducido por lo que no conforman acuíferos, aunque se encuentra sobre rocas calcáreas que forman parte del acuífero libre.

De acuerdo con el INEGI, el área de influencia se ubica en la zona con coeficiente de escurrimiento 0 a 5% y en la zona con coeficiente de 10 a 20%.

Es importante mencionar que, de acuerdo con las características hidrológicas del predio y área de influencia del proyecto y de las técnicas constructivas, uso de pilotes para el desplante del proyecto, su construcción no irrumpirá la hidrodinámica natural dado el espacio territorial que este ocupa a nivel regional. Con los resultados del análisis realizado en el predio, se determinó que los niveles freáticos encontrados son someros, con una profundidad mínima de 7.44 m y una máxima de 9.20 m, con una dirección de flujo que corre de sur a norte. No se encontró ningún tipo de descarga.

b) MEDIO BIÓTICO

Vegetación.- *La vegetación dominante es la vegetación secundaria arbórea de selva baja subperennifolia se caracteriza por presentar distintos estados sucesionales a causa de intervenciones humanas, que se pueden observar con mayor facilidad en los bordes del sistema ambiental, en donde es común observar acahuales jóvenes con dominancia de especies leguminosas. Este espacio ha estado sometido a procesos naturales y antrópicos de desforestación ocasionados por el paso de fenómenos naturales como huracanes y actividades de disposición final de residuos sólidos urbanos, por lo que es frecuente encontrar montículos de escombro, llantas y otros tipos de residuos.*

Del muestreo realizado de la vegetación secundaria de Selva baja subperennifolia, resultó que en ella se desarrollan 24 especies distribuidas en 15 familias, que se desarrollan en los tres estratos de vegetación.

Estrato arbóreo.- *La estructura horizontal del estrato arbóreo de vegetación secundaria de Selva baja subcaducifolia, está compuesto por 10 especies, que, de acuerdo al Índice de Valor de Importancia, Ficus crassinervia es la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un IVI de 94.11, esta especie es la más importantes debido a que es la de mayor abundancia y diámetros en el área sujeta al cambio de uso de suelo.*

El índice de diversidad para el estrato arbóreo de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue calculado en 2.034 mientras que la diversidad máxima que puede presentar es de 2.302, lo cual nos da un índice de equidad de 0.883, esto indica que las 10 especies de flora arbórea reportadas, presentan cada una el 88 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio.

Cuadro 4.16. Índice de Valor de Importancia del estrato arbóreo

No.	Nombre común	Nombre científico	Densidad relativa	Frecuencia relativa	Dominancia relativa	IVI
1	AKITS	Cascabela gaumeri	11.11	9.09090909	3.49687514	23.6988953
2	ALAMO	Ficus tecolutensis	7.41	9.09090909	7.78710127	24.2854178
3	Alamo *	Ficus crassinervia	29.63	9.09090909	55.3925029	94.1130417
4	ALMENDRO	Terminalia catappa	3.70	9.09090909	3.64936248	16.4439753
5	CARACOLILLO	Sideroxylon foetidissimum	3.70	9.09090909	2.65941049	15.4540233
6	CHAY YA	Sideroxylon salicifolium	3.70	9.09090909	1.72642416	14.521037
7	GUAJE	Leucaena leucocephala	18.52	18.1818182	4.28718681	40.9875235
8	JABIN	Piscidia piscipula	11.11	9.09090909	7.39146783	27.593488
9	PUAN	Muntingia calabura	3.70	9.09090909	10.3358803	23.1304931
10	TZALAM	Lysiloma latisiliquum	7.41	9.09090909	3.27378859	19.7721051
			100	100	100.000	300

Estrato arbustivo.- *La estructura horizontal del estrato arbustivo de la vegetación de selva baja subcaducifolia, está compuesto por 12 especies, que de acuerdo al Índice de Valor de Importancia, Psidium sartorianum resulta ser la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un IVI de 60.877.*

No.	Nombre común	Nombre científico	Densidad relativa	Frecuencia relativa	Dominancia relativa	IVI
1	Ahmuk	Dalbergia glabra	6.250	6.250	0.881	13.381
2	Chackté viga	Caesalpinia mollis	6.250	6.250	9.020	21.520
3	Colorin	Erythrina standleyana	6.250	6.250	3.523	16.023
4	Guayabillo	Psidium sartorianum	18.750	18.750	23.377	60.877
5	Cascarillo	Erytroxylum confusum	12.500	12.500	18.718	43.718
6	Ix imche	Casearia corimbosa	6.250	6.250	3.523	16.023
7	Jabin	Piscidia piscipula	6.250	6.250	1.982	14.482
8	Mahahua	Hampea trilobata	6.250	6.250	3.523	16.023
9	Sac boob	Coccoloba cozumelensis	6.250	6.250	7.927	20.427
10	Sutup	Helicteres barvensis	6.250	6.250	3.523	16.023
11	Yaiti	Gymnanthes lucida	12.500	12.500	16.075	41.075
12	Yaxnic	Vitex gaumeri	6.250	6.250	7.927	20.427
TOTAL			100.0000	100.0000	100.0000	300.0000

Estrato herbáceo.- *La estructura horizontal del estrato herbáceo de la vegetación secundaria de Selva baja subcaducifolia, está compuesto por 20 especies, que, de acuerdo al Índice de Valor de Importancia, Dalbergia glabra resulta ser la de mayor importancia en cuanto a su ocupación espacial con un IVI de 79.015.*

El índice de diversidad para el estrato herbáceo de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue calculado en 2.3630 mientras que la diversidad máxima que puede presentar es de 2.772, lo cual nos da un índice de equidad de 0.85, esto indica que las 16 especies de flora herbáceas reportadas, presentan cada una el 85 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio.

No.	Nombre común	Nombre científico	Densidad relativa	Frecuencia relativa	Dominancia relativa	IVI
1	Ahmuk	Dalbergia glabra	37.895	3.226	37.895	79.015
2	Cascarillo	Erytroxylum confusum	4.211	6.452	4.211	14.873
3	Cedrillo	Trichilia glabra	1.053	3.226	1.053	5.331
4	Chacá	Bursera simaruba	1.053	3.226	1.053	5.331
5	Chacte viga	Caesalpinia mollis	1.053	3.226	1.053	5.331
6	Colorin	Erythrina standleyana	4.211	6.452	4.211	14.873
7	Guayabillo	Psidium sartorianum	7.368	9.677	7.368	24.414
8	Huano	Sabal yapa	1.053	3.226	1.053	5.331
9	Iximche	Casearia corimbosa	5.263	6.452	5.263	16.978
10	Jabin	Piscidia piscipula	2.105	6.452	2.105	10.662
11	Kanchunub	Thouinia paucidentata	1.053	3.226	1.053	5.331
12	Lu´um che´	Guettarda elliptica	1.053	3.226	1.053	5.331
13	Mahahua	Hampea trilobata	5.263	6.452	5.263	16.978
14	Palma chit	Thrinax radiata	4.211	3.226	4.211	11.647
15	Pitaya	Acanthocereus horrudis	3.158	3.226	3.158	9.542
16	Sac boob	Coccoloba cozumelensis	1.053	3.226	1.053	5.331
17	Sak chechen	Sebastiana adenophora	2.105	6.452	2.105	10.662
18	Sutup	Helicteres barvensis	2.105	6.452	2.105	10.662
19	Yaiti	Gymnanthes lucida	13.684	9.677	13.684	37.046
20	Yaxnic	Vitex gaumeri	1.053	3.226	1.053	5.331
TOTAL			100.0000	100.0000	100.0000	300.0000

Especies vegetales en la NOM 059-SEMARNAT-2010.- *En la vegetación del predio sujeta al cambio de uso de suelo, se encontraron dos especies que se localizan dentro de la Norma Oficial Mexicana, en la categoria de amenazadas están la Palma de Chit (Thrinax radiata) y Cedrella odorata en protección especial.*

Fauna.- *El índice de Shannon-Wiener se calculó con los datos directos recabados por cada grupo faunístico, los resultados obtenidos se pueden apreciar en los siguientes cuadros:*

Anfibios.- *Para el grupo de anfibios, solo se encontró dos individuos de una especie. Ranita (Smilisca baudini).*

Aves.- *El índice de diversidad observado de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue calculado en 2.0322, mientras que la diversidad máxima esperada que pudiera presentarse en la comunidad es de 2.1972, lo cual nos da un índice de equidad de 0.925, esto indica que las 9 especies de aves reportadas, presenta cada una el 92 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio.*

4.4 índice de diversidad Shannon-Wiener grupo aves								
No	FAMILIA	Nombre común	Especies	Estatus	Total, absoluto	Abundancia relativa (pi)	LN (pi)	(pi) x Ln (pi)
1	Cathartidae	AURA	*Cathartes aura*		5	0.10416667	-2.2617631	-0.23560032
2	Mimidae	CENZONTLE TROPICAL	*Mimus gilvus*		5	0.10416667	-2.2617631	-0.23560032
3	Trochilidae	COLIBRI	*Amazilia yucatanensis*		2	0.04166667	-3.17805383	-0.13241891
4	Psittacidae	LORO FRENTE BLANCA	*Amazona albifrons*		13	0.27083333	-1.30625165	-0.35377649
5	Tyrannidae	LUIS BIENTEVEO	*Pitangus sulphuratus*		3	0.0625	-2.77258872	-0.1732868
6	Columbidae	PALOMA DE COLLAR	*Streptopelia decaocto*		2	0.04166667	-3.17805383	-0.13241891
7	Tyrannidae	TIRANO PIRIRI	*Tyrannus melancholicus*		5	0.10416667	-2.2617631	-0.23560032
8	Icteridae	TORDO CANTOR	*Dives dives*		5	0.10416667	-2.2617631	-0.23560032
9	Icteridae	ZANATE MAYOR	*Quiscalus mexicanus*		8	0.16666667	-1.79175947	-0.29862658
					48	100		2.03292897

Mamíferos.- *El índice de diversidad observada de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue calculado en 1.002, mientras que la diversidad máxima esperada que pudiera observarse en una comunidad es de 1.386, lo cual nos da un índice de equidad de 0.723, esto indica que las 4 especies de mamíferos reportadas presentan cada una el 72 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio.*

Cuadro 4.5. Abundancia relativa e índice de diversidad Shannon- Wiener en Fauna MAMIFEROS								
No	FAMILIA	Nombre común	Especies	Estatus	Total absoluto	Abundancia relativa (pi)	LN (pi)	(pi) x Ln (pi)
1	Sciuridae	ARDILLA	*Sciurus yucatanensis*		6	0.66666667	-0.40546511	-0.2703100
2	Procyonidae	COATI	*Nasua narica*		1	0.11111111	-2.19722458	-0.2441360
3	Cricetidae	RATA ARROCERA	*Oryzomys couesi*		1	0.11111111	-2.19722458	-0.2441360
4	Dasyproctidae	TEREREQUE	*Dasyprocta punctata*		1	0.11111111	-2.19722458	-0.2441360
					9	100		1.0027182

Reptiles.- *El índice de diversidad observada de acuerdo con el método de Shannon Wiener fue calculado en 1.377, mientras que la diversidad máxima que puede ser observada en la comunidad es de 1.386, lo cual nos da un índice de equidad de 0.993 esto indica que las 4 especies de reptiles reportadas, presentan cada una el 99 % de probabilidad de ser encontradas en el sitio.*

Cuadro 4.6. Abundancia relativa e índice de diversidad Shannon- Wiener en Fauna REPTILES								
No	FAMILIA	Nombre común	Especies	Estatus		Abundancia relativa (pi)	LN (pi)	(pi) x Ln (pi)
1	Iguanicae	IGUANA NEGRA	*Ctenosaura defensor*		4	0.30769231	-1.178655	-0.3626630
2	Teiidae	LAGARTIJA	*Ameiva undulata*		3	0.23076923	-1.4663370	-0.3383854
3	Phrynosomatidae	LAGARTIJA*	*Sceloporus chrysostictus*		3	0.23076923	-1.4663377	-0.3383854
4	Corytophanidae	TOLOC	*Basiliscus vittatus*		3	0.23076923	-1.4663370	-0.3383854
					13	100		1.3778195

Especies vegetales en la NOM 059-SEMARNAT-2010.- *Se identificó únicamente a una especie de reptil denominada Iguana gris (Ctenosaura similis) en la categoría de amenazada.*

c) MEDIO SOCIOECONÓMICO.-

Población.- el municipio de Benito Juárez, cuenta con una población de 743,626, de las cuales el 49.9 son hombres y el 50.1 mujeres. El alto crecimiento poblacional que, en el municipio de manifiesta, resulta en el mayor de los casos de la

inmigración proveniente de los diversos estados de la República, conformada por gente en busca de las oportunidades que brinda el desarrollo turístico del municipio.

Población económicamente activa.- Según datos recabados por el INEGI (2015) en el municipio de Benito Juárez, hay una población económicamente activa de 61.8%de las cuales la ocupación en mujeres es mayor en 97.8% que, en hombres, y la económicamente inactiva corresponde al 38.1% de la población en el municipio, entre estudiantes, personas dedicadas al hogar, jubilados y pensionados.

Vivienda.- En 2015, en Benito Juárez, el total de viviendas particulares habitadas corresponde a 222 072 viviendas, con un promedio de ocupantes por vivienda de 3.3 ocupantes, y servicios disponibles tal y como lo indican en los siguientes datos.

d) PAISAJE.-

El proyecto beneficia en el entorno actual y las actividades que en él se llevarían a cabo, mejorando el espacio urbano ya que este cuenta con las posibilidades de integración al sistema. Si se analizan los escenarios posibles, se vislumbran una en condición "sin proyecto", en la cual la Manzana 4 no genera beneficios en sinergia con las actividades de la zona urbana, se degrada el terreno, perturba el ambiente urbano y, ambientalmente, no ofrece tampoco ninguna ventaja como lote. El escenario "con proyecto" implica la conclusión y plena utilización urbana de la manzana 4, su mantenimiento y el desarrollo de actividades acordes al sitio en el que se encuentra. Esta condición "con proyecto" no representa una obra descontextualizada de su entorno y actividades colindante ya que prevalece en el concepto del paisaje urbano urbanamente planeado, como segmento de la ciudad y de sus funciones. El paisaje urbano que actualmente se percibe es el resultado de la interacción del uso del suelo forman unidades en la zona a la cual se integra la propuesta de manera coherente en términos urbanos, ambientales, paisajísticos, territoriales, sociales e institucionales. Esto porque este proyecto parte de un diseño de la construcción planteado en función de su entorno, buscando y consiguiendo la congruencia con el contexto de desarrollo del entorno de aprovechamiento urbano planeado y, desde luego, con el ecosistema urbano en el que participa también el ser humano. Las formas verticales propuestas mantienen coherencia y congruencia con el espacio urbano. Partiendo de lo visual estas instalaciones son concordantes en formas, materiales, vistas, escala y volumen con construcciones elevadas autorizadas y ya presentes en Cancún.

e) PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.

La problemática ambiental de Cancún es la presión de los recursos naturales por incremento de asentamientos irregulares; Expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población; presión y riesgo de contaminación de acuíferos por la expansión urbana; incompatibilidad entre instrumentos de planeación urbana y ambiental; necesidades de infraestructura en zonas urbanas de Cancún; Cambios de Uso de Suelo no autorizados. El esquema en Lomas de Vista Hermosa, Zona Urbana, ubicado en el Centro Integralmente Planeado de Cancún, Quintana Roo, se encuentra en espera de ser desarrollado, con la perspectiva futura de edificios comerciales y de vivienda a la vertical. Es un espacio urbano concordante, se amplía, crece, se modifica en seguimiento a las tendencias y exigencias del mercado. Cancún cambia en su *entorno con lo que se afianza su éxito comercial para segmentos turísticos específicos y para el caso particular el residenciales de alto nivel adquisitivo como lo es el sitio de Lomas de Vista Hermosa. En este sentido, y partiendo del desarrollo homogéneo de la zona, presenta un eje de aprovechamiento que se integra al desarrollo de la zona urbana de Lomas de Vista Hermosa. Las propuestas constructivas, en su conjunto, se ajustan al cambiante desarrollo territorial en un esquema concordante con la lectura actual del territorio, esto en el sentido de las actividades que en él se desarrollan y que representan la urbanización planeada para la ciudad de Cancún.*

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

IX. Que de acuerdo con la ubicación del sitio y la información proporcionada por el **promovente** en la **MIA-P** e **información adicional**, los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. ACUERDO por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio Programa. (**POEMyRGMyMC**)	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. DECRETO mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.** (**POEL-BJ**)	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 febrero 2014

C. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030. (**PDU-C**)	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 octubre 2014
D. Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. (**NOM-059-SEMARNAT-2010**)	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010

X. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35, segundo párrafo** de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, la Secretaria se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental citados en el **Considerando IX**, los cuales se refieren a continuación.

A. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE.

De conformidad 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 del propio Programa, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **138** "**Benito Juárez**".

Al respecto cabe mencionar que la **UGA 138** en la que incide el sitio del **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMyRGMyMC**), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha unidad de gestión (**UGA 138**) no es vinculante al **proyecto**, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis.

B. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO. (POEL-BJ)

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra regulado por el **Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el 27 de febrero de 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 21 denominada "**Zona urbana de Cancún**":

UGA -21.- Zona urbana de Cancún
Política Ambiental: Aprovechamiento Sustentable
Lineamientos Ecológicos: Se contiene el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales. Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m² de áreas verdes accesibles por habitante, acorde a la normatividad vigente en la materia.

Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100 % de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.
Recursos y Procesos Prioritarios: Suelo, Cobertura vegetal
Parámetros de aprovechamiento: Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente.
Usos Compatibles: Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.
Usos Incompatibles: Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.
Criterios ecológicos de aplicación urbana:

Recursos y procesos prioritarios	Clave	Criterios de Regulación Ecológica											
Agua	URB	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
		13	14	15	16	17							
Suelo y Subsuelo		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Flora y Fauna		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Paisaje		43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
		55	56	57	58	59							

El **POEL-BJ**, establece que los criterios ecológicos de aplicación general del presente instrumento son obligatorios para todas las unidades de gestión ambiental, en tal sentido, considerando que el **proyecto** no hará uso de productos agroquímicos de forma intensiva (CG-02), el proyecto se ubica en una zona urbana (CG-07, CG-09), en el predio no se ubican humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales (CG-08, CG-20), no construirá nuevos caminos (CG-10, CG-19, CG-24), el sitio del proyecto no se ubica en varias UGAs (CG-12), el predio tiene cobertura vegetal (CG-14), no se introducirá palma de coco (CG-16), no se utilizaran especies exóticas en la jardinería (CG-17), no se realizara acuicultura (CG-18), no existen vestigios arqueológicos dentro del predio (CG-21), no hay tendidos de alta tensión en el sitio del proyecto (CG-22), no se construirán sitios de disposición final de residuos (CG-27, CG-31), no se desecharan residuos biológico infecciosos (CG-30), el material pétreo se obtendrá de bancos autorizados (CG-34), el proyecto no considera la realización de actividades agrícolas, pecuarias o forestales (CG-36), no se requiere de transferencia de densidades (CG-38), por lo que a continuación se analiza el cumplimiento del **proyecto** con los criterios que son vinculantes al **proyecto**, señalando lo manifestado por la **promovente**:

Criterio General	Vinculación manifestada por la promovente
CG-01. En el tratamiento de plagas, y enfermedades de plantas en cultivos, jardines, áreas de reforestación y de manejo de la vegetación nativa deben emplearse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedades que se desea controlar, así como los fertilizantes que sean preferentemente orgánicos y que estén publicados en el catálogo vigente por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas. (CICLOPLAFEST)	*En caso de ser necesaria la aplicación de productos serán conforme los listados de la CICOPLAFEST.* *Se cumple lo establecido por el criterio CG-01*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **proyecto** considera el uso de productos conforme los listados de la CICOPLAFEST, esta Unidad Administrativa condiciona al **proyecto** a llevar una bitácora de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de las jardinería y áreas verdes (**Condicionante 9**), con el fin de garantizar que no será un potencial foco de contaminación hacia e acuífero.	
CG-03 Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser	*El predio cuenta con vegetación secundaria, para lo que contará con 8660.61 m² con área verde.*

Criterio General	Vinculación manifestada por la promovente
reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al respecto la **promovente** anexo en la **MIA-P** el *Programa de Manejo de Flora*, y en la información adicional a la **MIA-P**, la **promovente** modificó la superficie de área verde (como se observa en la siguiente imagen), que será de 6,929.38 m², y presentó las especies que se rescataran y reutilizarán para los trabajos de revegetación y reforestación del **proyecto**:

Tabla 3. Listado de especies seleccionadas para llevar a cabo las actividades de manejo de rescate y reubicación en el predio del proyecto "Edificio Residencial M4".

No.	Orden	Familia	Nombre común	Nombre científico
1	Fabales	Fabaceae	Jabín	*Piscidia piscipula*
2			Sak ts ulub took	*Bauhinia jenningsii*
3	Arecales	Arecaceae	Palma chit	*Thrinax radiata*§
4	Malvales	Malvaceae	Guazuma	*Guazuma ulmifolia*
5	Rosales	Moraceae	Álamo	*Ficus tecolutensis*
6	Sapindales	Anacardiaceae	Chechén	*Metopium brownei*
7		Meliaceae	Cedro	*Cedrela odorata*

§ Sinonimias *Coccothrinax martii* (Griseb.) Becc., *Coccothrinax radiata* (Lodd. ex Schult. & Schult.f.) Sarg.; *Pseudothrinax parviflora* H.Wendl. ex Griseb. *Thrinax aurata* Kunth; *Thrinax elegans* Schult. & Schult.f.; *Thrinax elegantissima* Hook.f.; *Thrinax floridana* Sarg.; *Thrinax gracilis* Schult. & Schult.f.; *Thrinax maritima* Lodd. ex Mart.; *Thrinax martii* Griseb.; *Thrinax mexicana* Lodd. ex Mart.; *Thrinax montana* Lodd. ex Mart.; *Thrinax wendlandiana* Becc.

Se advierte que la **promovente** se ajusta a lo señalado en el presente criterio.

CG-04 En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar solidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuestos en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	*Se atiende lo indicado por el criterio ya que el proyecto mantiene por separado el drenaje pluvial y el drenaje sanitario.* *El drenaje sanitario es resuelto al conectarse el proyecto a la red que se encuentra en la zona y a su vez la captación pluvial es enviada a áreas permeables como las áreas verdes.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** presentó en la información adicional el sistema de retención de un pozo pluvial, manifestando:

"El área techada contará con una red de drenaje para aguas grises totalmente independiente de la red del drenaje de aguas negras. La red del drenaje sanitario se instalará con tubería de PVC e irá interna al edificio conectando todos los puntos donde se genera el agua residual, como son baños, cocinas y cuartos de lavado, la cual se descargará a un registro para canalizarse al drenaje municipal. Por otra vía, el agua pluvial que se junte en las azoteas - aguas grises - se enviará a dos pozos de absorción que se habilitarán en la zona de estacionamientos, uno al noreste del predio y el otro al suroeste, frente a los cubos de los elevadores (Figura 1). Para ello, se instalará una red de tuberías externas al edificio que conectarán directamente a la poza de sedimentación del tragante del pozo de infiltración.

(...)

Para este caso, se habilitarán dos pozos de infiltración, previa autorización de la CONAGUA, uno de ellos frente a la zona del elevador ubicado en la zona noroeste y el otro frente a la zona del elevador ubicado en la zona sur del edificio (Figura 1). La trampa, filtro y tubo estarán a nivel de sótano para captar el agua superficial del área exterior, las cuales se encuentran a ±0.00 nivel suelo losa (N.S.L.) y nivel jardín (N.J.). Para que la escorrentía se dirija hacia la zona del pozo se mantendrá pendiente hacia la zona de estacionamientos y de los cajones de estacionamientos exteriores hacia la rejilla de captación que conducirá el agua captada hacia la zona de los pozos, descargando el agua en la zona de la trampa que estará a nivel del estacionamiento del sótano para captar la escorrentía que se pudiera generar por el acceso al estacionamiento."

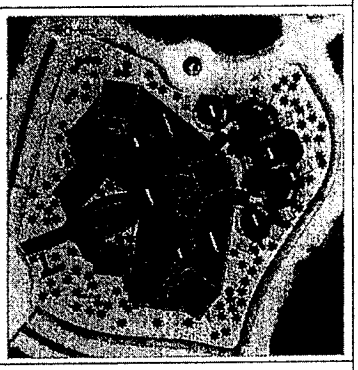
Al respecto esta Unidad Administrativa advierte que se prohíbe dirigir aguas grises hacia los pozos pluviales, está deberán dirigirse hacia el sistema de drenaje municipal, o aun sistema de tratamiento de aguas residuales para poder ser aprovechada.

CG-05 Para permitir la adecuada recarga del acuífero todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el	*El predio cuenta con una superficie de 16,782.32 m², por lo que le aplica el 40% del área verde a proporcionar como permeable. El proyecto debe*

Criterio General	Vinculación manifestada por la promovente
artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	*dejar como mínimo 6,712.92 m² de áreas verdes por lo que se cumple con el 40% del terreno permeable, ya que contará con 8,660.61 m² equivalente al 51%*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo (**LEEPAQROO**), señala en el artículo 132; "*...predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo*",

Esta Unidad Administrativa advierte que por la superficie total del predio de 16,782.32 m², el 40% corresponde a 6,712.93 m². el **proyecto** cumple con lo señalado en el presente criterio al conservar 6,929.38 m² (41.29%), como áreas verdes permeables.



CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual la promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	*El predio corresponde a un sitio previamente perturbado, toda vez que debajo de la capa vegetal se encuentra una capa de residuos sólidos de diferentes tipos; dado que corresponde a un antiguo vertedero de Cancún. Por lo que cuenta con vegetación predominantemente secundaria de selva baja subperennifolia. El proyecto se ubica preferentemente en un sitio perturbado, por lo que cumple con el criterio.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Se advierte que la superficie total del predio, está cubierta con vegetación secundaria de selva baja subperennifolia, donde el predio ya tuvo un uso previo, que el sitio del **proyecto** ya se encuentra fragmentado por las calles, autorizadas a través del oficio No. **S.G.P.A./DGIRA.DEI.1879.05** con fecha de 02 de agosto de 2005, emitido por la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**, por lo que el **proyecto** no contraviene el presente criterio.

CG-11 El porcentaje de desmonte que se autorice en cada predio, deberá estar acorde a cada uso compatible y no deberá exceder el porcentaje establecido en el lineamiento ecológico de la UGA, aplicando el principio de equidad y proporcionalidad.	*El proyecto aprovecha 8,121.71 m², se ajusta a las áreas de desmonte.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: La ficha técnica de la UGA señala que el porcentaje de desmonte estará señalado en el **PDU**, y como se advierte en el **inciso C** del presente **Considerando** la **promovente** se ajusta al coeficiente de ocupación del suelo, sin embargo no se ajusta a las restricciones frontal, de fondo y lateral, señalada en dicho instrumento, por lo que la **promovente** tendrá que ajustar el **proyecto** a lo señalado en el **Término Primero** de la presente resolución.

CG-13 En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	*Se llevará a cabo el rescate de aquellos ejemplares que así lo ameriten, se anexa al presente el programa de rescate de flora.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al respecto la **promovente** anexo en la **MIA-P** el Programa de Manejo de Flora, que incluye la descripción de las labores de rescate y reubicación de flora, señalando los ejemplares que se rescataran:

Familia	*Nombre Común*	*Especies*	*Total Absoluto*
Moraceae	*ALAMO*	*Ficus tecolutensis*	*1*
Malvaceae	*GUAZIMA*	*Guazuma ulmifolia*	*4*
Arecaceae	*CHIT*	*Thrinax radiata*	*5*
Asteracea	*FLOR BLANCA*	*Bidens pilosa*	*36*
Fabaceae	*GUAJE*	*Leucaena leucocephala*	*11*
Euphorbiaceae	*HIGUERILLA*	*Ricinus communis*	*14*

Criterio General			Vinculación manifestada por la promovente
Convolvulaceae	*IPOMOEA*	*Ipomoea violacea*	*28*
Fabaceae	*JABIN*	*Piscidia piscipula*	*7*
Fabaceae	*SAK TS ULUB TOOK*	*Bauhinia jenningsii*	*1*
Cyperaceae	*SIBAL*	*Cladium jamaicense*	*3*
Solanaceae	*SOLANUM*	*Solanum donianum*	*8*
Asteraceae	*VERBENACEA*	*Pluchea symphytifolia*	*15*

El **promovente** manifestó que se pretende el rescate y reubicación de aproximadamente 197 ejemplares de palma chit y 99 de cedro, con el fin de garantizar el cumplimiento del presente criterio deberá presentar los resultados del rescate y reubicación conforme se solicita en los

CG-15 En los ecosistemas forestales deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la comisión nacional para el conocimiento y uso de la biodiversidad (CONABIO) que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres. El material vegetal deberá ser eliminado mediante procedimiento que no permita su regeneración y/o propagación.	*El predio cuenta con vegetación dominante de vegetación secundaria de selva baja subperennifolia por lo que cuenta con especies invasoras, mismas que se pretende eliminar. Se anexa al presente el programa de manejo de áreas verdes.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta delegación advierte que la especies higuerilla (*Ricinus communis*) se encuentra clasificada como especie exótica e invasora en el listado de la CONABIO1.

Por la **promovente** deberá dar cumplimiento a lo señalado en la **Condicionate 03** del presente resolutivo, deberá presentar el programa para su eliminación, en cumplimiento del presente criterio.

CG-23 La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	*Se atiende lo indicado por el criterio, ya que toda la infraestructura de conducción y tendidos están ocultos por debajo del suelo y evita la contaminación visual. No se afecta el paisaje.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo a lo manifestado por la **promovente** se cumplirá con el presente criterio.

CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	*No es aplicable al proyecto, por la ubicación y características del predio y los alcances del proyecto no implican interrupciones en la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea del sitio.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** manifestó en la información adicional:

Particularmente, el predio del proyecto carece de flujos superficiales, lagunas, zonas inundables, cenotes o a alguna escorrentía importante, que impliquen alguna irrupción a la hidrología superficial a nivel de predio.

En cuanto a la hidrología subterránea por la construcción del proyecto a base de pilotes contribuye a que no irrumpa el flujo subterráneo en virtud de las características geohidrológicas, del predio; donde su nivel freático se encuentra entre 7.4 y 9.20 m (Tabla 10).

Tabla 10. Información de la ejecución y resultados de los barrenos exploratorios del estudio geohidrológico efectuado el 22 de octubre de 2018

Barreno	Coordenadas		Cota (m)	Nivel freático (m)	Potencial (m)	Profundidad total (m)	Hora (h)
	X	Y					
B-1	517517.4	2335311.6	8.33	7.44	0.88	26.05	16
B-2	517574.3	2335485.5	10.06	9.20	0.86	25.16	15

Es importante señalar que la permeabilidad del terreno natural es lo suficientemente buena para desaguar la máxima precipitación pluvial que existe en la región. Y el plan maestro de Vista Hermosa cuenta con infraestructura con pozos de absorción; no obstante, a nivel de predio se pretende la construcción de dos pozos profundos de absorción para canalizar el agua pluvial hacia el subsuelo.

Así mismo, la construcción de pilotes no obstruye en ningún momento el flujo preferencial hacia la laguna Nichupté dado el espacio territorial que este ocupa a nivel regional.

1 https://www.biodiversidad.gob.mx/especies/Invasoras/especies.html

Criterio General	Vinculación manifestada por la promovente
Con apoyo de información geofísica se infiere que en el predio existe una red subterránea con dirección preferencial del flujo de agua subterránea de sur a norte que descarga hacia el norte en la zona lagunar. El subsuelo se presenta por debajo de las calcarenitas, un paquete de calizas blancas coquinifera de origen arrecifal con abundantes huellas de disolución lo que las hace muy porosas y permeables. *Es importante mencionar que de acuerdo con las características hidrológicas del predio y área de influencia del proyecto y de las técnicas constructivas, uso de pilotes para el desplante del proyecto, su construcción no irrumpirá la hidrodinámica natural dado el espacio territorial que este ocupa a nivel regional. Con los resultados del análisis realizado en el predio, se determinó que los niveles freáticos encontrados son someros, con una profundidad mínima de 7.44 m y una máxima de 9.20 m, con una dirección de flujo que corre de sur a norte. No se encontró ningún tipo de descarga.* De acuerdo con lo indicado por el Promovente, se tiene que la cimentación propuesta para el desarrollo de las obras del proyecto, serán a base de pilotes. Lo anterior, aunado a que en el sitio no se presentan flujos superficiales, lagunas, zonas inundables y que de acuerdo con los sondeos realizados la profundidad de los niveles freáticos se encuentran distancias que van de los 7.44 m a 4.20 m, no se prevé que el desarrollo de las obras, en particular en la estructura y cimentación, interrumpa la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea del sitio, por lo que el proyecto atiende y se ajusta a lo indicado por el criterio en cita.	
Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo manifestado por la **promovente**, esta Unidad Administrativa advierte que la cimentación se realizara de forma piloteada conforme lo recomienda el estudio Geohidrológico: *Es importante mencionar que, de acuerdo con las características hidrológicas del predio y área de influencia del proyecto y de las técnicas constructivas, uso de pilotes para el desplante del proyecto, su construcción no irrumpirá la hidrodinámica natural dado el espacio territorial que este ocupa a nivel regional. Con los resultados del análisis realizado en el predio, se determinó que los niveles freáticos encontrados son someros, con una profundidad mínima de 7.44 m y una máxima de 9.20 m, con una dirección de flujo que corre de sur a norte. No se encontró ningún tipo de descarga.*	
CG-26 De acuerdo a lo que establece el reglamento municipal de construcción, los campamentos de construcción o de apoyo y todas las obras en general deben: Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores. Áreas específicas y delimitadas para la pernocta y/o para la elaboración y consumo de alimentos, con condiciones higiénicas adecuadas (ventilación, miriñaques, piso de cemento, correcta iluminación, lavamanos, entre otros). Establecer las medidas necesarias para el almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte, y disposición final de los residuos peligrosos.	*El proyecto no contará con campamentos de construcción, toda vez que los trabajadores provendrán del mismo Centro Urbano de Cancún.* *No obstante, se adoptarán ciertas medidas de manejo tales como:* *Se cuenta con sanitarios portátiles para los trabajadores con uno por cada 10 trabajadores.* *Se contará con área estratégicas para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos se anexa el programa de manejo de residuos sólidos.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** presentó anexo a la **MIA-P**, el *Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos*, se observa que proponen realizar las medidas necesarias para el manejo de los residuos sólidos y líquidos que se generen en el área de trabajo en las etapas de preparación y construcción, el **proyecto** no contempla la pernocta de los trabajadores, por lo que no contraviene lo señalado en el presente criterio.	
CG-28 La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados solo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	*Para la disposición de los materiales derivados de la obra se cuenta con los servicios que proporciona la empresa autorizada BIOSISTEM.*
CG-29 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin	*La disposición final de los residuos sólidos será a través de la empresa SIPLASTIC dedicada al reciclaje de pet, cartón, metales ferrosos, vidrio. Se cuenta con un programa de manejo de residuos anexo al presente.*

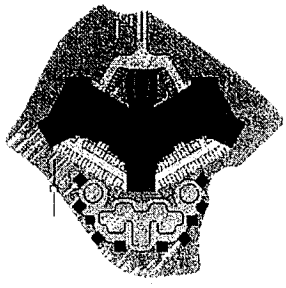
Criterio General	Vinculación manifestada por la promovente
CG-32 Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.	*El proyecto no realizará quema de basura, entierro o disposición de ésta a cielo abierto.* *Los residuos se manejarán conforme lo indique la autoridad competente. Así como lo indicado en el programa de manejo de residuos sólidos.*
CG-33 Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	*El proyecto contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos, realizará la disposición final de los residuos conforme lo indique la autoridad competente.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** presentó anexo a la **MIA-P**, el *Programa Integra de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos*, especificando el manejo de los residuos sólidos urbanos, y peligrosos en las diferentes etapas del proyecto, por lo que se ajusta a lo señalado en los criterios CG-28 y CG-32. Respecto al cumplimiento del criterio CG-33, deberá dar cumplimiento a la **Condicionante 7** del **Término Séptimo** donde se le solicita presentar la ubicación de las áreas de acopio temporal de los residuos sólidos orgánicos y los valorables o reciclables, de tal forma que faciliten la separación de los residuos a los residentes y la recolección a las empresas señaladas en la etapa de operación, a fin de garantizar el cumplimiento de criterio CG-33.	
CG-35 En la superficie en la que por excepción la autoridad competente autorice la remoción de la vegetación, también se podrá retirar el suelo, subsuelo y las rocas para nivelar el terreno e instalar los cimientos de las edificaciones e infraestructura siempre y cuando no se afecten los ríos subterráneos que pudieran estar presentes en los predios que serán intervenidos.	*Las obras y actividades ocuparán materiales pétreos comprados en sitios autorizados, para nivelar el suelo.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El presente procedimiento corresponde a la autorización de la obra y al cambio de uso de suelo en materia de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 28 fracción VII de la **LGEEPA** y 5 inciso O) de su **REIA**. La promovente manifestó que los materiales pétreos se obtendrán de bancos autorizados, sin embargo en el criterio especifico **URB-29**, la **promovente** no descarta la posibilidad de utilizar los materiales pétreos que se obtengan de los cortes de nivelación del mismo predio.	
CG-37 Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.	*Por las características del sitio, lo más probable es que se compren los materiales para la jardinería; no obstante, se tratará de recuperar la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** se ajusta a lo señalado en el presente criterio, aunado a que deberá dar cumplimiento a lo requerido en las **Condicionantes** del **Término Séptimo**.	
CG-39 El porcentaje de desmonte permitido en cada UGA que implique el cambio de uso de suelo de la vegetación forestal, solo podrá realizarse cuando la autoridad competente expida por excepción las autorizaciones de cambio de uso de suelo de los terrenos forestales.	*El proyecto de manera paralela a este ejercicio, solicitará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondiente.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales del proyecto, descrito en el **Término Primero**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales, estatales, así como de otras autoridades federales, en el ámbito de su competencia, por lo que no exime a la **promovente** del cumplimiento de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**.	

Respecto a los criterios de aplicación específica **UGA 21** "*Zona Urbana de Cancún*", que corresponden

a los criterios urbanos (**URB**), considerando que el sitio del proyecto cuenta con sistema de drenaje y alcantarillado municipal, y el proyecto se conectara a este servicio (URB-01, URB-02, URB-03, URB-07), no se realizará producción agrícola intensiva(URB-04), no construirá campos deportivos o de Golf (URB-05, URB-06), no implementara parques o áreas verdes publicas (URB-08, URB-09, URB-10, URB-27, URB-32, URB-35, URB-43), no se implementará una planta de tratamiento de aguas residuales, no se construirá un crematorio o un cementerio (URB-14, URB-15), el sitio del **proyecto** no se ubica en la franja costera, duna costera, o zona federal marítimo terrestre (URB-16, URB-44, URB-47, URB-49 – URB-58), no realizará el aprovechamiento de recursos biológico forestales(urb-17), no se realizará un banco de material (URB-19, URB-21 - URB-23), en el sitio del proyecto no existen cenotes, rejolladas, cuevas o cavernas (URB-20), no es un generador de residuos de manejo especial (URB-24), no construirá más de 1000 viviendas (URB-25), no se ubica en un espacio excavado por sascabera (URB-28), no se ubica en una zona de inundación (URB-30), no es un proyecto industrial o de abastos (URB-33, URB-46), no existe presencia de manglar en el sitio del proyecto (URB-36), el sitio del proyecto no se ubica en una reserva urbana (URB-37, URB-40), el predio no colinda con algún humedal (URB-39), el proyecto no colinda con un **ANP** (URB-41), y que los criterios específicos que se vinculan con el **proyecto** son los siguientes:

<table>
<tr><th>Criterio Especifico UGA-21</th><th>Vinculación manifestada por la promovente</th></tr>
<tr><td>URB-13. La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, debe realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.</td><td>La canalización del drenaje pluvial cuenta con sistemas de decantación, rejillas que serán autorizada por el organismo correspondiente.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que la promovente presentó en la información adicional el sistema de retención de 2 pozos pluviales, señalando su ubicación como pozo de infiltración de aguas grises y el diseño de un solo pozo, sin considerar el requerimiento de pozos pluviales en el sótano.

Al respecto esta Unidad Administrativa advierte que las aguas grises, como parte de las aguas residuales, no se deben dirigir hacia los pozos pluviales, están deberán dirigirse hacia el sistema de drenaje municipal, o aun sistema de tratamiento de aguas residuales para poder ser aprovechados, por lo que la promovente deberá dar cumplimiento a la Condicionante 12 del Término Séptimo.</td></tr>
<tr><td>URB-11. Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.</td><td>Parte de las medidas son la implementación de nuevas tecnologías y productos sustentables, para el ahorro de energía, y uso eficiente del agua, tal y como se pone de manifiesto en las medidas de mitigación.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis de esta Unidad Administrativa: La promovente en el apartado de medidas de mitigación, no listo las tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua. Por lo que deberá cumplir con lo señalado en las Condicionante 4 del Término Séptimo del presente oficio resolutivo.</td></tr>
<tr><td>URB-26. En las etapas de crecimiento de la mancha urbana considerada por el PDU, para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en la zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, favorecer la función de barrera contra ruido, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, los fraccionamientos deben incorporar áreas verdes que contribuyan al Sistema Municipal de Parques, de conformidad con la normatividad vigente en la materia .</td><td>El proyecto se encuentra inmerso en la propia mancha urbana. No aplica.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que en el mismo sentido de este criterio, la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo (LEEPAQROO), señala en el artículo 132;</td></tr>
</table>

Criterio Especifico UGA-21	Vinculación manifestada por la promovente
"Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable (...), ...predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo", Esta Unidad Administrativa advierte que por la superficie total del predio de 16,782.32 m², el 40% corresponde a 6,712.93 m². el **proyecto** cumple con lo señalado en el presente criterio al conservar 6,929.38 m² (41.29%), como áreas verdes permeables. Se atiende lo establecido por el criterio al considerar una superficie mayor a la requerida.	
URB-29. En la construcción de fraccionamientos dentro de las áreas urbanas, se permite la utilización del material pétreo que se obtenga de los cortes de nivelación dentro del predio. El excedente de los materiales extraídos que no sean utilizados deberá disponerse en la forma indicada por la autoridad competente en la materia.	*El proyecto acatará lo indicado en el criterio*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** manifestó que los materiales los abastecerá de un banco de material autorizado, y utilizará los materiales de excavación. Por lo que no contraviene lo señalado en el criterio.	
URB-31. Las áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua que colinden con las áreas definidas para los asentamientos humanos, deberán ser los sitios prioritarios para ubicar los ejemplares de plantas y animales que sean rescatados en el proceso de eliminación de la vegetación.	*No aplica. El predio es urbano. Y no está destinado a la conservación de la biodiversidad. Le aplica uso de suelo turístico conforme al PDDU y aprovechamiento según el POEL.*
URB-34. En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.	*Se anexa al presente el programa de rescate de fauna.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Si bien el predio no está destinado a conservación, si realizará un *Programa de rescate de fauna*, la **promovente** manifestó en dicho programa: *"El rescate de fauna se aplicara para los ejemplares que se encuentren en el área de aprovechamiento del proyecto. La reubicación se realizara hacia el área de influencia colindante o hacia las áreas de conservación que plantea el proyecto, siempre y cuando cumplan con los requisitos de presentar condiciones similares a las de su hábitat original y en los cuales los individuos de fauna encuentren toda posibilidad de supervivencia."* De acuerdo con la información presentada por el promovente, se observa que el **proyecto** se ajusta a lo señalado en el criterio **URB-34**.	
URB-38. Las áreas verdes de los estacionamientos descubiertos públicos y privados deben ser diseñadas en forma de camellones continuos y deberá colocarse por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.	*No aplica. Las obras y actividades que están en el presente no implican estacionamientos externos.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo al plano de conjunto se observa la existencia de estacionamiento descubierto privado, en al frente y espaldas del edificio. Por lo que la **promovente** queda condicionada al cumplimiento del presente criterio, conforme se señala en las **condicionante 05** del **Término Séptimo** del presente oficio resolutivo. *Plano de planta baja anexo a la **MIA-P** e información adicional.*	
URB-45. Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente, se	*Se dará cumplimiento a lo indicado en el criterio, se anexa el programa de manejo de áreas verdes.*

Criterio Especifico UGA-21	Vinculación manifestada por la promovente
usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al respecto la **promovente** anexo en la **MIA-P** el *Programa de Manejo de Flora*, y en la **información adicional** presentó el listado de las especies a utilizar, las cuales se obtendrán del rescate de la vegetación, del mismo predio, para utilizarlas posteriormente en la reforestación:

"Los ejemplares que se dejarán en pie serán todos aquellos que se encuentran fuera de las áreas que serán afectadas para la construcción de las obras que involucran el desarrollo del proyecto. Dado que ninguna de las especies identificadas en los muestreos realizados se encuentra en la lista de especies exóticas invasoras publicado por la SEMARNAT en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016, no se eliminarán especies que crecen dentro de las áreas de conservación. Solo dentro de las áreas de afectación se removerán todos los individuos que ahí crezcan, unos serán cortados y tratados como residuos orgánicos y los individuos de las especies incluidas en la Tabla 3 se rescataran para ser reubicados.

En estas actividades se pondrá especial cuidado en rescatar y reubicar todos los ejemplares de palma chit (T. radiata) y cedro (C. odorata) que se encuentren en las áreas de afectación por tratarse de especies en categoría de riesgo de acuerdo con el listado de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Según los resultados del muestreo realizado en el predio del proyecto, se tiene una densidad de 200 individuos por hectárea de palma chit y de 100 individuos por hectárea de cedro, considerando que el área de aprovechamiento del proyecto son 9,852.94 m², se estima se rescatarán y reubicarán unos 197 ejemplares de palma chit y 99 de cedro.

Tabla 3. Listado de especies seleccionadas para llevar a cabo las actividades de manejo de rescate y reubicación en el predio del proyecto **"Edificio Residencial M4"**.

No.	Orden	Familia	Nombre común	Nombre científico
1	Fabales	Fabaceae	Jabin	*Piscidia piscipula*
2			Sak ts'ulub took'	*Bauhinia jenningsii*
3	Liliopsida	Arecaceae	Palma chit	*Thrinax radiata*[1]
4	Malvales	Malvaceae	Guazuma	*Guazuma ulmifolia*
5	Rosales	Moraceae	Álamo	*Ficus tecolutensis*
6	Sapindales	Anacardiaceae	Chechén	*Metopium brownei*
7		Meliaceae	Cedro	*Cedrela odorata*

(...)
Todos los ejemplares rescatados podrán ser utilizados en la reforestación en las áreas de conservación del predio y acondicionamiento de los jardines del proyecto, superficie que comprende 6,929.38 m² (Figura 6). El área de jardines estará ubicada al frente del edificio residencial, a un costado del acceso, y alrededor de las albercas y baños y, el noroeste y sur del predio se destinará como área de conservación para reforestar. Y, los individuos rescatados en caso de que sobren serán reubicados dentro de la poligonal del área natural protegida "Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté". Debido a la cercanía del predio a la poligonal de esta ANP, poco más de 200 m, se favorece el manejo y cuidado de los ejemplares y éxito de las actividades de reubicación."

Esta Delegación advierte que la **promovente** manifestó que se llevará la reforestación en una superficie total de *6,929.38 m²*, por lo que dará cumplimiento a lo señalado en los criterios **CG-03**, **CG-13** y **URB-45**, sin embargo deberá acatar la prohibición de realizar acciones de reubicación de flora y fauna dentro de la zona de manglar dentro del polígono del **ANP APFF Manglares Nichupté**, deberá asegurarse que se reubique en vegetación de selva hábitat de estas especies, como se establece en la **Condicionante 08.**

URB-48. En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	*No aplica. El sitio cuenta con vegetación segundaria, la vegetación original hace años que fue retirada el sitio funcionó como basurero años atrás. No obstante, dejarán arbóreos en el sitio de manera que se integren al proyecto.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Al respecto la **promovente** manifestó en la información adicional:

"Los ejemplares que se dejarán en pie serán todos aquellos que se encuentran fuera de las áreas que serán afectadas para la construcción de las obras que involucran el desarrollo del proyecto. Dado que ninguna de las especies identificadas en los muestreos realizados se encuentra en la lista de especies exóticas invasoras publicado por la SEMARNAT en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016, no se eliminarán especies que crecen dentro de las áreas de conservación. Solo dentro de las áreas de afectación se removerán todos los individuos que ahí crezcan, unos serán cortados y tratados como residuos orgánicos y los individuos de las especies incluidas en la Tabla 3 se rescataran para ser reubicados.

Criterio Especifico UGA-21	Vinculación manifestada por la promovente
En estas actividades se pondrá especial cuidado en rescatar y reubicar todos los ejemplares de palma chit (T. radiata) y cedro (C. odorata) que se encuentren en las áreas de afectación por tratarse de especies en categoría de riesgo de acuerdo con el listado de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Según los resultados del muestreo realizado en el predio del proyecto, se tiene una densidad de 200 individuos por hectárea de palma chit y de 100 individuos por hectárea de cedro, considerando que el área de aprovechamiento del proyecto son 9,852.94 m², se estima se rescatarán y reubicarán unos 197 ejemplares de palma chit y 99 de cedro. *Cuando se encuentren ejemplares de las especies a rescatar en las áreas de jardines y no corran riesgo de ser afectados por el movimiento de maquinaria y el trabajo de obra, se delimitarán y protegerán contra posibles afectaciones. Sin embargo, dicha medida se evaluará porque en la mayoría de los casos es más conveniente rescatarlos, darles un manejo en un vivero durante la etapa de construcción y después reubicarlos en el área de donde fueron rescatados. Estos son aspectos y criterios técnicos que se evalúan durante el trabajo de campo que al final se deben informar a la Secretaría en los informes de cumplimiento de términos y condicionantes, en este caso particularmente sobre el cumplimiento del programa de rescate y reubicación de flora silvestre."* Con el fin de garantizar que la **promovente** se ajustará a lo requerido en el presente criterio deberá dar cumplimiento a lo señalado en la **Condicionante 05** del **Término Séptimo**.	
URB-59. En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su composteo. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación.	*Se acata el criterio se anexa el programa de manejo de áreas verdes.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** manifestó en la **MIA-P**: *"Se considera baja producción de material vegetal derribado, toda vez que, por un lado, se realizará un rescate intenso áreas verdes que se encuentran en los espacios a intervenir y por otro los residuos producto del desmonte, serán almacenados y triturados para integrarlos al suelo como sustrato fértil en las áreas jardinadas."* Con el fin de garantizar el cumplimiento del presente criterio la **promovente** deberá dar cumplimiento a la **Condicionante 06** del **Término Séptimo** del presente resolutivo.	

Se advierte que el **proyecto** se ajusta a los criterios generales y específicos del **POEL-BJ**, y con el fin de garantizar el cumplimiento de todos los criterios que se vinculan con el **proyecto**, la **promovente** deberá dar cumplimiento a los **Términos** y **Condicionantes** del presente resolutivo.

C. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2014- 2030, (PDU-C).

El **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2014- 2030**, fue publicado el 16 de octubre de 2014 en el Periódico Oficial de la Federación Tomo III, número 91, Extraordinario Bis, Octava época.

Esta Unidad Administrativa advierte que 17 de abril de 2019, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO 2018-2030**, el cual señala en su **Octavo Punto de Acuerdo** que "*Las solicitudes iniciadas con antelación a la entrada en vigor del programa municipal de desarrollo urbano objeto de presente acuerdo, continuarán subtanciandose conforme a las disposiciones vigentes al momento de la presentación de la solicitud respectiva, siempre y cuando deriven de los instrumentos que se abrogan mediante el presente acuerdo.*" Por lo que esta solicitud al haber dado inicio con antelación a la publicación de dicho programa, el proyecto se vincula con el **PDU-C** vigente al momento de ingreso de la presente **MIA-P**

Conforme al **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2014- 2030**, la ubicación del **proyecto**, le corresponde el uso de suelo ***H4ME***; con los siguientes s parámetros urbanos:

Parámetro	PDU - Cancún
Clave	H4ME
Uso de suelo	Habitacional multifamiliar densidad alta

Parámetro	PDU - Cancún
Densidad Viv/ha	110
COS	50%
CUS	2
Altura m	48 metros
niveles	15
Restricción frontal	10
Restricción fondo	10
Restricciones laterales	10
Estacionamiento	*Hasta 100 m² 1.5/vivienda* *Por cada 50 m² o fracción adicional 1*

Donde el **PDU-C** define:

***COS**= superficie de desplante / superficie total del predio*

****CUS** = (La suma construida en todos los niveles) / superficie total del predio.*

***Sótano:** Construcción cuyo lecho superior de cubierta puede sobresalir como máximo 1.40 metros de altura con respecto al nivel de la banqueta.*

***Restricción frontal:** franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. Se puede ubicar en dicha zona, un estacionamiento o porche con techo inclinado. Se permite techar el 50% de la restricción frontal para estacionamiento con losa inclinada.*

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

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

***Estacionamiento:** Los propietarios de predios ubicados dentro del polígono que se encuentra expresado en el plano E-01A Ámbito de Aplicación del presente instrumento, deberán cumplir con las normas de estacionamiento establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. (**Artículo 9** del **PDU-C**).*

El Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo: Hasta 100 m²=1.5/vivienda Por cada 50 m² o fracción adicional=1

Observaciones de esta Unidad Administrativa:

- Se advierte que el uso de suelo que propone el **promovente** se ajusta al uso **multifamiliar**,
- Que de acuerdo a la **densidad** que le corresponde de 110Viv/ha, a la superficie del lote de 1.678 hectáreas, le corresponden **184 viviendas**, y el **proyecto** propone 184 departamentos, por lo que se ajusta a la Densidad.
- Que el **COS** del **proyecto** es de **3.91%** (656.95), por lo que no rebasa el 50% de superficie de desplante que le corresponde.
- Que el **CUS** que propone el proyecto de **1.98** (33,229.19 m²), no rebasa el máximo permitido que es 2.
- Que la altura máxima permitida es de 48 m, y/o 15 niveles, que el proyecto se desarrolla en **15 niveles más un sótano**, alcanzando una altura de **43.6 metros**, por lo que se ajusta al máximo permitido.
- Que todas las restricciones señalan que la edificación se deberá ubicar a más de 10 m, se observa en el plano de conjunto que la edificación, se ubica a 10 m de distancia de los límites del predio.
- Respecto al número de cajones esta Unidad Administrativa no tiene la certeza de su cumplimiento, derivado de que la promovente no presentó la memoria de cálculo de los cajones en relación a la superficie de cada tipo de departamento, por lo que la promovente deberá dar cumplimiento a lo establecido en la **Condicionante 5**.

D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

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

Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** manifestó que en el sitio del proyecto se registró la presencia de la palma chit (*Thrinax radiata*), y de cedro (*Cedrela odorota*), manifestado que se rescataran todos los ejemplares que se localicen en la superficie que será afectada:

En estas actividades se pondrá especial cuidado en rescatar y reubicar todos los ejemplares de palma chit (T. radiata) y cedro (C. odorata) que se encuentren en las áreas de afectación por tratarse de especies en categoría de riesgo de acuerdo con el listado de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Según los resultados del muestreo realizado en el predio del proyecto, se tiene una densidad de 200 individuos por hectárea de palma chit y de 100 individuos por hectárea de cedro, considerando que el área de aprovechamiento del proyecto son 9,852.94 m², se estima se rescatarán y reubicarán unos 197 ejemplares de palma chit y 99 de cedro.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

XI. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, emitió su opinión en relación al **proyecto** a través del oficio **PFPA/29.5/8C.17.4/2030/18** de fecha 10 de agosto de 2018, referido en el **Resultando XV** de la presente resolución, en el cual refiere lo siguiente:

"Sobre el particular me permito informar de la manera más atenta que derivado de la búsqueda en los archivos de esta Delegación, no se encontró antecedente administrativos del proyecto y el sitio de ubicación referido en su oficio de solicitud"

Observaciones 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 consignado en el artículo 28 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y artículo 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.

XII. Que la **Dirección General de Ecología del Municipio de Benito Juárez**, emitió su opinión en relación al **proyecto** a través del oficio **DGE/DNEA/7196/2018** de fecha 8 de septiembre de 2018, referido en el **Resultando XVI** del presente oficio resolutivo, en el cual refiere lo siguiente:

Criterio Ecológicos	*Observaciones de la Dirección General de Ecología del Municipio de Benito Juárez*
CG-05. Para permitir la adecuada recarga del acuífero todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	*Conforme a lo señalado por la promovente en la MIA-P, las áreas permeables dentro del predio del proyecto estarán conformadas por las áreas verdes ocupando una superficie de 8,660.61 m², la cual equivale al 51.61% de la superficie total del mismo.*
CG-1. En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	*De acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, se llevará a cabo el rescate de los ejemplares que así lo ameriten.* *Así mismo se menciona que anexa al estudio ambiental el "Programa de rescate de Flora", sin embargo, en la liga electrónica proporcionada no se tiene acceso a los documentos anexos al Estudio Ambiental.*

CG-2. La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	*De acuerdo con lo manifestado por el promovente en la MIA-P, en el proyecto se contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos, realizará la disposición final de los residuos conforme lo indique la autoridad competente.* *Así mismo se menciona que anexa al estudio ambiental el "Programa de Manejo de residuos", sin embargo, en la liga electrónica proporcionada no se tiene acceso a los documentos anexos al Estudio Ambiental.*
CG-33. Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	
CG-37. Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.	*La promovente señala que la capa de suelo fértil de las zonas específicas se retirará y resguardará en el área del vivero a fin de utilizarse posteriormente en las zonas de restauración y áreas jardinadas.*
URB-10. Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua presentes en los centros de población deben formar parte de las áreas verdes, asegurando que la superficie establecida para tal destino del suelo garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas.	*Si bien la promovente manifiesta que el predio no cuenta con cenotes, rejolladas o cuerpos de agua, esta Dirección General sugiere que durante el desarrollo del proyecto, se deberá observar lo señalado en el presente criterio.*
URB-45. Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente, se usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	*En relación al cumplimiento del presente criterio la promovente menciona que se apegará a lo establecido y anexa el "Programa de Manejo de áreas Verdes", sin embargo, en la liga electrónica proporcionada no se tiene acceso a los documentos anexos al Estudio Ambiental.*
URB-48. En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	*De acuerdo con lo mencionado en la MIA-P, se dejarán los expedientes arbóreos en el sitio de manera que se integren al proyecto.*

Observaciones de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que por la superficie total del predio de 16,782.32 m², el 40% corresponde a 6,712.93 m², que el **proyecto** cumple con lo señalado en el artículo 132 de la **LEEPAQROO,** al disponer 6,929.38 m² (41.29%), como áreas verdes permeables, que en las áreas donde se realizará la remoción de la vegetación la promovente manifestó que va a recuperar la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto, por lo que se ajusta a lo requerido en el criterio CG-37.

La **promovente** anexó a la **MIA-P**; *Programa de rescate de Flora*, *Programa de Manejo de residuos*, donde se advierte el cumplimiento de los criterios **CG-1**, **CG-2** y **CG-33**, que el cumplimiento de estos criterios se analizó en el **inciso B)**, del **Considerando X** del presente oficio, y que para garantizar la ejecución de estos la **promovente** deberá dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el **Termino Séptimo** del presente resolutivo.

Esta Unidad Administrativa advierte que la promovente manifestó que al interior del predio no se registró la presencia de *cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua,* sin embargo, en caso de que durante la remoción de la vegetación y excavación se localice alguno de estos cuerpos de agua, la promovente deberá dar cumplimiento a lo señalado en el criterio **URB-10**, lo cual se establece en la **Condicionante 13.**

XIII. Que la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT (DGIRA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto** a través del oficio **SGPA/DGIRA/DG/07091** de fecha 20 de septiembre de 2018, referido en el **Resultando XXI** del presente oficio resolutivo, en el cual refiere lo siguiente:

Sobre el particular, después de haber revisado los archivos de proyectos con los que cuenta esta DGIRA, así como del análisis realizado a la información del proyecto (versión pública en la página electrónica de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales), y en observancia a lo que disponen los artículos 8 párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 primer párrafo y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2, 3, 13, 53, 54, 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), 5, 12, y 24 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y 2 fracción XX, 18, 19 fracciones VII, XXIII, XXV y XXIX, y 28 fracciones VIII y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNA T), esta DGIRA, tiene las siguientes consideraciones:

1. *Que conforme lo referido en la MIA-P del proyecto, se tienen los siguientes antecedentes para el mismo:*

   A. *Que el 05 de agosto de 2005, mediante oficio S.G.P.A./DGIRADEI.1879.05, fue autorizado el proyecto denominado "Lomas de Vista Hermosa". clave 23QR2005T0008, a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR)correspondiente a la lotificación de un predio de 3 2.48 ha, a fin de conformar 13 3 lotes, de los cuales 90 serían de uso unifamiliar, 16 habitacional multifamiliar densidad media,18 habitacional multifamiliar densidad alta y 9 de uso comercial, así como la construcción de vialidades y la introducción de servicios públicos (drenaje, agua potable, electricidad y teléfono), a desarrollarse en tres etapas, siendo las dos primeras, las de urbanización (incluyendo el desmonte de 27.79 ha de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia), y lotificación (deslinde y comercialización de los 133 lotes), respectivamente, en tanto que la tercera correspondería a la construcción, conforme a las densidades autorizadas.*

   B. *Dicha autorización, conforme a lo establecido en el Término CUARTO, cuenta con una "... vigencia de doce meses para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio, lotificación del predio, así como la construcción de vialidades e infraestructura de servicios, según lo establecido por el promovente en el cronograma de trabajo (página 11-8 de la MIA-P) y un plazo de veinte años para la operación del proyecto(...)", siendo que la última ampliación de plazo para continuar con la preparación del sitio y construcción del citado proyecto, fue otorgada por esta DGIRA el 15 de diciembre de 2017, con oficio SGPA/DGIRA/DG/09674, vigente del 28 de febrero de 2018 al 01 de marzo de 2019.*

2. *Que el proyecto ingresado al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental (PEIA), ante la Delegación a su cargo, con pretendida ubicación dentro del Lote 01, Manzana 4, Supermanzana 10, con una superficie de 16,782.32 m2, en la Ciudad de Cancún, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, pretende llevar a cabo la construcción y operación de un edificio de 43.6 m de altura (sótano, planta baja de estacionamiento y 15 niveles), para albergar 18.4 departamentos, amenidades interiores servicios y amenidades exteriores (albercas, terrazas, andadores, estacionamiento y áreas verdes).*

   Dicho proyecto considera un área de aprovechamiento del 48.39% (8,121.71m2)y51.61 % (8,660.61 m2) de áreas verdes, con un COS de 656.95 m2 (3.91 %) y un CUS de 33,229.19 (1.98), el cual se desarrollará en un plazo de 24 meses (etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto), y una útil de 99 años (etapas de operación y mantenimiento).

3. *Que de la revisión a cada uno de los Capítulos que integran la MIA-P del proyecto, esta DGIRA identificó insuficiencias y omisiones de información en su contenido, acorde a cada una de las fracciones del artículo 12 del REIA, conforme a lo que a continuación se indica:*

   A) Respecto al Capítulo II Descripción del proyecto:

   a) Independientemente de ser señalado como antecedente en el apartado de "naturaleza del proyecto", en el Capítulo II no se retoma la obligación contraída de FONATUR de llevar a cabo el desmonte y remoción de vegetación para el proyecto "Lomas de Vista Hermosa", donde se desarrollará el proyecto, representando una doble actividad para la promovente.

   b) No se indica el sitio en donde se prevé llevar a cabo el resguardo de la vegetación sujeta a aprovechamiento con fines de jardinería (vivero), ni del resguardo de la fauna colectada para su correspondiente traslado y liberación.

   c) No se describen puntual y claramente las acciones a implementar, a lo largo de la vida útil del proyecto, siendo que en lo particular, asienta que las obras consideradas no serían distintas a las que se desarrollan al interior del proyecto (sic.), lo que conllevaría a un posible avance de obras.

   B) Respecto del Capítulo III Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo:

   a) Las citas de información de los instrumentos aplicables (lineamientos y restricciones), son copia-amplificación de los originales, lo cual los hace casi ilegibles.

      En lo particular, destaca lo correspondiente a la ubicación del predio del proyecto con respecto del Área Natural Protegida denominada "Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté".

   b) La vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo debe ser rectificada y en su caso ampliada, sin limitarse a asentar que "no aplica" o ser contradictoria (véase criterio 26, componente suelo y subsuelo), o bien, que acatará lo indicado (criterio 29 del mismo componente).

   c) Corroborar el COS de proyecto, atendiendo la huella de desplante, áreas de construcción en primer nivel (techadas), entre los 656.95 m2 del Capítulo II y los 16,782.32 m2 (superficie planta baja).

   d) La vinculación de las obras y actividades del proyecto con respecto de las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) está desactualizada.

e) Se carece de la vinculación con la Ley General de Cambio Climático, así como con el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.

C) Respecto al Capítulo IV Descripción del sistema ambiental (SA) y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto, con base a la delimitación hecha por la promovente, se tiene lo siguiente:

a) El Sistema Ambiental (SA) delimitado, carece de objetividad y representatividad con respecto de la superficie del predio del proyecto en el cual será desarrollado, al no haberse basado en la identificación de los procesos y servicios ecológicos. Asimismo, no fue delimitada el Área de Influencia (AI).

b) La información correspondiente a los componente principalmente abióticos está descontextualizada, al referirla desde la Península de Yucatán o bien, el Municipio de Benito Juárez, y no al nivel del SA definido.

D) En lo concerniente a los Capítulos V y VI de la MIA-P, Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:

a) Con base en la información contenida en los anteriores capítulos de la MIA-P, el análisis, valoración y caracterización de los impactos ambientales están descontextualizados con respecto del SA delimitado, careciendo de soporte respecto de las características y los alcances de las obras y actividades del proyecto.

E) Respecto al Capítulo VII Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas:

a) No se establecen los pronósticos ambientales con proyecto sin el establecimiento de medidas, en tanto que el correspondiente al de con proyecto y medidas, no cuenta con información comparativa que permita evaluar de forma objetiva, que dichas medidas sean las más adecuadas en cuanto a su eficacia y efectividad.

b) El denominado "Programa de vigilancia ambiental", sólo refiere acciones a ser aplicada para seguir y cuantificar el valor de las acciones a realizar, sin establecer la correlación de medidas a implementar sobre los componentes ambientales a ser impactados por el proyecto, como tampoco, señalar indicadores.

F) Relativo al Capítulo VIII de la MIA-P, Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores, se tiene lo siguiente:

a) El contenido de dicho capítulo (en la versión pública en la página electrónica de la SEMARNAT), carece de cartografía, y demás información de sustento.

Observaciones de esta Unidad Administrativa:

Respecto a los comentarios referentes al **Capitulo II.** Esta Delegación Federal advierte lo siguiente:

a) Que la **promovente** realizará la remoción de la vegetación secundaria que se registro en el predio, independiente de la remoción realizada por FONATUR, quien realizó las labores de urbanización.

Las labores de desmonte que realizaría, FONATUR, estas acciones si se ejecutaron, en la urbanización del fraccionamiento "Lomas de Vista Hermosa", y como lo indica la **promovente**, en el predio ya no existe vegetación original, debido a que se utilizó como vertedero municipal, hasta el año 2006:

En las imágenes anteriores muestran las afecciones.

Las imágenes anteriores (Google Earth en conjunto con el INEGI), muestran que las condiciones previas al proyecto Lomas de Vista Hermosa de FONATUR, el área se encontraba intervenida por caminos de terracería los cuales servían para el paso de camiones cargados de residuos sólidos, para el basurero dentro del polígono.

b) Respecto al sitio de resguardo de vegetación rescatada, la **promovente** manifestó que se llevará en un vivero provisional, con la finalidad de tener certeza de la ubicación del vivero, la promovente deberá dar cumplimiento a la **Condicionante 05**, en el caso de la fauna hizo referencia a que los individuos que se rescaten se trasladaran a la ANP denominada "Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté".

c) Si bien la **promovente** señaló en el apartado la descripción de la operación, "*las obras consideradas no serían distintas a las que se desarrollan al interior del proyecto*"; hace referencia al uso autorizado que el fraccionamiento se concibió para desarrollo inmobiliario y condominal.

Respecto a las opiniones referentes al **Capitulo III**, esta Unidad Administrativa advierte lo siguiente:

a) Esta Unidad Administrativa cuenta con los instrumentos aplicables, donde se pudo verificar lo citado por la **promovente**.
b) En especifico lo relativo de la ubicación del proyecto con el Área Natural Protegida denominada "Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté", de la vegetación de manglar y de la vinculación del proyecto con *el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.*
c) Respecto a la vinculación con el **artículo 60Ter** de la **Ley General de Vida Silvestre**[2], esta Unidad Administrativa advierte que el ecotono de manglar – selva más cercano se ubica a más de 280 m del sitio del sitio del **proyecto**, que el humedal se ubica a más de 500 m del **proyecto,** por lo que la **promovente** no lo vinculó y no se le solicitó en la información adicional.

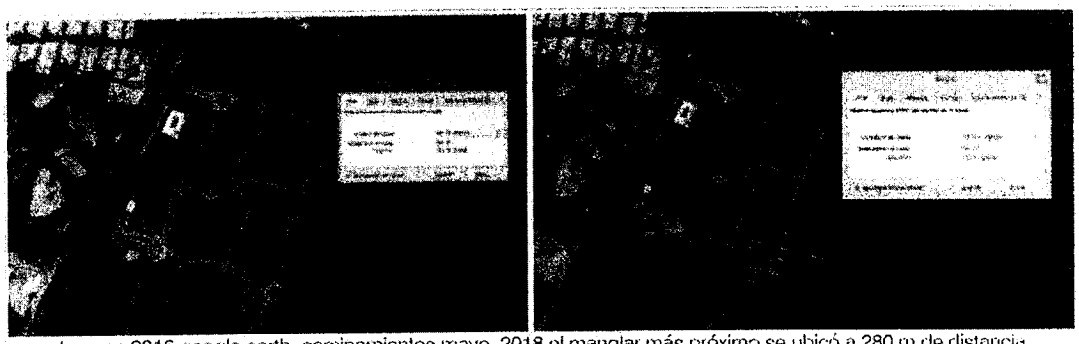


Imagen 2016 google earth, caminamientos mayo, 2018 el manglar más próximo se ubicó a 280 m de distancia

d) Respecto a la vinculación del proyecto con los instrumentos de regulación del uso de suelo; el **POEL-BJ**, y el **PDU-BJ**, esta Unidad Administrativa solicitó en información adicional, aclaraciones, ratificaciones y rectificaciones de los criterios vinculantes al proyecto, a fin de que la **promovente** garantice el cumplimiento de cada uno de los criterios y parámetros urbanos vinculantes a las obras y actividades del proyecto.

   Esta Unidad Administrativa analizó en los **incisos A) y B)**, del **Considerando X** del presente oficio, la vinculación con el **POEL-BJ**, y el **PDU-BJ**, y que para garantizar la ejecución de estos la **promovente** deberá dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el **Termino Séptimo** del presente resolutivo.
e) Respecto a la vinculación del **proyecto** con la **Ley General de Cambio Climático**[3], se resalta que la **Ley General de Cambio Climático** (**LGCC**) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de junio de 2012, señala que es atribución de la Federación incorporar en los instrumentos de política ambiental; como lo es la Evaluación del Impacto Ambiental, criterios de mitigación y adaptación al cambio climático (Artículo 7 fracción VII), señalando que las dependencias y entidades de la administración pública federal centralizada y paraestatal, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus competencias, implementarán acciones para la adaptación, y que establece como uno de los objetivos de las políticas públicas para la mitigación el promover prácticas de eficiencia energética, el desarrollo y uso de fuentes renovables de energía y la transferencia y desarrollo de tecnologías bajas en carbono.

   La promovente manifestó que utilizará

   - *Se utilizarán luminarias, leds y equipos ahorradores de energía, así como también los equipos de aire acondicionado estarán dotados de un servicio de automatización, con el objeto de ahorrar energía cuando no se requiere el servicio.*

2 Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 2000
3 Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012

- *Que mantendrá el 41% de la superficie del predio como áreas verdes con vegetación nativa y esta superficie será enriquecida con la vegetación que se rescate en el mismo predio.*

Al respecto se advierte que la promovente realizará prácticas de eficiencia energética, y que mantiene vegetación secundaria de selva, y realizará el rescate de la capa de suelo y la reincorporación de los restos de vegetación en las áreas verdes, lo cual contribuye a la conservación de la vegetación como sumideros de carbono.

Respecto a los señalamientos al **Capítulo IV**, esta Unidad Administrativa advierte lo siguiente:

Al respecto se le solicitó en información adicional que aclarará los criterios utilizados para delimitar el Sistema Ambiental, la promovente manifestó:

Para poder clarificar la respuesta a esta pregunta planteada por la Delegación Federal de la SEMARNAT es necesario, primero, dejar claro el concepto de sistema utilizado en el análisis realizado y bajo el cual se fundamentó la elaboración de la caracterización ambiental. Así, se entendió como sistema al área en la cual los componentes se interrelacionan de tal manera que los cambios en uno de ellos pueden afectar a otro o a todos los demás componentes; es decir, la interacción entre éstos es susceptible de problemas, restricciones y potencialidades por la existencia de variables que puedan afectarlos. Bajo esta concepción, un sistema es concebido como un modelo de índole general, y su peculiaridad radica en que permite un enfoque global de los componentes y objeto de estudio y en la libertad que se tiene para fijar sus límites, ya que éstos pueden ser tan grandes o pequeños según lo requiera el estudio.

Por otro lado, los fundamentos básicos de la teoría general de sistemas afirman que los sistemas se encuentran dentro de sistemas, es decir un sistema se encuentra dentro de otro más grande, son abiertos y, como consecuencia de ello, se caracterizan por un proceso de cambio infinito con su entorno, que son los otros sistemas. Por lo que, los límites o fronteras de un sistema admitirían cierta arbitrariedad. No obstante lo anterior, la necesidad de conocer y entender su funcionamiento deriva en la necesidad de ordenarlos a través del establecimiento de límites.

El concepto de sistema ambiental utilizado en la identificación de impactos ambientales necesariamente debe establecer un espacio geográfico en el que se engloben los efectos potenciales que sobre el ecosistema puede producir el insertar un proyecto determinado y, además, debe guardar la relación ecológica y geográfica que une las bases biológicas y sistemas territoriales, integrados por unidades ambientales.

Considerando todo lo antes explicado, se informa que como parte del análisis de la identificación del sistema ambiental para el proyecto que nos ocupa se consideró el espacio geográfico delimitado por la UGA 21 del POELBJ, como el área de influencia indirecta del proyecto por estar inmersa dentro de esta. El criterio considerado para ello fue que se trata de una unidad de gestión ambiental que fue delimitada geográficamente tomando en cuenta criterios ecológicos y que forma parte de un instrumento jurídico ambiental elaborado por un equipo multidisciplinario de especialistas, que fue sometido a un proceso de consenso público, avalado por la sociedad, publicado oficialmente y con vinculación jurídica. Sin embargo, considerando que el predio del proyecto únicamente representa el 0.005% de la superficie total de la UGA 21 y que, además, se trata de un área desarrollada urbanísticamente en su totalidad, los impactos ambientales potenciales a generarse por el desarrollo del proyecto no representan un impacto significativo a nivel de la superficie total de la UGA.

Respecto a la información faltante en los **Capítulos VI, VII** y **VIII**, señalada por la **DGIRA**, esta Unidad Administrativa advierte que con la información solicitada en la información adicional, así como la información en la **MIA-P**, permitió a esta Unidad Administrativa, evaluar la factibilidad del **proyecto**, respecto a los desequilibrios ecológicos que pudiera causar, así como el cumplimiento a las disposiciones aplicables.

XIV. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT**, emitió su opinión en relación al **proyecto** a través del **DGPAIRS/195/2019** de fecha 05 de junio de 2019, referido en el **Resultando XXIII** del presente oficio resolutivo, en el cual refiere lo siguiente:

Esta opinión se emite con base en el documento que fue enviado para su evaluación, por lo que la veracidad de la información recibida es responsabilidad del promovente.

Por lo tanto, de acuerdo a que el proyecto se ubica en la UGA 21 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POELMBJ) vigente, cuya Política es de Aprovechamiento sustentable, con uso del suelo que permite la realización del proyecto y con Criterios de Regulación Ecológica que regulan su construcción y operación.

Con base a lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto ES CONGRUENTE, por lo que se sugiere a la DGIRA y la Delegación verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA.

Observaciones de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa analizó la vinculación del **proyecto** con el **POEL del Municipio ·de Benito Juárez**, en el **inciso B**, del **Considerando X**, de la presente Resolución, advirtiendo a que para garantizar que la **promovente** se ajusta y no contraviene ningún criterio, deberá dar cumplimiento a las Condicionantes señaladas en el Termino Séptimo del presente oficio.

7. ANÁLISIS TÉCNICO

XV. Que de conformidad con lo establecido por el **artículo 35, párrafo tercero** de la **LGEEPA**, y la **fracción I** del **articulo 44** del **REIA**, los cuales indican que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serian sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Unidad Administrativa procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

IMPACTOS AMBIENTALES.

Se realizó la identificación de los efectos o alteraciones ambientales en los que el proyecto pudiera participar de manera directa e indirecta en el sistema ambiental. Esto se obtiene relacionando los factores ambientales que pueden ser afectados por las acciones que producirán los impactos.

Se realizaron matrices de impactos. La valoración de la primera aproximación es realizada partiendo de métodos aceptados que permiten la caracterización de los impactos, la definición de las acciones y enunciación del factor ambiental potencialmente receptor. Con esto y valorando las distintas etapas de las actividades propuestas con respecto al entorno. Se observan en todo momento, los aspectos físicos, abióticos y sociales del medio circundante.

Se realizó la identificación de los efectos o alteraciones ambientales en los que el proyecto pudiera participar de manera directa e indirecta en el sistema ambiental. Esto se obtiene relacionando los factores ambientales que pueden ser afectados por las acciones que producirán los impactos.

Identificación de factores ambientales susceptibles de ser afectados por el desarrollo del proyecto.

Los componentes y los factores posiblemente afectados de manera directa e indirecta por las obras y actividades del proyecto se indican en la siguiente matriz.

Influencia directa (D) e indirecta (I) producida por el Proyecto									
Actividades	COMPONENTES								
	Físico				Biótico		Socio -Económico		
	Paisaje Natural o Urbano	Suelos	Aire	Agua	Flora	Fauna	Población Humana	Economía Población	Economía Instituciones
Rescate de flora y fauna, chapeo y desmonte	I	--	--	--	D el	I	R	R	R
Almacenamiento de materiales para la construcción	--	D e l	--	--	--	-	--	--	R
Construcción: hincado de pilas, compactación, terracerías, accesos, equipamiento, conformación de edificio, y demás elementos etc.	I	D	I	D e l	D el	I	R	R	R
Transporte de Residuos sólidos	I	I	I	--	I	I	R	R	R
Operación y Servicios	I	I	I	I	I	I	R	R	R
Manejo de residuos sólidos	I	D	I	I	I	I	I	R	R
Manejo de Aguas residuales	--	D	I	I	I	I	I	--	R
Manejo de áreas verdes y nativas	I	D	I		D	I	I	R	R
Agua, remanencias	--	I	--	D e l	-		I	--	R
Energía captación, distribución y usos	--	I	--	--	-	--	I	--	R
Directa = confinada al área puntual del proyecto (impactos al agua, suelo) Indirecta = impacto al área de influencia donde se perciben impactos indirectos: fauna, ruido, alteración al paisaje, olores, agua, aire contaminado, etc.) Regional = se extiende fuera del área de influencia indirecta del proyecto									

Determinación del Área de Sensibilidad.

Sobre la base de la información cartográfica de los componentes de la UGA21 analizada, en esta sección se definen las áreas ecológicas vulnerables de acuerdo al grado de sensibilidad para cada componente ambiental existente en el área estudiada. Las áreas analizadas incluyen: componente físico (geomorfología, suelos e hidrología, paisaje), componente biótico (flora y fauna), y componente socio-económico (cultural, económico y estructura territorial).

De esta forma la sensibilidad puede ser:

· Sensibilidad alta. Aquellos componentes que registrarían amplios cambios.

· Sensibilidad media. Aquellos componentes que se verían afectados moderadamente.

· Sensibilidad baja o nula. Aquellos componentes que presentarían pocos cambios o sin cambios.

La puntuación otorgada a cada componente está basada en la información ambiental, su análisis y resultados vertidos en el capítulo IV. La justificación de cada componente se presenta en la columna extrema derecha de las tablas siguientes que, por componente, se cita a continuación:

Tabla de Sensibilidad Componente Físico

Criterio		Sensibilidad	Justificación
Geomorfología	Suelo y Perfil topográfico	Nula	El relieve y perfil no serán modificados en la superficie de aprovechamiento, donde se pretende la construcción del proyecto. Se considera que los componentes no serán afectados toda vez que el proyecto se desarrolla sobre un sitio previamente rellenado y afectado desde 2005.
	Erosión, permeabilidad al suelo	Media	El área donde se pretende la construcción del proyecto cuenta con suelo rellenado nivelado y compactado toda vez que se trata de un relleno artificial de residuos en el área de intervención desde el año 2005, no obstante, por el tipo de construcción y diseño del proyecto se dejan áreas con jardines y permeables que disminuyen el grado de erosión.
Hidrología	fragmentación y flujo hidrológico	Baja	De acuerdo al diseño del proyecto, se partió de inicio con el diseño del proyecto el cual, por su alcance espacial y dimensiones, no fragmenta el patrón hidrológico del sistema en el que se inserta el proyecto. El proyecto no influye negativamente el flujo hidrológico en su zona de influencia así mismo la condición constructiva no representa una interferencia con el funcionamiento urbano ya cuenta con fragmentación desde el 2005 y con el proyecto Lomas de Vista Hermosa, dadas las características actuales en la que coexisten fragmentaciones previas con el proceso hídrico del sistema, que es mucho más amplio que el espacio predial. Por lo que se asegura la continuidad del flujo hidrológico existente en las condiciones actuales, con la inserción del proyecto que se pretende
	Calidad del agua superficial, del acuífero somero y del acuífero profundo	Media a baja	Se considera que la calidad del agua superficial y subterránea no será modificada por las obras y actividades del proyecto. Por la construcción el mayor impacto a la calidad del agua, por lo que se considera un cambio moderado y temporal. Considerando que para la operación del proyecto se dirigirán las aguas residuales domésticas a los servicios de conexión municipal con los que cuenta Lomas de Vista Hermosa.
Paisaje	Efecto sobre el medio perceptual. Incidencia visual	Medio	El medio paisajístico, por las vistas que ofrece la zona se considera media. Hacia el Este se cuenta con vistas únicas de alto valor intrínseco dado por el paisaje que brindan las áreas naturales. No obstante, hacia el Este, Norte y Sur y Este se cuenta con fragmentaciones dictadas por el relleno de basura, la zona urbana y el mismo desarrollo de Lomas de Vista Hermosa dentro del que se encuentra la manzana 7, se cuenta con intervenciones que son parte del paisaje en el sistema ambiental estudiado. A nivel de predio se cuenta con un sitio relienado y con intervenciones previas derivadas del proyecto.

Durante la construcción del proyecto, las vistas serán disminuidas por la imagen que ofrecen las obras mismas que se mejoran al insertar jardines incluidos en un proyecto concordante con el medio el que en operación se integra al espacio paisajístico circundante por lo que se considera un cambio moderado.

Tabla de Sensibilidad Componente Biótico

Criterio		Sensibilidad	Justificación
Biótico	Flora. Diversidad y Hábitat	media	En el lote se carece de vegetación nativa, derivado de la conformación desde 2005 y 2009, no obstante, cuenta con individuos de flora como la palma de chit y el cedro que son elementos que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
	Fauna Diversidad y Hábitat	media	El área donde se pretende la construcción del proyecto no cuenta con hábitat natural ni mucho menos que provee de fauna, solo se observaron algunas aves de zanate (*Quiscalus mexicanus*).
	Conocimiento del mundo exterior	Alta	Al poseer vínculos con el exterior el proyecto fortalece interés y conocimiento del área, y el potencial del desarrollo sustentable que una propuesta constructiva logra al integrase con el entorno.
Educación	Educación	Alta	A nivel regional existe relacion entre la educación de la comunidad residente, que promueve la reforestación en un sitio previamente rellenado, lo que promueve la educación de los habitantes y trabajadores bajo el conocimiento de la planeación.
Planeación territorial	Urbanismo y medio ambiente	Alta	El sitio y la zona en particular se ajustan a las políticas y criterios ambientales del POELBJ. Bajo la regulación se determinaron usos de suelo viables y los parámetros y lineamientos urbanos dentro de un marco de conservacion de los recursos naturales y sus procesos en congruencia con el PDDU. Al acatar todas las disposiciones normativas el proyecto fortalece los instrumentos de gestión y se establece como congruente en el esquema de una ciudad que se expande.

Tabla de Sensibilidad Socioeconómica

Criterio		Sensibilidad	Justificación
Economía y empleo	Ingresos familiares (Jornaleros, Técnicos, Especialistas)	Alta	Los ingresos de las familias con vínculos directos con la construcción y la zona urbana son notablemente superiores a los de las familias no vinculadas.
	Oportunidades de empleo directo (técnicos, especialistas, empleados, compra de suministros)	Media	La construcción y operacion del proyecto crea oportunidades de empleo, directo a 500 personas e indirecto, a más de 1000.
	Oportunidades de empleo indirecto (compra de materiales de construcción, en operación venta de insumos, servicios, promoción de agencias, transportistas, trasporte aéreo, comisionistas etc.)	Alta	La construcción y operacion del proyecto fortalecerá las ofertas y oportunidades de empleo indirecto.
Aspectos culturales	Apreciación de la visita de locales y calidad de vida	Baja	El sitio es, por su ubicación, netamente urbano. La visita de locales no es vista como un elemento de impacto y no representa un elemento exogeno y participa en la calidad de vida de usuarios.

Matriz de Valoración de Impactos

Impacto ambiental causado a la calidad del aire y al confort sonoro por la preparación construcción y operación del proyecto.

Los trabajos de preparación del sitio y construcción, tendrá como resultante emisión de polvos fugitivos debido a la actividad en el terreno como el retiro de la masa forestal del predio, que provocarán movimiento de tierras y suelo, colado de pilas, erosión por el viento y movimiento vehicular. Estas emisiones estarán en función de la humedad del suelo, la velocidad de la operación y las actividades, lo que provocará el incremento de la suspensión y concentración de finos en la atmósfera porque estos se producirán por las actividades de humos por la circulación y funcionamiento de maquinaria y en general emisiones a la atmósfera por la construcción del proyecto en sus diferentes procesos de obra. Esta condición se verá ponderada por las condiciones atmosféricas en conjunto con las medidas que se implementen en el sitio, y las medidas particulares que estriban en humedecer las áreas de trabajo, cubrir los materiales y obligar a una circulación baja con maquinaria en buen estado. Estas labores serán temporales y desaparecen, una vez concluida la construcción el proyecto, las emisiones de finos humos y ruido a la atmósfera disminuirán significativamente, el impacto será temporal y localizado en los sitios de operación y circulación de equipo, maquinaria y vehículos.

Durante el proceso de las actividades la operación del equipo y maquinaria inducirán, de manera intermitente, niveles de ruido ajenos al sitio. No obstante, no se espera que rebasen los límites máximos permisibles para fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994: 90 dB) y móviles (NOM-080- SEMARNAT 1994: 99 dB) el impacto será temporal y localizado en los sitios de operación y tránsito de equipo, maquinaria y vehículos.

En la etapa operativa se esperan ruidos emitidos por la afluencia de los habitantes, visitas y trabajadores del proyecto, los que se verán ponderados por el funcionamiento y su acoplamiento con el entorno.

Para mitigar estos impactos se compromete, uso de lonas y riego permanente de las áreas de trabajo y tránsito de vehículos de lento desplazamiento. Los automotores y equipos de trabajo serán provistos de silenciadores por lo que, la baja sensibilidad del factor por las actividades de preparación y construcción el impacto será atenuado en forma natural por la dispersión de vientos dominantes de la región, por lo que el impacto es congruente con la valoración aportada del proyecto, por lo que la afección al aire resulto despreciable.

Impacto ambiental causado al suelo y perfil topográfico por actividades de preparación y construcción del proyecto.

El proyecto que se evalúa requiere de 0.935 Ha de suelo previamente conformado para las etapas de preparación, construcción y operación.

Esta condición indisociable de la obra implica la modificación permanente de las propiedades del suelo y del carácter topográfico debido a la formación de los elementos puntuales del proyecto.

La evaluación del impacto sobre el factor, consideró que el terreno cuenta con intervenciones previas en la conformación y nivelación de un suelo afectado dentro del que se encuentran en el terreno de un proyecto autorizado previamente para infraestructura, el suelo cuenta con el desarrollo de vegetación secundaria de selva baja subperennifolia SBSP, no obstante, contará con un manejo de áreas verdes que serán mejoradas; No obstante, se evaluaron los impactos ambientales siguientes:

Impacto 1. Contaminación del suelo por vertimientos incidentales de sustancias contaminantes, está asociado a que, durante la fase de construcción del proyecto, se considera la generación de derrames accidentales de residuos líquidos y peligrosos por la operación de maquinaria y equipos que operaran para la construcción de los elementos que conforman el proyecto. Sin embargo, se proponen medidas de control para este tipo de imprevistos o contingencias ambientales hacia el suelo, las cuales están fundamentadas en la adquisición de materiales de contención y recuperación de materiales líquidos, mismos que se encontrarán colocados en sitios estratégicos del predio y la obra, así como la contratación de maquinaria en perfectas condiciones mecánicas.

Por lo anterior el impacto fue valorado como efecto simple, momento corto, con medidas de mitigación por lo que resultó Despreciable.

Impacto 2 y 3 el proyecto se presenta sobre un relieve topográfico relativamente sinuoso a plano con pendiente que va de mayor a menor en dirección sureste noroeste. Sobre la plataforma de hacia el centro del terreno es donde se presenta la altitud mayor de 3 msnm a 4 msnm; y, finalmente en un suave declive se alcanzan las porciones más bajas de la propiedad que fluctúan entre 2 y 1 msnm. En este segmento ocurren elevaciones aisladas que van de los 1.0 a los 1.5 msnm.

Las modificaciones topográficas ocurrirán sobre las plataformas que soportarán los elementos del proyecto el perfil topográfico será modificado suavizando los desniveles topográficos, toda vez que el proyecto pretende mantener la cota promedio de 3 msnm en su plataforma, y una pendiente de 10°. En virtud que pretende por un lado elevar el perfil por el relleno y nivelación del terreno que es poco significativo en el contexto de la topografía artificial.

Los cambios en el relieve topográfico son permanentes pero compatibles con el territorio y el uso urbano que se le ha otorgado mediante el PDU y del POELBJ. Cuando la obra esté concluida se integrará con el entorno, por lo que el impacto que pueda causar se considera despreciable.

Por lo antes expuesto, el diseño del proyecto en concordancia con el suelo logra mantener el desnivel natural del terreno, propone medidas de formar suelo para la mejorar la jardinería, previene los procesos erosivos y mantienen pendientes de desagüe pluvial dirigidas hacia la las áreas naturales, del mismo modo se colocan pasos de agua que, por su diseño, evitan la aceleración del agua y el consecuente arrastre de terrígenos.

La baja sensibilidad del factor provocada por el proyecto es reforzada con la valoración resultante con un impacto negativo Despreciable y otros dos de intensidad baja, de extensión puntual, de persistencia fugaz y carácter permanente, mitigable, reversible e irreversible y de periodicidad continua, por lo que el impacto resultó positivo Moderado.

Impacto ambiental causado a la vegetación, por los procesos de construcción del proyecto

El impacto ambiental que se pueda causar a la flora por los procesos de preparación construcción es de forma directa, toda vez que, aunque corresponda a vegetación secundaria, cuenta con individuos de palma chit indicada como amenazada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Previo a la intervención se contemplan medidas de mitigación correspondientes a rescate de individuos de flora y fauna como palma de chit y cedro así como algunas iguanas susceptibles de ser rescatados, se delimitan las áreas a intervenir, se prevé minimizar los polvos furtivos derivado del retiro de la masa forestal y los materiales de construcción y la circulación de maquinaría en el sitio del predio, mediante uso de lonas y humedecimiento de las áreas de trabajo, evitar dispersión de finos y de residuos líquidos y sólidos que afecten de manera directa los individuos de flora, se considera como medida de compensación la vigilancia y limpieza constante de la zona, así como humedecer el área para evitar minimizar ensuciamiento del área y sobre estrés y taponamiento de los estomas de los individuos de flora presentes.

En términos de la vegetación el impacto así valorado resultó de intensidad baja de extensión parcial, de persistencia fugaz de efecto directo, con aplicación de medidas, por mantenimiento y vigilancia, por lo que el impacto se clasificó como negativo Despreciable.

Por lo anterior, se considera que el impacto negativo que pueda ser causado al hábitat y a la fauna es poco significativo, de afectación mínima debido a que se consideran medidas preventivas, el efecto es localizado, de momento corto, reversible, simple y discontinuo de baja intensidad por lo que se resultó negativo DESPRECIABLE.

Impacto ambiental causado al hábitat y la fauna, por construcción y operación del proyecto

El impacto ambiental que se pueda causar a la fauna por reducción de hábitat derivado de los procesos de preparación del sitio y construcción del proyecto se considera, aunque indirecto predecible ya que la afección proviene de la intervención y eliminación de vegetación. Se consideran medidas preventivas como la ahuyentación para su consecuente migración a la selva colindante y rescate de fauna para aquellos que quedaron aislados. El impacto a la fauna se considera negativo indirecto, de afectación mínima debido a que se consideran medidas preventivas, el efecto es localizado, de momento corto, reversible, simple y discontinuo por lo que resultó negativo MODERADO.

Impacto al paisaje por cambios en el uso del paisaje

El impacto ambiental que se pueda causar al paisaje, es causado por el desorden visual que producirá la obra al introducir maquinaria, equipo y trabajadores, así como por el propio proceso constructivo. El medio paisajístico existente presenta actualmente vistas discordantes con multiplicidad de contrastes que incluyen el desarrollo de proyectos y el sistema como espacio que se transforma.

A nivel de terreno las vistas serán de un sitio en obra con contrastes por el dinamismo que ofrecen los procesos constructivos en general y presentará una incidencia visual baja para el medio perceptual que se pueden mejorar si se mantiene una obra delimitada, ordenada, con baja suspensión de finos y libre de residuos. Por ello se presentan los programas correspondientes y las medidas que permiten minimizar este impacto. Se plantean también métodos de corrección del impacto al paisaje dados por las áreas y jardines planteados. El proyecto, una vez terminado e integrado al entorno, formará parte del paisaje.

Por lo anterior el impacto se califica de intensidad media de extensión parcial. Se manifiesta de manera permanente una vez terminado el proyecto, es simple, de persistencia temporal y de efecto directo, mitigable y periódico, por lo que el impacto se clasificó como DESPRECIABLE.

Efectos socioeconómicos al medio ambiental, a la comunidad y planeación territorial

El impacto ambiental que pueda causar el proyecto a la sociedad es, en todas sus partes, positivo. Durante la construcción generará empleos profesionales, técnicos y de oficio. El dinamismo de la económica local y regional que atraerá este proyecto con el que incrementará los pagos de derechos correspondientes a las distintas instancias federales estatales y municipales, por los servicios y trámites que éste requiere. Además, se adquieren materiales e insumos y se vincula con agencias inmobiliarias locales y extranjeras. A nivel territorial el proyecto se ajusta al marco legal aplicable determinado por el PDU y el POELBJ, que definen usos del suelo, parámetros y lineamientos urbanos, así como criterios de carácter ambiental y regional, a los que se ciñe este proyecto.

De manera particular, el proyecto se integra como parte del crecimiento económico y social de Benito Juárez por lo que el impacto se valoró de intensidad alta, de influencia generalizada en el entorno local y regional, de momento de mediano y corto plazo, muy de persistencia temporal y permanente.

Una vez que el proyecto se encuentre en operación el impacto será de efecto directo e indirecto, reversible a mediano plazo y de periodicidad continua durante la etapa de operación. Se manifestará constante en el tiempo toda vez que influye en la calidad de vida y económica de la sociedad, aporta ingresos a los gobiernos y se ajusta a los ordenamientos ambientales por lo que el impacto se considera positivo SEVERO.

CONCLUSIONES.

Derivado de las valoraciones realizadas se muestra que, por la preparación, construcción y operación del proyecto, se tiene lo siguiente:

1. *Cuantitativamente se mostró que el proyecto que se plantea actualmente es compatible con el sistema ambiental estudiado y programado en el POELBJ36, el PDU CANCUN37.*
2. *Cualitativamente, el ejercicio aporta que no se afectan ni se interfiere en procesos biológicos de especies de difícil regeneración, es decir aquellas que son vulnerables a la extinción biológica por la especificidad de sus requerimientos de hábitat y de las condiciones para su reproducción.*
3. *No se determinó la posibilidad de que ocurra un inminente daño ambiental como consecuencia de las actividades aquí analizadas. Los impactos ambientales negativos que se predicen son, en la escala analizada que es a nivel de Sistema Ambiental y de predio, mitigables, prevenibles.*
4. *No se espera daño grave al ecosistema, esto en virtud de que el lote, carece de un medio natural, los usos urbanos el área se encuentra destinada para ser desarrollada desde 2009.*
5. *El proyecto no se considera causal de desequilibrio ecológico grave en el sentido de que provoque alguna alteración significativa de las condiciones ambientales prevalecientes.*
6. *Se considera que el proyecto no implica, por la dimensión que ocupa y por los alcances asociados, una pérdida de valor ambiental para la zona ni para el Sistema Ambiental en el que se pretende, toda vez que no fragmenta ningún ecosistema.*
7. *De acuerdo con la valoración realizada no se esperan impactos ambientales significativos o relevantes, por la preparación del sitio, construcción y operación del proyecto, no se provocarán alteraciones en el ecosistema ni en sus recursos naturales, ni obstaculizará la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos ni la continuidad de los procesos naturales en el Sistema Ambiental definido para esta valoración del impacto ambiental.*

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

CRITERIOS PARA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS.

La adopción de las medidas de los impactos potenciales identificados versa sobre los siguientes criterios:

- *Viabilidad técnica contextualizada en las condiciones ambientales del entorno en el que se inserta la actuación.*
- *Eficacia o capacidad estimada de la medida para cubrir los objetivos que se pretenden.*
- *Eficiencia, o relación existente entre los objetivos que consigue y los medios necesarios para conseguirlos.*
- *Viabilidad económica de las medidas en el contexto de los costos de la actuación.*
- *Aptitud de implementación, mantenimiento, seguimiento y control.*
- *Búsqueda de reforzamiento entre sí de las medidas adoptadas.*

De la valoración realizada en el capítulo V del presente documento se desprende que, derivado de la preparación, construcción y operación que se pretenden, no se causarán impactos ambientales que pongan en riesgo poblaciones silvestres, no se desarrollarán actividades que pudieran poner en riesgo la salud humana o la integridad funcional de los ecosistemas o de los ensambles naturales próximos al sitio de intervención. De los impactos previstos se determinó que ninguno es negativo severo valorándose como negativos despreciables y moderados. Para estos impactos las medidas correctoras, de mitigación, prevención y compensación pueden ser aplicadas y documentadas.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1932/19 04264

IMPACTOS IDENTIFICADOS CON ADOPCIÓN DE MEDIDAS

Impacto	Clasificación del impacto	Medida que se adopta
Impacto ambiental causado a la calidad del aire y al confort sonoro por la preparación construcción del proyecto.	Negativo Despreciable	Prevención
Impacto ambiental causado al suelo y perfil topográfico por vertimientos incidentales, nivelaciones y formación de plataformas y terracerías	Negativo Despreciable Negativo moderado	Prevención
Impacto ambiental causado a la calidad del agua aumento de la escorrentía, erosión y producción de sedimentos, disponibilidad de agua y fragmentación hidrológica	Negativo Despreciable Negativo Moderado	Prevención
Impacto ambiental causado a la vegetación, por los procesos de preparación construcción y operación del proyecto	Negativo Moderado Negativo Despreciable	Prevención Mitigación y Compensación
Impacto ambiental causado a la fauna por reducción de hábitat y afección a la fauna y migración derivado de la eliminación de vegetación	Negativo Moderado	Mitigación y Compensación
Impacto ambiental causado a la fauna por construcción y operación del proyecto	Negativo Despreciable	Mitigación
Impacto al paisaje por cambios en el uso del paisaje	Negativo Despreciable	Prevención y Mitigación

Medidas generales propuestas

En el terreno se exigirá, a contratados y contratistas, el cumplimiento de los siguientes puntos:

- *Delimitar el espacio a intervenir.*
- *La obra deberá permanecer limpia y ordenada en todo momento.*
- *No levantar polvo ni hacer ruidos innecesarios.*
- *La maquinaria solamente se desplazará dentro de los límites de la obra.*
- *Se situarán las instalaciones y acopios exclusivamente en los espacios destinados para ello.*
- *No se permite ningún tipo de vertido.*
- *Los residuos deberán de acopiarse y depositarlos de la manera que disponga la autoridad municipal.*
- *No se permite el mantenimiento de maquinaria en el predio salvo aquella indispensable a causa de roturas o fugas.*
- *No se permite el cambio de aceite de la maquinaria en el predio proyecto.*
- *No está permitido encender fuego, incinerar restos o quemar desperdicios cualesquiera que sea su origen y composición.*

Medidas de mitigación por elemento afectado.

Medidas de mitigación por alteración de la calidad del aire y confort sonoro como consecuencia de los procesos de preparación de sitio, construcción y operación del proyecto.

Factor. AIRE — Emisión de partículas y ruidos derivado del funcionamiento de maquinaria, equipos grúas y tránsito de trabajadores, materiales de construcción, hincado de pilas construcción de plataforma, acceso equipamiento, servicios, instalaciones etc.

Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Circulación y operación de los vehículos y maquinaria en el área de actuación.	Establecer barreras y trampas contra el arrastre de polvos y otros sedimentos. Humedecer los materiales finos. Cubrir con lonas los depósitos de material. No acopiar materiales ni desperdicios en obra. Establecer silenciadores a los equipos y maquinaria. Revisar las bitácoras de mantenimiento de vehículos y maquinaria que se usen en la actuación.	Alta, mediante seguimiento y documentación.

Informar a los trabajadores y empresas contratadas de la medida.
Indicador: No rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas.
NOM0-041-SEMARNAT-2006. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el D.O.F. el 6 de marzo de 2007.
NOM-044-SEMARNAT-1993, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kg.
NOM-045-SEMARNAT-1996. Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. Publicada en el D.O.F. del 22 de abril de 1997 (SEMARNAT, 2003).
NOM-050-SEMARNAT-1993, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible.
NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Necesidad de mantenimiento	Permanente.
Control	Bitácora, monitoreo, fotografías, informes.

Medidas para minimizar el impacto ambiental causado por contaminación accidental del suelo por vertimientos incidentales y variaciones negativas al perfil topográfico.

Factor: SUELO	Vertimientos incidentales de sustancias contaminantes como hidrocarburos, grasas y lubricantes, polímeros, que deterioran las propiedades y calidad del suelo. El hincado de pilas, construcción de los elementos del proyecto implican variaciones a la calidad actual del suelo y perfil topográfico.

Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Se considera posible la generación de derrames accidentales de residuos líquidos y peligrosos, producto de mal manejo de las nodrizas o bien de maquinaria en mal estado.	Minimizar la posibilidad de afección directa al suelo por derrames y vertimientos accidentales.	Alta. Basada en el Programa integral de manejo ambiental Los hidrocarburos y derivados se acopian en sitios específicos Los residuos se acopian en recipientes diferenciados de acuerdo a su tipo. No se realizan reparaciones de maquinaria y equipo en el sitio.
Residuos vidrio, plástico y basura en general, generados y dispersos en el suelo durante la construcción	Eliminar la afección directa al suelo por residuos líquidos o sólidos. Se considera como medida preventiva.	Alta, mediante el cumplimiento del programa integral de manejo ambiental, el que incluye las medidas de manejo para los residuos a generarse
Hincado de pilas, conformación de elementos de construcción, que implican variaciones a la calidad actual del suelo y perfil topográfico.	Se delimitará topográficamente los niveles el proyecto. El proceso de preparación y construcción será paulatino y conforme al diseño del proyecto autorizado, se ajustará a los programas propuestos.	Alta. Toda vez que el proyecto propone programas de obra que se ajustan a los parámetros del PDDU y criterios del POEL se prevé minimizar la afección al suelo y al perfil topográfico existente.

Necesidad de mantenimiento	Permanente
Control	Bitácora, monitoreo, fotografías, informes, topografía

Medidas de mitigación por el impacto ambiental causado a la vegetación secundaria de SBSP por los procesos de preparación, construcción y operación del proyecto.

Factor: FLORA	La influencia del impacto a la flora puede ser directa e indirecta durante el proceso de desmonte, por mal manejo de residuos sólidos, líquidos y peligrosos. La influencia es directa a la flora por conservación y manejo.

Fuente	Medida	Eficiencia
Pérdida de vegetación producto del cambio de uso del suelo, preparación del sitio	**Prevención y Mitigación:** Se delimitan espacios de aprovechamiento, se rescatan elementos listados en la NOM-059 en las áreas de vegetación secundaria de selva baja subperennifolia. Se conserva y mantiene el 43% de la vegetación lo que implica hábitat disponible para la fauna silvestre.	Alta mediante la aplicación de programas de manejo de flora. Programa de rescate y mejoramiento y mantenimiento de las áreas jardinadas existentes.
Contaminación del agua y dispersión de sólidos y finos	Plantea medidas como la instalación de una malla de delimitación, así como implementación de programas de manejo de residuos, sólidos, líquidos y peligrosos	Alta mediante la aplicación de programas de manejo integral.
Conservación vegetal.	**Compensación:** conservación de ensambles naturales.	Alta, mediante la ejecución de difusión

Necesidad de mantenimiento	Permanente.
Control	Bitácora, monitoreo, fotografías, informes.

Medidas para minimizar el impacto ambiental causado a la calidad del agua, aumento de la escorrentía, erosión y producción de sedimentos, disponibilidad de agua y fragmentación hidrológica.

Factor: AGUA — Impacto ambiental causado al agua por circulación de maquinaria y manejo de equipo, proceso de preparación del sitio y construcción, conformación de elementos del proyecto, almacén y manejo de materiales, presencia de trabajadores, producción y transporte de residuos

Fuente	Procedimientos	Eficiencia
Residuos Peligrosos generados durante la operación y manejo de equipo y maquinaria.	Previene y Mitiga la posible afección al suelo y agua por derrames accidentales de aceites y grasas.	Alta. Basada en el Programa de manejo de residuos su implementación y seguimiento.
Residuales sanitarios que son producto de la presencia humana en el sitio	Impide el fecalismo al aire libre evitando que las heces alcancen los cuerpos de agua por infiltración o escurrimientos superficiales	Alta, con presencia de baños suficientes, control del personal en el frente de trabajo y mantenimiento y limpieza periódica.
Escurrimiento natural Modificación de la topografía.	El diseño promueve dejar los escurrimientos naturales, así como construcción de alcantarillas y caída de pluviales dirigidas hacia las áreas jardinadas y verdes	Alta. El diseño del proyecto con dirección de captación y escurrimientos pluviales evita el aporte de terrígenos a la laguna debe de considerase como una medida que mejora la condición del sitio donde, precisamente, el aporte por arrastre es hacia la laguna.
Contaminación al suelo por agroquímicos. mantenimiento de áreas jardinadas	Se utilizarán los indicados por la CICOPLAFEST, aunado a que se implementaran medidas de aplicación en las áreas adecuadas	Alta. mediante programa de manejo. Se incluyen las medidas preventivas y de manejo
Necesidad de mantenimiento	Permanente.	
Control	Bitácora, monitoreo, fotografías, informes.	

Medidas de mitigación por impacto al paisaje por cambios en el uso del paisaje.

Factor: Paisaje — La incidencia visual y la calidad se ven mermadas con las actividades de la obra y actividad durante la preparación y construcción del proyecto, las que se recuperan al integrar en un entorno de áreas verdes jardinadas

Fuente	Medida	Eficiencia
Desorden visual que producirá la obra al introducir maquinaria y equipo, así como el proceso constructivo	Prevención y Mitigación: mantener una obra delimitada con lona, una obra ordenada, con manejo adecuado de residuos, sólidos líquido y peligroso.	Alta mediante la aplicación de programas de manejo de desempeño
Mejorar el paisaje mediante un estilo constructivo integrado al entorno	Corrección: El planteamiento de un estilo integrado al entorno existente y el cual proponen áreas jardinadas, permiten corregir el paisaje afectado.	Alta, mediante Programa de desempeño.
Necesidad de mantenimiento Control.	Permanente Bitácora, Monitoreo, fotografías, Informes.	

Medidas de mitigación por afectación a la fauna y reducción de hábitat, por preparación y construcción del proyecto.

Factor FAUNA — Impacto ambiental causado a la fauna por reducción de hábitat y afección a la fauna y migración derivado de la eliminación de vegetación, desplazamiento hacia zonas mejor conservadas.

Fuente	Medida	Eficiencia
Reducción del hábitat por retiro de vegetación y modificación del suelo, por lo que se desplaza fauna silvestre	Prevención y Mitigación: Se delimitan espacios de aprovechamiento en el hábitat de selva secundaria. Lo que implica hábitat disponible para la fauna silvestre	Alta mediante la aplicación de programas de manejo de fauna.
En consecuencia, a los procesos preparación, por la operación de maquinaria y equipos puede provocar afección de manera indirecta a la fauna, silvestre.	Plantea medidas y programas de manejo de residuos, sólidos líquidos y peligrosos. Favorecer la permanencia del hábitat presente, de su conectividad y de las poblaciones animales que los habitan. Minimización de la mortandad directa de individuos de fauna Realizar rescate reubicación de individuos de especies de lento desplazamiento	Alta, mediante la aplicación de programas de manejo integral de residuos y manejo de fauna
Desplazamiento de fauna	Intervención paulatina del terreno, minimización directa a la fauna, realizar rescates con enfoque a la especie iguana gris (*Ctenosaura similis*) y ahuyentación de fauna, con personal especializado mediante técnicas adecuadas y relocalización de ejemplares de especies amenazadas o de baja movilidad.	Alta, mediante la ejecución del programa de manejo de fauna
Crear conciencia de la necesidad de conocer valorar y conservar la fauna	Informar a los trabajadores del proyecto, a través de difusión.	Alta, mediante la ejecución de difusión
Necesidad de mantenimiento. Control	Permanente. Bitácora, Monitoreo fotografías, Informes.	

Medida de mitigación. **Programa Integral de Manejo Ambiental.**

El Programa Integral de Manejo Ambiental se basa en la minimización, manejo y disposición de los residuos generados. Se establecen medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos.

Acciones durante la actuación	Tipo de residuo	Medida
1 Ubicación de sitios potenciales de producción y almacenamiento de residuos por tipo.	Orgánicos	Composta.
2 Colocación de contenedores rotulados por tipo.	Plásticos	Recicladora
3. Separación de los residuos por tipo.	Sanitarios	Mantenimiento periódico por empresa autorizada
4. Supervisión durante las etapas del proyecto del manejo de residuos.	Peligrosos	Manejo de residuos peligrosos, equipado y supervisión.
5. Supervisión de entrega de tratamiento de los residuos por etapa	Orgánicos	Composta. (Programa de Colecta Selectiva)
6. Supervisión de entrega y disposición de los residuos a las empresas recicladoras	Plásticos, cartón, Madera.	Reciclado.
	Escombro	Retiro y disposición donde lo indique la autoridad.

Eficacia	Alta.
Necesidad de mantenimiento	Permanente.
Control.	Bitácora del almacén de residuos sólidos, monitoreo, fotografía, informes.

Programa de Vigilancia Ambiental.

El desarrollo del proyecto considera implementar un programa de seguimiento de las condiciones ambientales basado en las predicciones realizadas en este estudio partiendo de criterios técnicos que permitan aplicarlo de manera sistemática para seguir y cuantificar el valor de las acciones que serán realizadas, así como detectar posibles afectaciones. Para lo anterior se consideran, de inicio, los siguientes aspectos:

Controlar la correcta ejecución de las medidas previstas en este documento.

Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas por el proyecto y por la autoridad.

Valorar la eficacia de las medidas. En caso de que sea insatisfactoria, determinar las causas e implementar las correcciones necesarias.

Detectar impactos no previstos en esta Manifestación de Impacto Ambiental e instrumentar nuevas medidas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

Generar formatos para el seguimiento de condicionantes impuestas por la autoridad ambiental.

Generar formatos para verificar los impactos supuestos en este estudio a fin de corroborar la validez del modelo y ecuación utilizados.

La **promovente** anexo a la **MIA-P**, los siguientes programas:

- *Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre*
- *Programa de manejo de flora*
- *Programa integral de manejo de residuos sólidos y liquidos*

XVII. Que de conformidad con lo establecido en la **fracción II** del **articulo 44** del **REIA**, el cual indica que la Secretaría deberá considerar la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, esta Unidad Administrativa advierte que el sitio del **proyecto** se ubica en áreas reconocidas de impórtancia para la biodiversidad. :

Que como parte de la importancia ambiental del sitio se tiene el programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad de la **Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)** de lo cual esta autoridad resalta lo siguiente:

- *La CONABIO ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquéllas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos.*
- *La CONABIO identificó, delimitó y caracterizó 70 áreas costeras y oceánicas consideradas prioritarias por su alta diversidad biológica, por el uso de sus recursos y por su falta de conocimiento sobre biodiversidad. De la misma forma, se identificaron las amenazas al medio marino de mayor incidencia o con impactos significativos en las costas y mares, de acuerdo con las cuales se hicieron recomendaciones para su prevención, mitigación, control o cancelación. Se elaboraron fichas técnicas para cada área prioritaria identificada, las cuales contienen información general de tipo*

geográfico, climatológico, geológico, oceanográfico, información biológica, de uso de los recursos, aspectos económicos y problemáticas de conservación y uso.

- El proyecto incide en la **Región Marina Prioritaria (RMP)[4] número 63** denominada PUNTA MAROMA-PUNTA NIZUC.categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).
  - *Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.*
  - *Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.*
  - *También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.*
  - *La **RMP 63**, señala en lo particular lo siguiente:*

Región Marina Prioritaria 63	
Extensión:	*1 005 km²*
Polígono:	*Latitud. 21°11'24" a 20°32'24"* *Longitud. 87°7'48" a 86°40'12"*
Descripción:	*Arrecifes, lagunas, playas, dunas costeras, estuarios.*
Biodiversidad:	*Moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, esponjas, corales, artrópodos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares, selva baja inundable. Zona de reproducción de tortugas y merostomados.*
Aspectos económicos:	*Zona de poca pesca organizada en cooperativas y libres. Se explotan crustáceos y peces. Crianza de peces en la laguna Nichupté. Turismo de alto impacto, ecoturismo y buceo. Hay porcicultura en Puerto Morelos, Quintana Roo.*
Problemática:	• *Modificación del entorno: por tala de manglar, relleno de áreas inundables (pérdida de permeabilidad de la barra). remoción de pastos marinos, construcción sobre bocas, modificación de barreras naturales. Daño al ambiente por embarcaciones pesqueras, mercantes y turísticas. Existe desforestación (menor retención de agua) e impactos humanos (Cancún y otros desarrollos turísticos). Blanqueamiento de corales.* • *Contaminación: por descargas urbanas y falta de condiciones de salubridad.* • *Uso de recursos: presión sobre peces (boquinete) y langostas. Pesca ilegal en la laguna Chakmochuk; campamentos irregulares en el área continental del Municipio de Isla Mujeres.* • *Especies introducidas de Cassuarina spp y Columbrina spp.*
Conservación:	*Ya están protegidos los arrecifes de Puerto Morelos; se recomienda dar impulso a su plan de manejo y a su bonificación. La laguna de Nichupté debería estar sujeta a normas de uso y protección.*

- *El proyecto incide en las **Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP)**[5] número 105 denominada **CORREDOR CANCÚN – TULUM,** categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).*
- *Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.*
- *Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.*
- *También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.*
- *La **RHP 105**, señala en lo particular lo siguiente:*

Región Hidrológica Prioritaria 105	
Extensión:	*1,715 km²*
Polígono:	*Latitud 21°10'48" - 20°20'24" N* *Longitud 87°28'12" - 86°44'24" W*

[4] **Arriaga Cabrera, L., E. Vázquez Domínguez, J. González Cano, R. Jiménez Rosenberg, E. Muñoz López, V. Aguilar Sierra (coordinadores). 1998. *Regiones marinas prioritarias de México*. Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad. México.**

5 Arriaga, L., V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Aguas continentales y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad. México.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1932/19 04264

Recursos hídricos principales	***lénticos:*** *lagunas de Chakmochuk y Nichupté, cenotes, estuarios, humedales* ***lóticos:*** *aguas subterráneas*
Geología/ Edafología:	*Suelos tipo Litosol, Rendzina y Zolonchak. Los suelos se caracterizan por poseer una capa superficial abundante en humus y fértil, que descansa sobre roca caliza.*
Biodiversidad:	*tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia, selva baja perennifolia, selva baja inundable, manglar, sabana, palmar inundable y vegetación de dunas costeras. Diversidad de hábitats: estuarios, humedales, dunas costeras, caletas, cenotes y playas. Flora característica: Acacia globulifera, tasiste Acoelorrhaphe wrightii, Annona glabra, Atriplex cristata, Bactris balanoidea, ramón Brosimum alicastrum, Bucida buceras, chaca Bursera simaruba, Caesalpinia gaumeri, Cameraria latifolia, Capparis flexuosa, C. incana, Coccoloba reflexiflora, C. uvifera, palma nakax Coccothrinax readii, Cordia sebestena, Crescentia cujete, Curatella americana, Cyperus planifolius, Dalbergia glabra, Eugenia lundellii, palo de tinte Haematoxylum campechianum, Hampea trilobata, Hyperbaena winzerlingii, Ipomoea violacea, chicozapote Manilkara zapota, chechén Metopium brownei, Pouteria campechiana, P. chiricana, palma Pseudophoenix sargentii, mangle rojo Rhizophora mangle, palma chit Trinax radiata. La flora fitoplanctónica de los cenotes generalmente está dominada por diatomeas como Amphora ovalis, Cocconeis placentula, Cyclotella meneghiniana, Cymbella turgida, Diploneis puella, Eunotia maior, E. monodon, Gomphonema angustatum, G. lanceolatum, Nitzchia scalaris, Synedra ulna y Terpsinoe musica. Fauna característica: de crustáceos como el misidáceo Antromysis (Antromysis) cenotensis; el anfípodo Tulumella unidens; el palemónido Creaseria morleyi; los decápodos Typhlatya mitchelli y T. pearsei; los copépodos Arctodiaptomus dorsalis, Eucyclops agilis, Macrocyclops albidus, Mastigodiaptomus texensis, Mesocyclops edax, Mesocyclops sp., Schizopera tobae cubana, Thermocyclops inversus, Tropocyclops prasinus mexicanus, T. prasinus s.str.; los ostrácodos Candonocypris serratomarginata, Chlamydotheca mexicana, Cypridopsis niagrensis, C. rhomboidea, Cyprinotus putei, C. symmetricus, Darwinula stevensoni, Eucypris cisternina, E. serratomarginata, Herpetocypris meridiana, Metacypris americana, Stenocypris fontinalis, Strandesia intrepida, S. obtusata; de peces como los cíclidos Archocentrus octofasciatus, Cichlasoma friedrichsthali, C. robertsoni, C. salvini, C. synspilum, C. urophthalmus, Petenia splendida y Thorichthys meeki; los poecílidos Belonesox belizanus, Gambusia yucatana, Heterandria bimaculata, Poecilia mexicana, P. orri y P. petenensis; la anguila americana Anguilla rostrata, el carácido Astyanax aeneus y el bagre Rhamdia guatemalensis. Endemismos del isópodo Bahalana mayana; de los anfípodos Bahadzia bozanici, Mayaweckelia cenaticola, Tuluweckelia cernua; del ostrácodo Danielopolina mexicana; del remipedo Speleonectes tulumensis; del termosbenáceo Tulumella unidens, los cuales habitan en cenotes y cuevas; de los peces Astyanax altior, la brótula ciega Ogilbia pearsei, la anguila Ophisternon infernale, Poecilia velifera; de aves el pavo ocelado Agriocharis ocellata, el loro yucateco Amazona xantholora, que junto con el manatí Trichechus manatus se encuentran amenazados por lo reducido y aislado de sus hábitats, por la contaminación y navegación respectivamente. Zona de reproducción de tortugas caguama Caretta caretta, blanca Chelonia mydas, laúd Dermochelis coriacea y el merostomado Limulus polyphemus. Todas estas especies amenazadas junto con los reptiles boa Boa constrictor, huico rayado Cnemidophorus cozumela, garroba Ctenosaura similis, iguana verde Iguana iguana, casquito Kinosternon scorpioides, mojina Rhinoclemmys areolata, jicotea Trachemys scripta; las aves loro yucateco Amazona xantholora, garceta de alas azules Anas discors, carao Aramus guarauna, aguililla cangrejera Buteogallus anthracinus, hocofaisán Crax rubra, el trepatroncos alileonado Dendrocincla anabatina, garzita alazana Egretta rufescens, halcón palomero Falco columbarius, el gavilán zancudo Geranospiza caerulescens, el bolsero yucateco Icterus auratus, el bolsero cuculado I. cucullatus, zopilote rey Sarcoramphus papa, golondrina marina Sterna antillarum, Strix nigrolineata y los mamíferos mono aullador Alouatta pigra, mono araña Ateles geoffroyi, grisón Galictis vittata y oso hormiguero Tamandua mexicana.*
Aspectos económicos:	*Pesquerías de caracol y langosta. Cultivo de peces en la laguna de Nichupté. Turismo y ecoturismo. Porcicultura en Pto. Morelos.*
Problemática:	• *Modificación del entorno: perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, desforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales.* • *Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos.* • *Uso de recursos: pesca ilegal en la laguna de Chakmochuk y plantaciones de coco Cocos nucifera tasiste.*
Conservación:	*Se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana subperennifolia.*

XVIII. Que confundamento en el **articulo 44** del **REIA**, al evaluar el **proyecto** esta Unidad Administrativa consideró:

- Que el **proyecto** pretende la construcción de un desarrollo habitacional multifamiliar en un edificio de 15 niveles más un sótano, donde se distribuyen 184 departamentos.
- Que el sitio del **proyecto** se encuentra urbanizado que cuenta calles principales, alumbrado público, servicio de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, servicio de transporte de residuos sólidos urbanos.
- Que el sitio del proyecto se encuentra regulado por el **POEL-BJ** y por el **PDU-C.**
- Que el **proyecto** se ajusta a dichos instrumentos de regulación ecológica y de uso de suelo.

- Que en el predio se registró la presencia en los tres estratos de la Palma Chit, (*Thrinax radiata*), de *Cedrela odorata*, y de fauna se registro presencia de iguana gris (*Ctenosaura similis*), las tres especies en categoría de amenazada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
- Que el sitio del **proyecto** se ubica en la **Región Hidrológica Prioritaria 105** y en la **Región Marina Prioritaria 63**, donde uno de los problemas identificados es Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos.

Por lo que esta Unidad Administrativa determino establecer medidas adicionales a las propuestas voluntariamente por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, y que garantice el cumplimiento de los criterios ecológicos del **POEL-BJ**, y a los parámetros urbanos del **PDU-C**

8. ANÁLISIS JURÍDICO.

XIX. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular** e **Información Adicional** presentada por la **promovente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **es factible** su autorización en materia de impacto ambiental, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizado así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se pudieran ver afectadas, asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; Decreto mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún 2014-2030**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 16 de octubre de 2014, y con la **NOM-059-SEMARNAT-2010** Protección Ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categoría de riesgo y especificación para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; artículo **5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **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 VII** Cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas; **fracción IX** Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas los ecosistemas costeros; **fracción X** Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos, y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales; requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaria; **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, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo **artículo 35** así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo del mismo artículo 35** que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción II del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate; 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 O)** que establece que cambios de uso de suelo de áreas forestales en selvas y zonas áridas, y **Q)** que establece que desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros; requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaria; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la **MIA** respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37** y **38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción 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 de la **promovente**; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; **en artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; así como lo establecido en el Decreto mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 27 de febrero de 2014; el **Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún 2014-2030**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha 16 de octubre de 2014, y la **NOM-059-SEMARNAT-2010** Protección Ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categoría de riesgo y especificación para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el 26 de noviembre del 2012: en los siguientes artículos: **artículo 2**, 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 XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaria de Protección al Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 5** indica las facultades indelegables del Secretario, **artículo 38** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las delegaciones federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39**, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 40**, que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto,** objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es **ambientalmente viable**; por lo tanto,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción II** de **la 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, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA,** el desarrollo del **proyecto** denominado **"Edificio Residencial M4"**, promovido por la **C. María Gema García Díaz** apoderada legal de la sociedad denominada **Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.**, ubicado en el lote 01, manzana 4, supermanzana 10, sección Lomas de Vista Hermosa, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el **Considerando X, inciso A), B), C), y D).**

La autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a la preparación, construcción y operación de un Edificio Habitacional Plurifamiliar, para el desarrollo de **184 departamentos**, y áreas comunes; lo cual consiste en los siguientes componentes y superficies:

Componente	Superficie m²	Proporción %
Caseta de vigilancia	71.99	0.43%
Camino de acceso	725.63	4.32%
Estacionamientos	1,795.16	10.70%
Albercas (3)	1,003.54	5.98%
Terrazas (10)	360.00	2.15%
Andador	1,037.25	6.18%
Baños	103.90	0.62%
Huella edificio techado	4,755.47	28.34%
Total aprovechamiento obras	**9,852.94**	**58.71%**
Área verde	6,929.38	41.29%
Total	**16,782.32**	**100.00%**

Que los 184 departamentos son de 5 tipos, y tienen las siguientes especificaciones:

Departamento tipo	Especificaciones	No. de departamentos
A	3 recamaras, cocina, sala – comedor y 2 y 1/2 baños.	116
B	4 recámaras, 5 baños, cocina, sala – comedor y cuarto de lavado.	42
C	1 recámara, 1 y 1/2 baños, cocina y sala – comedor.	16
LOFT PB/PA	En la PB se distribuye cocina – sala – comedor y baño y en planta alta recámara y baño.	8
Penthouse	2 baños, 2 recamaras, sala y comedor.	2

La distribución de los 15 niveles más el sótano se especifica en la siguiente tabla:

Nivel	Superficie (m2)	COS	CUS	Viviendas	Descripción del nivel
Sótano	5,597.94			0	Áreas de servicios, acceso de escaleras y elevadores, rampa vehicular y 198 cajones de estacionamiento.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1932/19 04264

Nivel	Superficie (m2)	COS	CUS	Viviendas	Descripción del nivel
Planta baja	3.454.88	656.95	609.15	0	Área de oficina, recepción, cubo de escaleras y elevadores, acceso y circulación a los 192 cajones para estacionamiento al aire libre.
1	2,880.06		2,712.41	18	14 deptos. tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
2	2,911.37		2,744.80	16	14 deptos. tipo A y 2 tipo C, 2 lofts PA.
3	2,892.64		2,724.77	16	16 deptos. tipo A
4	3,208.83		3,029.33	16	16 deptos. tipo A
5	3,158.69		3,038.41	20	16 deptos. tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
6	2,447.37		2,291.22	12	4 tipo A, 6 deptos. tipo B, 2 tipo C, 2 lofts PA.
7	2,428.82		2,269.01	12	6 deptos. tipo B, 6 tipo A
8	2,447.37		2,287.64	12	6 deptos. tipo B, 6 tipo A
9	2,416.17		2,256.86	14	6 deptos. tipo B, 4 tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
10	2,067.83		1,937.69	10	4 deptos. tipo B, 4 tipo A 2 tipo C y 2 loft P.A
11	2,052.98		1,919.06	10	4 deptos. tipo B, 6 tipo A.
12	2,071.60		1,936.00	10	4 deptos. tipo B, 6 tipo A.
13	2,040.40		1,904.92	12	4 deptos. tipo B, 4 tipo A, 2 tipo C y 2 lofts PB.
14	1,797.33		1,567.92	6	2 dptos. tipo A, 2 tipo B, 2 tipo C y 2 lofts PA.
TOTAL		**656.95**	**33229.19**	**184**	

De conformidad con la información presentada en el **capítulo II** de la **MIA-P** y ratificada en la información adicional, se autoriza una **superficie de afectación o de ocupación** total de **9,852.94 m²** y una superficie de **áreas libres** de conservación con vegetación original, la cual será reforestada con vegetación nativa proveniente del rescate de vegetación del mismo predio de **6,929.38 m²**.

Contara en el estacionamiento con un pozo de infiltración pluvial para las aguas provenientes de la azotea que incluye una poza de sedimentación y filtración, y dos pozos para agua de lluvia superficial con tres cámaras de retención de partículas y una trampa de grasas.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto **"Edificio Residencial M4",** tendrá una vigencia de **24 meses** para las actividades de preparación del sitio y construcción; y tendrá una vigencia de **99 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 Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales y/o federales**, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**.

Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización **no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales** de conformidad con lo establecido en 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 contempladas en el **Término Primero** del presente oficio; sin embargo, al momento en que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad

diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Unidad Administrativa, atendiendo lo dispuesto en el Término siguiente.

QUINTO.- En caso de que la **promovente** decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.). deberá hacerlo del conocimiento de esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en los artículos 6 y 28 según sea el caso 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** deberá notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan realizar.

SEXTO.- La **promovente** queda sujeta 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 Unidad Administrativa 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 Unidad Administrativa determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto,** estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

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

2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo 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** incluyendo los programas y las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **promovente** en cada etapa del **proyecto** de la presente resolución (anexar el acuse de entrega a la **PROFEPA**).

3. **Previo al inicio** las obras y actividades autorizadas para el **proyecto**, la **promovente** deberá presentar para su validación lo siguiente:

   - Programa de eliminación de especies exóticas consideradas como invasoras por la comisión nacional para el conocimiento y uso de la biodiversidad (CONABIO) que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres, conforme lo establece el criterio **CG-15**.

   - Calendarización de las acciones a ejecutar dicho programa.

4. **Previo al inicio** de las obras y actividades autorizadas para el **proyecto**, deberá presentar una memoria técnica de los sistemas que se utilizarán para el ahorro y uso eficiente del agua. Se deberá incluir la información técnica que permita determinar y validar la eficiencia de dichos sistemas, con el fin de garantizar el cumplimiento del criterio **URB-11**.

5. **Previo al inicio** de las obras y actividades, deberá presentar para su validación lo siguiente:

   - Memoria de cálculo del número de estacionamientos, señalando la superficie de construcción por tipo de departamento, y su equivalencia a número de cajones. No podrá iniciar obras hasta que esta autoridad valide el cumplimiento del número de cajones, conforme lo establece el **PDU-C**.

   - Propuesta de las áreas verdes de los estacionamientos descubiertos del **proyecto**, considerando la colocación de por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, acorde a lo establecido en el criterio **URB-38** del **POEL-BJ**.

   - Presentar un plano georreferenciado (proyección UTM, Datum WGS84, Zona 16Q Norte), impreso y en formato electrónico, en el que se señale la ubicación de los árboles y palmas que se mantendrán en pie, y que por diseño del proyecto coincidan con las superficies destinadas a áreas verdes o jardines, conforme al criterio **URB-48**.

   - Presentar un plano georreferenciado (proyección UTM, Datum WGS84, Zona 16Q Norte), impreso y en formato electrónico, en el que se señale la ubicación del vivero provisional.

6. **Previo al inicio** de las obras y actividades autorizadas para el proyecto, deberá presentar para su validación, un programa de composteo de residuos vegetales producto del desmonte, podas y deshierbes; conforme a lo establecido en los criterios **CG-37** y **URB-59**, mismo que deberá incluir, de manera enunciativa pero no limitativa, lo siguiente:

   - Objetivos y alcances del programa
   - Acciones a realizarse para la producción de composta
   - Residuos que se utilizarán para su producción.
   - Indicar el volumen mensual de composta que se espera producir.
   - Uso o disposición final del producto obtenido.

7. Presentar en un termino de **tres meses** para su validación, la siguiente información complementaria al **Plan de Manejo de Residuos** considerando exclusivamente para la etapa operativa:

   - Propuesta de ubicación de la infraestructura o sitio de acopio temporal de residuos sólidos, el cual deberá estar situado acorde a lo señalado en el criterio **CG-33** del **POEL-BJ**, misma que deberá incluir un plano georreferenciado (proyección UTM, Datum WGS84, Zona 16Q Norte), impreso y en formato electrónico, donde se muestre la ubicación exacta de dicho sitio.

8. **Previo al inicio** de las obras y actividades autorizadas para el **proyecto**, deberá presentar para su validación el sitio con vegetación de selva, donde sea viable la reubicación de la fauna que se rescate, ya

sea en el polígono de la **ANP -APFF Manglares Nichupté** o de ser el caso proponer un sitio de reubicación alterno.

9. Dentro del informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes indicado en el **Término Octavo**, la **promovente** deberá presentar los resultados obtenidos en la ejecución de los diferentes programas ambientales presentados en la **MIA-P** e Información Adicional, la cual podrá presentar en formato digital:

- Programa de rescate de fauna silvestre.
- Programa de rescate de flora silvestre.
- Programa de erradicación de especies exóticas o invasoras.
- Programa de composteo.
- Plan de manejo de residuos.
- Bitácora de productos de mantenimiento de la jardinería y áreas verdes. (Con el objetivo de garantizar el cumplimiento del criterio **CG-01** del **POEL-BJ**)
- Memoria fotográfica de las áreas verdes comprobando la sobrevivencia y conservación de las especies nativas.
- Condiciones de los pozos pluviales y las trampas de solidos y grasas. Comprobante del la disposición final de las grasas y aceites.
- Las acciones de monitoreo y seguimiento que se realizará sobre las especies que sean reubicadas, con especial énfasis en la especie *Ctenosaura similis* (iguana rayada).

10. 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.

11. De conformidad con lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la **LGEEPA** y 51, fracción IV de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que pretenda realizar la obra o actividad existan especies de flora o fauna silvestre, endémicas, amenazadas, en peligro de extinción, o sujetas a protección especial; siendo que en el sitio del proyecto se registró presencia de especies en categoría de amenazadas de cuerdo a la NORMA Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; la **promovente** deberá presentar a esta Unidad Administrativa la propuesta de seguro o garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

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

- El anterior estudio deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa para su revisión, con el objeto de fijarse el monto o seguro de la garantía, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y 50, párrafo segundo de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

- Una vez fijado el tipo y monto del seguro o la garantía por esta Unidad Administrativa, deberá ser implementada a través de la contratación de una póliza emitida por una afianzadora o aseguradora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería dela Federación y a favor de la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales** (**SEMARNAT**). Dicho documento deberá ser presentado por la **promovente** en original a esta Unidad Administrativa, **de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto** y hasta entonces se dará por cumplida la presente **Condicionante**. Dicho instrumento de seguro o garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del **REIA**. En adición a lo anterior se le comunica a la **promovente** que para el caso de que dejara de otorgar los seguros y fianzas requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52 del **REIA.**

12. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del **proyecto**:

- El uso de explosivos.
- La quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos y peligrosos.
- La disposición o vertimiento de aguas residuales (negras y grises) sin previo tratamiento al subsuelo o cuerpos de agua.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- La utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal y/o quema de deshechos vegetales producto del desmonte.
- Alimentar a la fauna silvestre.
- Verter cualquier objeto, residuos sólidos, líquidos o sustancias químicas al suelo o cuerpos de agua.
- Obtener material de construcción proveniente de bancos de préstamo no autorizados.
- La instalación de servicios de energía eléctrica, datos, internet, telefonía, cable, etc. que no sea subterránea.

13. En caso de que durante los trabajos de preparación y construcción del sitio se localice algún cenote, rehollada inundables o cuerpos de agua, este deberá ser incorporado a las áreas verdes del proyecto, acorde a lo establecido en el criterio **URB-10** del **POEL-C**.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (**PROFEPA**), informes de cumplimiento de los **Términos** y **Condicionantes** del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-P**. Los informes citados deberán ser presentados en forma semestral durante la etapa de preparación del sitio y construcción; y en forma anual durante la etapa de operación del **proyecto**; el cual deberá incluir una memoria fotográfica cronológica, salvo que en otros apartados de este resolutivo se establezca lo contrario. Una copia de estos informes, con acuse de la **PROFEPA**, deberá ser presentada en esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe será presentado seis meses después de haber recibido el presente resolutivo, se hayan iniciado o no las actividades que se autorizan.

NOVENO.- La **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y conclusión del **proyecto**, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **REIA**. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaria y a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las actividades autorizadas, dentro de los 3 días hábiles siguientes a que hayan dado inicio y 3 días hábiles siguientes a su conclusión.

DECIMO.- 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**, la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**, por lo que esta Unidad Administrativa dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Unidad Administrativa determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

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

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

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

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

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

DÉCIMO CUARTO.- La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso de la concesión que para tal efecto debe obtenerse por parte de la Autoridad competente para tal fin.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento de la **promovente,** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la **LGEEPA,** y 3, fracción XV, de la **LFPA**.

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

DÉCIMO SÉPTIMO.- Notificar el presente oficio a la **C. María Gema García Díaz** apoderada legal de la sociedad denominada **Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, **C.C. José de Jesús Martínez Rodríguez, Lourdes Quiroz Quiroz, Melina Armenta Quiroz** y/o **Julio Salinas García**, mismos que fueron autorizados para oír y recibir notificaciones conforme al artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal[1] de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte"

DELEGACION FEDERAL EN QUINTANA ROO

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA
** Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018*

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE RECURSOS NATURALES
RECIBIDO
13 SEP 2019
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

C.c.e.p.- **LIC. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ.**- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. Despachoejecutivo@qroo.gob.mx
LIC. MARÍA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.- Presidente Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Benito Juárez, presidencia@cancun.gob.mx.
ING. SERGIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ.- Subsecretario de gestión para la Protección Ambiental.- sergio.sanchezm@semarnat.gob.mx
LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
LIC. RAUL ARBORNOZ QUINTAL.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. raul.arbornoz@profepa.gob.mx
DR. ARTURO FLORES MARTÍNEZ.- Encargado de despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial.- arturo.flores@semarnat.gob.mx
ARCHIVO
NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2018TD089**
NÚMERO DE BITÁCORA: **23/MP-0121/07/18**

[1] En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

AGH/JCE/EAR