



I. Nombre del área que clasifica.

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Bitácora [SEMARNAT-04-002-A] Manifestación de Impacto Ambiental

Núm. de Bitácora: 30/MP-0165/10/23

III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

DATOS PERSONALES

1. Nombre de particulares, 2. Firmas de personas físicas, 3. RFC de personas físicas, 4. Domicilio particular de personas físicas, 5. Teléfonos de particulares, 6. Correo electrónico de particulares.

SECRETO INDUSTRIAL

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área.

ATENTAMENTE

“Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6, Fracción XVI 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del titular de la Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Veracruz, previa designación, firma el C. David Figueroa Bustos, Jefe de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales.”

BIÓL. DAVID FIGUEROA BUSTOS
ENCARGADO DE DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE VERACRUZ

VI. Fecha, número e hipervínculo del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69, de fecha 16 de octubre del 2024.

El acta estará disponible en el siguiente hipervínculo:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69



Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

C. CARLOS DE JESÚS SEDANO ZAPATA

Carretera Libramiento Paso del Toro km 1.2, s/n
Colonia La Y Griega, C.P. 94277
Medellín de Bravo, Veracruz.

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

PRESENTE

Recibi Original

26/ Julio / 2024

Visto para resolver el expediente administrativo integrado con motivo de la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), correspondiente al proyecto denominado: **“Construcción de un proyecto habitacional denominado “Ocean Riviera”**, con pretendida ubicación en Fracción 2 de la fracción remanente de terreno deducido de la Ex-Hacienda de Santa María Buenavista, perteneciente al municipio de Alvarado, en el Estado de Veracruz, en adelante denominado como el **proyecto**, presentado por el C. **Carlos de Jesús Sedano Zapata**, en lo sucesivo citado como el **promovente**.

RESULTANDO

- I. Que con fecha 16 de octubre de 2023 mediante el formato FF-SEMARNAT-117 de fecha 05 del mismo mes y año, acompañado con el oficio sin número de fecha 10 del mismo mes y año, el **promovente** ingresó a la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, la MIA-P del **proyecto** para su correspondiente análisis, evaluación y dictamen en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la Clave: **30VE2023UD092** y Bitácora: **30/MP-0165/10/23** en el Sistema Nacional de Trámites (**SINAT**).
- II. Que el **promovente** presenta el oficio número 1931/2023 de fecha 10 de octubre de 2023, mediante el cual, el técnico responsable de la elaboración del **proyecto** menciona lo siguiente: ... Por medio de este conducto y de la manera más atenta con base en lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento en Materia de Impacto ambiental de la ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) le hago saber que en la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental del Proyecto de **“Construcción de un proyecto habitacional denominado “Ocean Riviera”**, con pretendida ubicación en Fracción 2 de la fracción remanente de terreno deducido de la Ex-hacienda de Santa María Buenavista, perteneciente al municipio de Alvarado, en el Estado de Veracruz de Ignacio de la llave. Se utilizaron las herramientas de investigación más avanzadas, con el fin de darle la mayor veracidad posible al documento, así como la información proporcionada por el **promovente** es verídica...
- III. Que el 18 de octubre de 2023, el **promovente** presentó el escrito sin número de la misma fecha, con el cual anexó un ejemplar del Periódico “Imagen de Veracruz” de fecha 18 de octubre de 2023, en el que realizó la publicación del resumen del **proyecto**; de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente en la materia.
- IV. Que el 30 de octubre de 2023 con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**, que establece que el expediente se integrará en un plazo no mayor de diez días, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, integró el expediente del **proyecto**, mismo que estuvo a disposición del público en la



X
gl



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092

Oficio No. 150/ORV/2523/2024

Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Av. Central No. 1500 esquina con la Av. Lázaro Cárdenas, Colonia Ferrocarrilera, C.P. 91120 en la Ciudad de Xalapa, Ver.

- V. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGE EPA**) el cual 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 **LGE EPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), el 09 de noviembre de 2023 la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/0048/23 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.gob.mx/semarnat, el listado del ingreso de **proyectos** sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental (**PEIA**) durante el período del 01 al 08 de noviembre de 2023 dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **promoviente** para que la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 35 fracción X letra c del Reglamento Interior de la SEMARNAT diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**.
- VI. Que el 05 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz emitió el oficio No. 150/UGA/IRA.5447/23 mediante el cual se le hizo de conocimiento que se solicitó y recibió opinión por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de Gobierno del Estado de Veracruz con fundamento al Artículo 24 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 16 fracción III y 56 de la Ley Federal del Procedimiento. La cual fue recibida el 11 de diciembre de 2023.
- VII. Que el 05 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz emitió el oficio No. 150/UGA/IRA.5449/23 mediante el cual se le hizo de conocimiento que se solicitó y recibió opinión por parte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas con fundamento al Artículo 24 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 16 fracción III y 56 de la Ley Federal del Procedimiento. La cual fue recibida el 11 de diciembre de 2023.
- VIII. Que el 06 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz emitió el Oficio No. 150/UGA/IRA.5497/23 con fundamento en los Artículos 35 BIS párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental se le requiere información adicional por única ocasión y por un plazo improrrogable de sesenta (60) días hábiles siendo esta la siguiente:

Al interior del predio se observa una edificación, misma que esta descrita en el instrumento número cinco mil cuatrocientos ochenta, libro ciento dieciocho de la Notaría No. 54 de la décima séptima demarcación notarial del Estado, en la declaración PRIMERA inciso a) dice: "...Que en el mes de septiembre de dos mil dieciséis, terminó la construcción de diversas obras en el terreno descrito y relacionado en el antecedente primero de este mismo instrumento, las cuales consistieron en una bodega, muro de contención, barda perimetral y obra de infraestructura hidrosanitarias...", las cuales tuvieron, refiriendo que lo acreditan con la licencia de construcción, constancia de terminación de la obra, asimismo en el apartado de descripción general de inmueble dice que "...Se realizaron inversiones y mejoras en su infraestructura, tales como: Desmonte y



Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

despalme en todo el terreno natural de 20 cm de espesor con retiro de material, formación, tendido y nivelación de terraplén en capas de 20 cm, achique desnivel freático con bomba, obra de drenaje pluvial y para futuras aguas negras, con varias líneas internas dentro del predio, construcción de una bodega de muros de tabique y losa de concreto y un muro de contención de piedra de 80 cm de espesor..."

A partir de lo anterior deberá presentar la documentación en materia de impacto ambiental que ampare dicha obra.

Capítulo I. Descripción del Proyecto

- A partir de las obras manifestadas en el anexo antes referido, especifique si estas requieren ser desmontadas, sustituir la tubería, nivelar, etc. Para la ejecución del **proyecto**, o en su caso especifique cuales permanecerán.
- Especificar la superficie de ocupación del suelo de cada estructura por ejemplo torre infinito A, estacionamiento, camino, etc.
- En la página 8 dice que la captación de aguas pluviales serán dirigidas hacia las colindancias, por lo que deberá especificar a donde serán canalizadas, el área que será afectada, si tiene la capacidad hídrica y los impactos que esta podrían ocasionar. En caso de no ser el dueño de dicha propiedad deberá presentar la documentación que considere pertinente y que garantice el uso de esta por la vida útil del **proyecto**, así como el uso que se le dará.
- Plano donde se delimite el predio con respecto a la zona federal marítimo terrestre.
- Cuantos cajones de estacionamiento se ubicarán en la primera planta de cada edificio y cuantos serán en total y en caso de existir otras áreas de estacionamiento, deberá especificar su ubicación, superficie y números de cajones. Esto en virtud de que en la página 13 y 14 menciona que serán 189 departamentos y 344 cajones.
- Con respecto a la Planta de tratamiento de aguas residuales, especificar la superficie que ocupara, ubicación en coordenadas geográficas (UTM), punto de descarga y posibles parámetros que descargara,
- Especificar de donde será el abasto del agua durante la operación y en caso de requerir un almacenamiento donde estará ubicado y la capacidad de almacenamiento.

Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental con la regulación del uso de suelo

Vincular el área de estudio y la actividad referida en la MIA-P con los siguientes ordenamientos, no sólo de manera enunciativa, por lo que deberá referir como el **proyecto** cumplirá con estos:

NOM-001-SEMARNAT-1996 y no con la NOM-001-SEMARNAT-2021.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

A partir de lo anterior deberá incluir en la evaluación de los impactos ambientales las etapas de preparación y construcción del **proyecto** que no hayan sido considerados; asimismo deberá justificar por q no pondero: El posible impacto al agua en la operación y con la operación de las instalación pluvial antes referida, así como la posible afectación a la geomorfología del área durante las actividades es estabilización del suelo, nivelación y terracería, y por qué no se afectara el paisaje y el hábitat de las especies con la nivelación y terracería.

Capítulo VI Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

Derivado de lo anterior podrá proponer medidas de mitigación y de prevención acorde a lo evaluado y la información adicional requerida.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092

Oficio No. 150/ORV/2523/2024

Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Pronóstico ambiental y en su caso, evaluación de alternativas,

En caso de que se modifique el pronóstico ambiental a partir de lo solicitado, podrá hacer las modificaciones que considere.

Anexo:

Planos arquitectónicos, 04 y 03 correspondiente a la Torre Infinity, los cuales deberán ser presentados impresos y firmados por la persona que los elaboro.

- IX. Que el 21 de febrero de 2024 el **promoviente** presento el oficio s/n de fecha 20 de febrero de 2024 con el cual entrega la información solicitada y referida en el Resultando inmediato anterior.
- X. Que el 19 de junio de 2024 personal de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz realizo visita técnica al sitio del **proyecto** donde se observó un camino de acceso revestido de Tepezil, mismo que no se aprecia en las fotos que fueron entregadas en la manifestación de impacto ambiental, lo que significa que ya se realizó el retiro de la capa de vegetación existente, así como lo manifiesta en la etapa de construcción considerada como limpieza de la superficie.

Opiniones Solicitadas:

- XI. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.5046/23 de fecha 06 de noviembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicitó Opinión Técnica sobre el **proyecto** a la **Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros** (ZOFEMAT), para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Se envió por correo el día 13 de noviembre de 2023.
- XII. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.5047/23 de fecha 06 de noviembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado Veracruz en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicitó Opinión Técnica sobre el **proyecto** a la **Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas** (CONANP), para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Recibido el día 07 de noviembre de 2023.
- XIII. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.5049/23 de fecha 06 de noviembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico SEMARNAT**, para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Se envió por correo el día 13 de noviembre de 2023.





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

- XIV. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.5050/23 de fecha 06 de noviembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)**, para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Se envió por correo el día 13 de noviembre de 2023.
- XV. Que mediante oficio 150/UGA/IRA.5051/23 de fecha 06 de diciembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del Reglamento de la **LGE EPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y al Artículo 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo con la finalidad de notificar el ingreso del **proyecto** a la **Secretaría de Medio Ambiente de Gobierno del Estado de Veracruz (SEDEMA)**, para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Se envió por correo el día 13 de noviembre de 2023.
- XVI. Que mediante oficio 150/UGA/IRA.5053/23 de fecha 06 de diciembre de 2023, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del Reglamento de la **LGE EPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y al Artículo 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo con la finalidad de notificar el ingreso del **proyecto** al **H. Ayuntamiento de Alvarado, Veracruz**, para que manifieste lo que considere oportuno con respecto al mismo. Recibido vía electrónica el día 13 de noviembre de 2023.

Opiniones Recibidas:

- XVII. Que el 28 de noviembre de 2023 concluyó el plazo para que la **Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el Artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGE EPA y su REIA.
- XVIII. Que el 29 de noviembre de 2023 ingresó vía correo electrónico el oficio F00.7.DRPCGM/1274/2023 de fecha 28 de noviembre de 2023 de la **Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, emitió su opinión con respecto al proyecto en la cual resalta lo siguiente:

Una vez analizada la información antes mencionada, esta Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México considera que el desarrollo del proyecto **no se contrapone** con las disposiciones contenidas en el Programa de Manejo de PN Sistema Arrecifal Veracruzano para su zona de influencia.





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

9

Análisis Técnico y Jurídico del Proyecto

El sitio elegido para el desarrollo del proyecto se encuentra dentro de la zona de influencia del PN Sistema Arrecifal Veracruzano, la cual se estableció en el Artículo Quinto del Decreto que modifica al diverso por el que se declara Área Natural Protegida, con el carácter de Parque Marino Nacional, la zona conocida como Sistema Arrecifal Veracruzano Llave, con superficie de 52,238-91-50 hectáreas, publicado los días 24 y 25 de agosto de 1992, que tiene como propósito **inducir que las actividades que se lleven a cabo fuera del área natural protegida no afecten los recursos naturales del Parque Nacional...**

De acuerdo con el Artículo 3 Fracción XIV del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Áreas Naturales Protegidas, la zona de influencia es la superficie aledaña al ANP que mantiene una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta.

De la consulta realizada a la Carta de Uso de Suelo y Vegetación. Serie VII del INEGI 2017-2021 (año de referencia: 2018), la superficie del proyecto se clasifica como vegetación de dunas costeras (DU).

En el dictamen técnico de soporte emitido por la Dirección del PN Sistema Arrecifal Veracruzano se menciona lo siguiente:

- a) *El sitio corresponde con lo indicado en la MIA. Se confirmó la ubicación de las coordenadas manifestadas mediante sistema de información geográfica, que corresponden a un predio ubicado en el municipio de Alvarado, Estado de Veracruz. Colindante con la zona federal marítimo terrestre y con la carretera Antón Lizardo -Boca del Río- En un ambiente netamente costero fuera del Polígono General del Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano, a 1,050 metros al oeste de sus límite.*
- b) *Se observó que el predio no cuenta con edificaciones, escombros ni vegetación alguna No se observó inicio de obras o actividades relacionadas con la solicitud de Dictamen*
- c) *En el predio se observó con características de dunas costeras estabilizadas con presencia de pasto, es importante mencionar que al final del predio en sus colindancias con la zona federal marítimo terrestre se encuentra construida una barda de mampostería, la cual no está vinculada a la propuesta de proyecto. Así mismo que el predio está delimitado por una barda perimetral y en la entrada al mismo, en sus colindancias hacia la carretera, se encuentra una edificación abandonada.*
- d) *La cobertura de vegetación observada en la visita de campo está formada por pastizal inducido y zacates (Cenchnus echinatus y Paspalum notatum), así como algunos opuntias (nopales), este tipo de vegetación es característicos de esa zona con uso agropecuario. No se observaron especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*
- e) *Se prevé la utilización de agua subterránea para el abasto de conjunto habitacional, a través de un pozo profundo, sin embargo, deben considerarse las características del manto freático por su proximidad al mar y verificarse que el acuífero no se encuentre vedado.*
- f) *No se tiene un esquema claro de recolección y manejo de residuos sólidos domésticos, ni cálculo de volúmenes y su destino final, situación que le trasladan al ayuntamiento de Alvarado, por tanto, no da certeza de su manejo ni de su destino final, por lo que deberá ser más concreto en las acciones a llevar a cabo de manera continua y permanente con los futuros habitantes del sitio.*

Handwritten marks and signatures in blue ink.



Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

g) Se manifiesta que existe en la zona de proyecto organismo operador que suministre los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado. Por lo que no es claro:

- Como será, ya en operación; el abasto de agua para consumo doméstico para el conjunto habitacional. Se habla de un pozo profundo, pero no aclara su ubicación, su condición actual, operación y mantenimiento.
- De que características será la planta de tratamiento de agua residuales (PTAR) y cuál será el destino final de las aguas tratadas.
- No evalúa los impactos al manto freático por el retiro de la vegetación, la nivelación del suelo y la disminución del área de captación por la colocación de edificios, vialidades y estacionamientos.

h) Por su proximidad al sistema arrecifal veracruzano, el promovente deberá hacer un análisis más profundo y proponer acciones que coadyuven a disminuir la vulnerabilidad del sitio donde se pretende establecer el proyecto tanto para la playa y la duna, pues, en la vinculación que hace a las acciones específicas, solo menciona que no habrá afectación o que no hará tal actividad, si verificar su certeza, por ejemplo, en el tema de preservación del perfil costero y los patrones de circulación, indicar que el promovente no afectara el perfil costero, cuando ya existe una afectación al haberse colocado una barda de mampostería en la zona que colinda con la zona federal marítimo terrestre (playa), lo cual modifica la condición de la duna y el movimiento natural de sedimentos en ambas dirección, situación que se ve aumentada por la presencia del lado derecho de un Hotel.

i) En la MIA-P no se hace referencia a una valoración de los impactos sobre el paisaje ni las medidas de mitigación que se llevarán a cabo, ya que además de la pérdida de la cobertura vegetal, al hacer la nivelación del terreno se cambiará la configuración del relieve de este pasando de un sitio con características de dunas costeras a uno altamente transformado, así mismo se bloquea, como ocurrió con la edificación contigua, no solo el aspecto escénico sino funcional de los ambientes costeros, como la circulación del viento, alteración del micro-clima, pérdida de la vegetación, e incluso de a movilidad de sedimentos formadores de playas y dunas. Por lo que deberá hacerse una evaluación más profunda y proponer acciones que contribuyan a mitigar los afectos sobre el paisaje.

j) Se recomienda que el promovente lleve a cabo acciones de rehabilitación o restauración ambiental que beneficien la zona, en coordinación con el ayuntamiento de Alvarado y las autoridades estatales y federales.

k) Para la prevención, mitigación sobre los efectos sobre la flora y fauna, se deberá contar con las autorizaciones y registros correspondientes para el rescate, translocación y conservación emitida por la autoridad competente, dado que se propone que serán reubicados al área natural protegida estatal Arroyo Moreno.

l) Esta dirección del ANP considera que el proyecto pudiera ser viable, siempre y cuando el promovente cumple con todas y cada una de las acciones de protección y mitigación establecidas en la MIA-P y lleve a cabo acciones que permitan dar congruencia al proyecto tanto en su preparación y construcción y operación con los esquemas de conservación y manejo que rigen la vida jurídica del Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano.

Se sugiere a la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz que solicite al promovente complementar la información de la MIA-P referida en los incisos e), g), h) e i).





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Conclusión

Derivado de la revisión y análisis de la información contenida en la MIA-P y de los instrumentos normativos vigentes, esta Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México que tal y como fue planteada el proyecto no se contrapone con las disposiciones contenidas en el Programa de Manejo de PN Sistema Arrecifal Veracruzano para su zona de influencia.

Por lo anterior, en caso de que ese Oficio de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz resuelva de maneja favorable la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, y para una mejor garantía de las actividades a desarrollar, se pone a consideración las siguientes recomendaciones con el propósito de que sean incluidas como condicionantes:

Llevar a cabo acciones de rehabilitación o restauración ambiental que beneficien la zona, como la laguna de Mandinga, en coordinación con el ayuntamiento de Alvarado y las autoridades estatales y federales.

- Garantizar que los residuos de aceites, cementos, limos, arcillas o concreto fresco no tengan como receptor final los drenajes o colectores pluviales circundantes, así como promover la reutilización de los materiales de construcción.
- Durante las acciones requeridas para la preparación del sitio y construcción del proyecto, mantener el suelo en fase ligeramente húmeda en aquellas actividades que generen mayor cantidad de partículas suspendidas y polvos, utilizado para tal efecto rociando con agua potable.
- Diariamente levantar y disponer de manera adecuada todo residuo no peligroso generado en la obra y que se hay dispersado en el área.
- Dar cumplimiento a cada una de las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-P, así como aquellas condicionantes que determine la SEMARNAT, en caso de que emita un resolutivo de autorización para el proyecto.
- Remitir tanto a la Dirección Regional Planicie Costera y Golfo de México como a la Dirección del PN Sistema Arrecifal Veracruzano, copia de los informes de avances de cumplimiento a medidas de prevención y mitigación, así como de las condicionantes ambientales que determine la SEMARNAT en el oficio resolutivo, en caso de ser positivo.

XIX. Que el 01 de diciembre de 2023 se recibió vía correo electrónico el Oficio SEOT/684/2023 de fecha 27 de noviembre de 2023 de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), mediante el cual encontrara la opinión técnica que contiene los resultados de la consulta y del análisis de información del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB) en referencia al área de proyecto pretendido y su área de influencia de 1.0 kilómetro, señalado entre otro lo siguiente:

1. El área del proyecto y su zona de influencia se traslapan con el Sitio de Manglar con Relevancia Biológica y con necesidades de rehabilitación ecológico (SMRB-GM48) «Mandinga». La Vegetación predominante se conforma por tierra agrícolas.
2. SE realizó la consulta en el SNIB, encontrando 131 registro de 93 especies pertenecientes riesgo de la NOM-059-semarnat-2010; siete son especies endémicas, y tres especies pertenecientes a diversos grupos taxonómicos, de las cuales seis son especies endémicas, y tres especies son prioritarias. En el SNIB se cuenta con ocho registros de seis especies invasoras.



Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

XX. Que el 04 de diciembre de 2023 se recibió vía correo electrónico y el 05 del mismo mes y año de en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz el Oficio SEDEMA/DCCEA/12999/2023 de Ref.IRA-2547/2023 de fecha 30 de noviembre de 2023, de la **Secretaría de Medio Ambiente de Gobierno del Estado de Veracruz** (SEDEMA), mediante el cual emite su opinión en materia de impacto en relación al proyecto donde concluye y recomienda lo siguiente:

- 1) Estipulado en el proyecto, no existe organismo operador que suministre los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado. Para los dos últimos mencionados se contemplan la instalación y funcionamiento de una planta de tratamiento de agua residuales (PTAR), que incluirá el sistema de tratamiento y deshidratación de los lodos generados. No obstante, es necesario aclarar, cuál será el sitio de descarga de las aguas tratadas, producto del funcionamiento de la PTAR y si es que se le dará un uso posterior, al igual que establecer la metodología para la disposición final de los sacos de lodos tratados.
- 2) De forma adicional al punto inmediato anterior, para brindar el servicio de agua potable para el proyecto se contempla la construcción de una cisterna para el abastecimiento al igual que el flujo continuo de pipas que la suministren. No obstante, mediante coadyuvantes para asegurar de forma provisional el líquido ante una posible falla de los sistemas de abastecimiento planteados en el estudio es deseable.
- 3) Ligado al punto número uno, es necesario presentar el permiso de descarga de aguas residuales aprobado por CONAGUA. Dada la ausencia de un organismo que provea el servicio de drenaje y alcantarillado en las inmediaciones del predio.
- 4) Dada la fragilidad de la composición de los ecosistemas de dunas costeras como el caso del sitio donde se ubicará el proyecto, es recomendable llevar a cabo los muestreos pertinentes para descartar la presencia de la fauna que compone a las comunidades habitantes de dicho ecosistema, a su vez del planteamiento del programa de ahuyentamiento, rescate y reintegración de posibles especímenes encontrados en las inmediaciones del predio a unidades de manejo ambiental de carácter estatal o federal que sean compatible con su nicho ecológico, asegurando la supervivencia de los mismos.
- 5) Si bien se contempla la construcción e implementación de áreas verdes, las dimensiones y superficies dedicadas a esta deberán ser recomendadas por la legislación vigente de desarrollo urbano en materia de asentamiento humanos.
- 6) Dada las dimensiones de las edificaciones y de la densidad habitacional pensada para habitar el proyecto, es menester recordar que estas características deberán ser previamente autorizadas por los ayuntamientos indicando el coeficiente de ocupación del suelo y los niveles de construcción permitidos.
- 7) Se asegure de aplicar todas las medidas preventivas plasmadas en el manifiesto de impacto ambiental.
- 8) Que todos los materiales de construcción requeridos provengan de bancos debidamente autorizados.
- 9) Los residuos de manejo especial sean almacenadas, tratados, transportados y dispuestos en conformidad con Ley No. 847 de Prevención y Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave...

XXI. Que el 04 de diciembre de 2023 concluyó el plazo para que la **Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros** (ZOFEMAT), emitiera sus comentarios u observaciones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el Artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA y su REIA.

XXII. Que el 04 de diciembre de 2023 concluyó el plazo para que la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico SEMARNAT**, emitiera sus comentarios, observaciones y opiniones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el Artículo 55 de la Ley Federal de





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Procedimiento Administrativo (LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, procede a determinar lo conducente conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA y su REIA.

XXIII. Que con fecha 04 de diciembre de 2023 concluyó el plazo para que el **H. Ayuntamiento de Alvarado, Veracruz**, emitiera sus comentarios, observaciones y opiniones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, procede a determinar lo conducente conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA y su REIA.

XXIV. Que el 13 de diciembre de 2023 se recibió vía correo electrónico el oficio No. SPARN/DGGFEOE/418/3351/2023 de fecha 08 del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección **General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico SEMARNAT** refiere que con base en las atribuciones conferidas 35 de la LGEEPA y 16, fracción XXVIII, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, le informo que, conforme a la información enviada para su evaluación, dicho proyecto, se encuentra fuera de algún área con programa de ordenamiento regional o local vigente. Por lo que esa Dirección General no tiene elementos para emitir opinión técnica en materia de Ordenamiento Ecológico.

CONSIDERANDO

1. Que la SEMARNAT a través de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4º; 5º fracciones II, X y XVI; 28 primer párrafo, fracciones IX, X; 30; 34; 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III inciso a) y último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 2º; 3º fracciones VII, XII, XIII, XIV, XVI; y 4º fracciones I y VII; 5º primer párrafo, incisos Q) primer párrafo, R) fracción I; 9º, primer párrafo; 10 fracción II; 11 último párrafo; 12; 17 fracciones I, II y III; 19 primer párrafo; 21; 37; 38; 39; 44; 45 primer párrafo y fracción III; 37; 38; 39; 47 y 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 26 y 32-bis fracciones I, II y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 35 fracción X letra c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
2. Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **proyecto** presentado por el **promoviente** bajo la consideración que la misma se sujete a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 4º 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 objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

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 4º; 5º fracciones II y X, 28 primer párrafo, fracciones IX y X; 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

- Que de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 40 del **REIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del proyecto al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA DGIRA/0048/23 de la Gaceta Ecológica el 09 de noviembre de 2023, el plazo de 10 días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate solicitara se llevara a cabo la consulta pública del **proyecto** feneció el 23 de noviembre de 2023, sin que fueran recibidas solicitudes de consulta pública.
- Que esta Unidad Administrativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la **LGEEPA**, una vez presentada la MIA-P, inició el **PEIA**, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su **REIA** y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del **proyecto**, tal como lo dispone el Artículo de mérito y en términos de lo que establece el **REIA** para tales efectos.

Descripción del proyecto:

- Que la fracción II del Artículo 12 del **REIA** de la Ley, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la MIA-P, que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Por lo cual, una vez analizada la información presentada en la MIA-P, el **proyecto** consiste en la construcción de un proyecto habitacional en una superficie de 9,122.05 m², con pretendida ubicación en la fracción 2 de fracción remanente de terreno deducido de la Ex hacienda de Santa María Buenavista, en el municipio de Alvarado, Ver. Con pretendida ubicación en las siguientes coordenadas:

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV					
				1	2,109,704.8345	812,414.9636
1	2	S 83°45' 08.05" E	34.000	2	2,109,701.1344	812,448.7617
2	3	S 06°29' 43.47" E	294.434	3	2,109,408.5904	812,482.0691
3	4	N 84°43' 41.71" W	34.000	4	2,109,411.7143	812,448.2129
4	1	N 06°28' 17.51" W	295.000	1	2,109,704.8345	812,414.9636
SUPERFICIE: 9,122.05 m²						





Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

El **proyecto** se distribuirá de la siguiente manera:

TORRE INFINITY - A	
Planta baja	624.41 m ²
Nivel 1	620.91 m ²
Nivel 2	620.74 m ²
Nivel 3	536.36 m ²
m² de construcción	2,402.42

TORRE ATLANTIC - B	
Planta baja	570.52 m ²
Nivel 1	572.35 m ²
Nivel 2	573.53 m ²
Nivel 3	571.72 m ²
Nivel 4	487.04 m ²
m² de construcción	2,775.18

TORRE AQUA - C	
Planta baja	570.82 m ²
Nivel 1	573.83 m ²
Nivel 2	574.77 m ²
Nivel 3	564.29 m ²
Nivel 4	576.62 m ²
Nivel 5	491.13 m ²
m² de construcción	3,351.48

TORRE EXPLORER - D	
Planta baja	521.41 m ²
Nivel 1	521.77 m ²
Nivel 2	518.55 m ²
Nivel 3	515.38 m ²
Nivel 4	519.99 m ²
Nivel 5	525.64 m ²
Nivel 6	518.66 m ²
Nivel 7	436.60 m ²
m² de construcción	4,078.02





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución · 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

TORRE MAGIC - E	
Planta baja	431.84 m ²
Nivel 1	433.37 m ²
Nivel 2	433.96 m ²
Nivel 3	428.37 m ²
Nivel 4	429.46 m ²
Nivel 5	432.99 m ²
Nivel 6	431.10 m ²
Nivel 7	424.82 m ²
Nivel 8	431.75 m ²
Nivel 9	427.61 m ²
Nivel 10	431.11 m ²
Nivel 11	434.71 m ²
Nivel 12	359.15 m ²
m² de construcción	5,530.30

AMENIDADES	
Infinity Pool	509.89 m ²
Ceviche Bar	224.75 m ²
Family Pool	259.65 m ²
Party Park	234.25 m ²
Minigolf	354.54 m ²
Coworking	93.58 m ²
Gym	93.58 m ²
Pet Friendly	46.79 m ²
m² de construcción	1,817.03

LOCALES	
001	50.82 m ²
002	50.82 m ²
003	51.15 m ²
004	45.01 m ²
m ² de construcción	197.80
m² de construcción TOTAL	20,152.26

ESTACIONAMIENTO	
Torre Infinity	52
Torre Atlantic	41
Torre Aqua	52
Torre Explorer	47
Torre Magic	51
	41





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

No. de departamentos	189
No. de cajones (estacionamiento)	285

Tabla de usos de suelo	
Concepto	Superficie
Superficie de terreno	9,122.05 m ²
COS (reglamento <70%)	70%
CUS (Reglamento <36 m altura máxima%)	36.00 m
Área torre Infinity	2,402.42 m ²
Área torre Atlantic	2,775.19 m ²
Área torre Aqua	3,351.49 m ²
Área torre Explorer	4,078.03 m ²
Área torre Magic	5,530.30 m ²
Total de área común	1,817.03 m²

El **promovente** manifiesta que las actividades y el programa general se desarrollaran en 24 meses de conformidad con el siguiente cronograma:

PREPARACIÓN DEL SITIO (2 MESES)												
ACTIVIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estudios y Trabajos Preliminares												
Levantamiento Topográfico												
Vigilancia del Terreno												
Remoción de Vegetación												
Trazo												
Nivelación												
CONSTRUCCIÓN (22 MESES)												
Construcción												
Red de Agua y Construcción de Planta y Cisternas												
Vialidad												
Alumbrado												
Áreas Verdes												
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO UNA VEZ CONSTRUIDO (40 AÑOS)												
Instalaciones												
Red de agua y PTAR												
Vialidad												
Áreas Verdes												
ETAPA DE ABANDONO												
No Tiene Contemplado												



8

Handwritten signatures and initials



Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

El **promoviente** manifiesta que las etapas del **proyecto** se describen a continuación:

1. **Etapas de Preparación del Sitio:**

Realizarán la remoción de vegetación, el trazo del terreno y nivelación del predio. Los residuos sólidos generados por la remoción de la vegetación utilizados para el relleno en diferentes zonas que así lo requieran el excedente será enviado a los lugares que designe el H. Ayuntamiento de Alvarado con el fin de que sea transformada en composta. La actividad realizada de manera inmediata posterior a la remoción de la cobertura vegetal será el realizar el trazo y nivelación del terreno para proyectar las áreas, vialidad y las diferentes zonas que componen el **proyecto**.

Obras y actividades provisionales del proyecto:

Contará con 3 bodegas generales de equipos y herramientas, con medidas de 15 x 10 metros de la cual servirá como refugio de los veladores, área para el depósito de residuos, los cuales serán resultado de la ingesta de alimentos y artículos varios por parte del personal que labore en la obra depositándose en tambos de 200 litros con la leyenda Orgánico e Inorgánico.

Colocarán casetas sanitarias para las necesidades fisiológicas de los trabajadores. El **promoviente** contratará a una empresa especializada y autorizada, con la finalidad de darle mantenimiento a los baños y retirar las aguas residuales generadas de manera periódica y darle un tratamiento final.

2. **Etapas de la construcción:**

- Construcción de infraestructura del **proyecto**.
- Obras complementarias de exteriores y terminados de áreas verdes.
 - ✓ Limpieza de superficie
 - ✓ Trazo y nivelación de terreno
 - ✓ Excavación (mecánica y manual)
 - ✓ Estructura
 - ✓ Cimentación
 - ✓ Anclaje de castillos
 - ✓ Muros, mochetas y pretilas
 - ✓ Castillos
 - ✓ Cadena de cerramiento
 - ✓ Trabe
 - ✓ Losa prefabricada
 - ✓ Instalaciones
 - ✓ Acabados
 - ✓ Instalación hidráulica
 - ✓ Instalación sanitaria
 - ✓ Instalación eléctrica

3. **Etapas de Operación y Mantenimiento:**

El programa de operación comprende específicamente el de mantenimiento de la infraestructura de agua potable y alumbrado, así como el servicio de limpia pública, una vez municipalizados. Operación de la Plana de tratamiento de aguas residuales.



X
gl



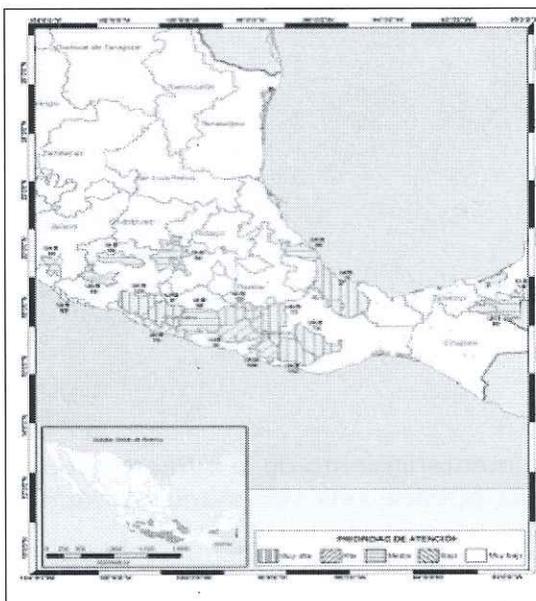
Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

- 4. **Etapas de Abandono del Sitio:** Por la naturaleza del proyecto, no se pretende el abandono del mismo.

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

- 6. Que de conformidad con el Artículo 35, segundo párrafo, de la LGEEPA, así como por lo dispuesto en la fracción III del Artículo 12 del REIA, que establece la obligación de la **promovente** para incluir en la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluye el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso de suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables que permitan a la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental y la total congruencia del **proyecto** con dichas disposiciones.
 - a. **Áreas Naturales Protegidas.**- no se encuentra dentro o próxima a algún Área Natural Protegida de competencia Municipal, del Estado, si bien no se encuentra dentro de una ANP Federal si se encuentra en la zona de influencia del área denominada: Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano tal como se refirió en el Resultado No. XVIII de la presente resolución.
 - b. **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.**- Que el **proyecto** incide Unidad Ambiental Biofísica (UAB) **No. 75**, Región Ecológica **18.17**; llanura de la Costa Veracruz Norte con una política ambiental de restauración y aprovechamiento sustentable; por lo que el **promovente** propuso las siguientes estrategias de aplicación de acuerdo a las características del **proyecto**:



Unidades Ambientales Biofísicas que la componen la REGIÓN ECOLÓGICA: 18.17

55. Sierras Mil Cumbres, 56. Sierras de Chiconquiaco, 58. Sierra Neo volcánica Tarasca (de Michoacán), 59. Volcanes de Colima, 68. Depresión del Tepalcatepec, 72. Mixteca Alta, 73. Costas del Sur del Noroeste de Guerrero, 74. Sierras y Valles de Oaxaca, **75. Llanura Costera Veracruzana Norte**, 80. Sierras bajas del peten, 97. Cordillera Costera del Centro Oeste de Guerrero, 98. Cordillera Costera del Centro Este de Guerrero, 99. Cordillera Costera del Sureste de Guerrero, 100. Cordillera Costera Occidental de Oaxaca, 129. Pie de la Sierra Michoacana, 131. Cordillera Costera del Noroeste De Guerrero, 132. Sierras de Guerrero, Oaxaca y Puebla, 138. Planicies Aluviales de Tabasco y Chiapas, 143. Cordillera Costera Central de Oaxaca.

Específicamente el proyecto se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica:

75. Llanura Costera Veracruzana Norte





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Superficie en km²: 18,099.28		Localización: Llanura Costera Veracruzana Norte			
Población por UAB: 1,871,854		Población Indígena: Chinanteca			
Estado Actual del Medio Ambiente 2008: Inestable a Crítico. Conflicto Sectorial Muy Alto. No presenta superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Muy alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es media. Longitud de Carreteras (km): Alta. Porcentaje de Zonas Urbanas: Baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Media. El uso de suelo es Pecuario y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 0. Alta marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Medio indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Bajo porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Media importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.					
Escenario al 2033: Inestable a crítico					
Política Ambiental: Restauración y aprovechamiento sustentable					
Prioridad de Atención: Muy Alta					
UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Asociados del desarrollo	Otros sectores de interés	Estrategias sectoriales
75	Forestal	Agricultura - Ganadería - Turismo	Minería - Poblacional	PEMEX	4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 18, 21, 22, 23, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44

Estrategias UAB 75	
Grupo I. Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio	
B) Aprovechamiento sustentable	4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales. 5. Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios. 6. Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas. 7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales. 8. Valoración de los servicios ambientales.
C) Protección de los Recursos Naturales	12. Protección de los ecosistemas. 13. Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes.
D) Restauración	14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas.
E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios	15. Aplicación de los productos del Servicio Geológico Mexicano al desarrollo económico y social y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables. 15 bis. Consolidar el marco normativo ambiental aplicable a las actividades mineras, a fin de promover una minería sustentable. 18. Establecer mecanismos de supervisión e inspección que permitan el cumplimiento de metas y niveles de seguridad adecuados en el sector de hidrocarburos. 21. Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo. 22. Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional. 23. Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional).
Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana.	
C) Agua y Saneamiento	28. Consolidar la calidad del agua en la gestión integral del recurso hídrico. 29. Posicionar el tema del agua como un recurso estratégico y de seguridad nacional.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092

Oficio No. 150/ORV/2523/2024

Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

E) Desarrollo social	<p>33. Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.</p> <p>34. Integración de las zonas rurales de alta y muy alta marginación a la dinámica del desarrollo nacional.</p> <p>35. Inducir acciones de mejora de la seguridad social en la población rural para apoyar la producción rural ante impactos climatológicos adversos.</p> <p>36. Promover la diversificación de las actividades productivas en el sector agroalimentario y el aprovechamiento integral de la biomasa. Llevar a cabo una política alimentaria integral que permita mejorar la nutrición de las personas en situación de pobreza.</p> <p>37. Integrar a mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.</p> <p>38. Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.</p> <p>40. Atender desde el ámbito del desarrollo social, las necesidades de los adultos mayores mediante la integración social y la igualdad de oportunidades. Promover la asistencia social a los adultos mayores en condiciones de pobreza o vulnerabilidad, dando prioridad a la población de 70 años y más, que habita en comunidades rurales con los mayores índices de marginación.</p> <p>41. Procurar el acceso a instancias de protección social a personas en situación de vulnerabilidad.</p>
Grupo III. Dirigidas al Fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional.	
A) Marco Jurídico	42. Asegurar la definición y el respeto a los derechos de propiedad rural.

c. Que el área del **proyecto** se encuentra en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POMRGMC)** ubicado en el territorio de la UGA No. 44 por lo que el **promoviente** expone que el proyecto se vincula de la siguiente manera:

Clave	Acciones específicas	Compatibilidad
A005	Fomentar la reducción de pérdida de agua durante los procesos de distribución de la misma.	El proyecto habitacional contará con mantenimiento constante de la red hidráulica
A006	Implementar programas para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas grises.	El agua proveniente de la PTAR se empleará para el riego de las áreas verdes del proyecto habitacional.
A013	Establecer las medidas necesarias para evitar la introducción de especies potencialmente invasoras por actividades marítimas en los términos establecidos por los artículos 76 y 77 de la Ley de Navegación y Comercio Marítimo.	No se considera la introducción de especies no nativas dentro del proyecto.
A018	Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT-2010).	En el predio no se ubicaron especies enlistadas dentro de la NOM-059 SEMARNAT-2010.
A021	Fortalecer los mecanismos de control de emisiones y descargas para mejorar la calidad del aire, agua y suelos, particularmente en las zonas industriales y urbanas del ASO.	El proyecto habitacional contará con mantenimiento constante de la red hidráulica
A023	Fomentar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de contaminación del suelo con base a riesgo ambiental, así como la aplicación de acciones inmediatas o de emergencia y tecnologías para la remediación in situ, en términos de la legislación aplicable.	Se mantendrá constante vigilancia para evitar contaminación del suelo.
A029	Promover la preservación del perfil de la costa y los patrones naturales de circulación de las corrientes alineadas a la costa, salvo cuando dichas modificaciones correspondan a proyectos de infraestructura que tengan por objeto mitigar o remediar los efectos causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural.	El proyecto no afectará las corrientes alineadas a la costa ya que se trata de infraestructura habitacional.
A030	Generar o adaptar tecnologías constructivas y de ingeniería que minimicen la afectación al perfil costero y a los patrones de circulación de aguas costeras.	El proyecto no afectará el perfil costero ni los patrones de circulación de aguas costeras.
A063	Instalar nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales municipales y	El proyecto considera el mantenimiento constante de la PTAR.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

	optimizar las ya existentes.	
A064	Completar la conexión de las viviendas al sistema de colección de aguas residuales municipales y a las plantas de tratamiento.	El proyecto considera la conexión y el mantenimiento constante de la PTAR.
A065	Instrumentar programas de recuperación y mejoramiento de suelos mediante el uso de lodos inactivados de las plantas de tratamiento de aguas servidas municipales.	La PTAR recicla sus lodos optimizando con esto el funcionamiento de la PTAR
A066	Incrementar la capacidad de tratamiento de las plantas para dar tratamiento terciario a los efluentes e inyectar aguas de mayor calidad al manto freático en apoyo, en su caso, a la restauración de humedales.	El proyecto considera la conexión y el mantenimiento constante de la PTAR.
A069	Promover el tratamiento o disposición final de los residuos sólidos urbanos, peligrosos y de manejo especial para evitar su disposición en el mar.	Los residuos serán recolectados por el H. Ayuntamiento de Alvarado.
A070	Realizar campañas de colecta y concentración de residuos sólidos urbanos en la zona costera para su disposición final.	Se contará con anuncios específicos para la colecta y concentración de residuos sólidos urbanos en la zona costera.
A072	Promover que la operación de desarrollos turísticos se haga con criterios de sustentabilidad ambiental y social, a través de certificaciones ambientales nacionales o internacionales, u otros mecanismos.	El residencial considera un bajo impacto al ecosistema de playa ya que el predio se encuentra en una zona urbanizada.

d. **Normas Oficiales Mexicanas.-** El **promoviente** manifiesta que le son aplicables al **proyecto**, las siguientes:

NORMA	RESUMEN	VINCULACION
NOM-001-SEMARNAT-1996 Límites máximos permisibles de contaminantes en las aguas descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales	Se recomendará la colocación de baños portátiles, así como que la empresa que sea contratada le de mantenimiento a estos.	Se instalarán baños portátiles durante la etapa de preparación y construcción del proyecto.
NOM-002-SEMARNAT-1996 Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	El proyecto generara aguas residuales.	El proyecto contará con servicio PTAR y agua potable.
NOM-041-SEMARNAT-1999 Límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos de contratistas y materialistas que lleguen a la obra en la etapa de preparación de sitio y construcción.	Se solicitará a los contratistas y proveedores de materiales que cuenten con sus respectivas verificaciones en materia de emisión de contaminantes
NOM-045-SEMARNAT-1996 Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	Los vehículos pesados de contratistas y materialistas que lleguen a la obra en la etapa de preparación de sitio y construcción.	Se solicitará a los contratistas y proveedores de maquinaria pesada materiales que cuenten con sus respectivas verificaciones en materia de emisión de contaminantes.
NOM-045-SEMARNAT-2006 Vehículos en circulación que usan Diesel como combustible	La maquinaria usada en el área del proyecto que realice actividades.	Se solicitará a la empresa contratada de dicha maquinaria, realizar mantenimiento en talleres especializados. Así mismo, se recomendará que no se almacene Diésel en el predio, se les solicitará que carguen en las estaciones de servicio.
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	El predio es un terreno libre de vegetación el cual tiene como límites terrenos libres de vegetación, un hotel, un restaurante y una vialidad.	Antes del inicio de la etapa de construcción se colocarán trampas de fauna con el fin de que si se llega a presentar un ejemplar de fauna silvestre sea reubicado.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

Análisis Técnico.

7. En adición a lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz procede al análisis de lo dispuesto en el Artículo 44, primer párrafo, del **REIA**, que señala que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental la Secretaría deberá considerar:
 - I. *Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;*
 - II. *La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, y...*
8. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio, según la información establecida en la MIA-P, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona de carácter federal a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando que el **promoviente** no cumple en su totalidad con lo establecido en los Artículos 28, 30 y 34, fracción I de la **LGEEPA**, motivo por lo que, tal y como ha quedado consignado en el presente oficio, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz determino concluir con la evaluación del **proyecto**, de manera fundada y motivada, basada en la legislación ambiental aplicable.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 28 primer párrafo y la fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológica y la Protección al Ambiente esta Secretaría es competente para atender y evaluar en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, tal como a la letra dice:

Artículo 28.- 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 para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

...IX. Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;...

...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; e...

9. Que tal como se refirió en el Resultando X personal de esta Oficina de Representación observe durante la visita técnica de campo, que en el área del **proyecto**, se habían realizado obras y actividades descritas en la MIA-P.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

10. Que la **LGEIPA**, señala en su Artículo 35, párrafo cuarto que *“una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá”*, y que de acuerdo con su fracción III:

“...III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los **promovientes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.....”**

Por lo que para los alcances del Artículo 35, fracción III inciso a), de la **LGEIPA**, y conforme a los argumentos expuestos en el análisis realizado en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz a la MIA-P, concluye que el **proyecto** contraviene los Artículos 28 primer párrafo de la **LGEIPA** y 5º primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, tal y como ha quedado asentado en el presente oficio resolutivo; motivo por el cual, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz determinó concluir la evaluación del **proyecto**.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos: 8, párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 18; 26 y 32 bis, fracción XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 4; 3 fracciones XIII Bis, XXXV; 5; fracciones II, X; 28 primer párrafo fracciones IX, X; 30 párrafo primero; 34 fracción I; 35 párrafo primero, segundo y cuarto fracción III inciso a) y 176 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 2; 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII; 4, fracciones I y VII; 5º incisos Q) y R) fracción I; 9, primer párrafo; 10, fracción II; 11 último párrafo, 12; 17; 21; 37; 44; 45 fracción III del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 2, 3 fracción III, 13, 15, 16, fracción X, 28; 29; 30 43 y 57, fracción I, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 2 fracción V; 3º A fracción VII inciso a); 33; 34; 35 fracción X letra c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**; esta **Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz** en el ejercicio de sus atribuciones:

RESUELVE

PRIMERO. - Negar la Autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado **“Construcción de un proyecto habitacional denominado “Ocean Riviera”**, con pretendida ubicación en Fracción 2 de la fracción remanente de terreno deducido de la Ex-Hacienda de Santa María Buenavista, perteneciente al municipio de Alvarado, en el Estado de Veracruz.

SEGUNDO. - Archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar, conforme a lo establecido en el Artículo 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD092
Oficio No. 150/ORV/2523/2024
Xalapa, Ver., a 22 de Julio de 2024

TERCERO. - Informar al **promovente** que, hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de Impacto Ambiental, no podrá realizar obra y/o actividad relacionada con el **proyecto**, que de hacerlo se hará acreedores a las sanciones que establezca la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

CUARTO. - Notificar a la Oficina de Representación de Protección Ambiental en Veracruz de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) el contenido de la presente resolución.

QUINTO.- Hacer de conocimiento a él **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercitar nuevamente, ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, las acciones correspondientes para someter al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental el proyecto de referencia, siempre y cuando observe de manera puntual el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia.

SEXTO.- Se hace del conocimiento al **promovente** que esta resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentos en la materia, podrá ser impugnada mediante el recursos de revisión, dentro de los quince días hábiles siguiente a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y 3 fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEPTIMO. - Notificar al C. **Carlos de Jesús Sedano Zapata**, por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Agradeciendo la atención al presente y sin otro particular por el momento, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE

BIÓL. DAVID FIGUEROA BUSTOS
ENCARGADO DE DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE VERACRUZ

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6, Fracción XVI 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del titular de la Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Veracruz, previa designación, firma el C. David Figueroa Bustos, Jefe de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales.

c.c.p. Gabriel García Parra. Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Veracruz
c.c.p. Expediente del Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental Bitácora: **30/MP-0165/10/24** y Clave del proyecto: **30VE2023UD092**.
c.c.p. Minutario

DFB/RIC/CEEM/MMMH/mtt