



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0072/08/24**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, correo electrónico y el 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 Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. 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. Firma de titular:**

Ing. Yolanda Medina Gámez.

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 Y 81 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 SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

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

ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69 ,en la sesión celebrada 22 de abril del 2025

Disponible para su consulta en

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69.pdf



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0748



05 MAR 2025

13:31

RECIBIDO

OFICIALIA DE PARTES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Chetumal, Quintana Roo a 24 de febrero de 2025

XUSK

*Recebo Original
31 Marzo / 2025*

Melina Arto Arana

C. ALFREDO NEME MARTÍNEZ



TELÉFONO(S): [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [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 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 35**, fracción X, inciso c), del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. ALFREDO NEME MARTÍNEZ**, por su propio y personal derecho, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta oficina de representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**CLUB DE PLAYA**" con pretendida ubicación en el Boulevard Kukulkán, km 6.5, lote 4C-11, Supermanzana 00B, Manzana 38, en la Zona Hotelera de Cancún Municipio de Benito Juárez, Q. Roo.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

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

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el **artículo 3**, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-**Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a unas superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el **artículo 33** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, 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.

Administrándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los **artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX**, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el **artículo 34** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Unidad Administrativa estará una persona Titular de la Oficina de Representación, la **fracción XIX** del mismo **artículo 34**, 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 35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, y el **artículo 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Secretaría 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 definitiva del Titular de la oficina de representaciones de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de abril de 2023**; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.





Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**CLUB DE PLAYA**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el Boulevard Kukulcán, km 6.5, lote 4C-11, Supermanzana 00B, Manzana 38, en la Zona Hotelera de Cancún Municipio de Benito Juárez, Q. Roo. promovido por el **C. ALFREDO NEME MARTÍNEZ** por su propio y personal derecho (en lo sucesivo la **promovente**) y,

R E S U L T A N D O :

- I. Que el 12 de agosto de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación, la solicitud de fecha del 15 de agosto de 2024 a través del cual el **C. ALFREDO NEME MARPINEZ**, por su propio y personal derecho, (en lo sucesivo la **promovente**) presentó la **MIA-P** del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2024TD067**.
- II. Que el 14 de agosto de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación, el escrito a fecha de su presentación, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del proyecto en el periódico "**DIARIO DE QUINTANA ROO**" con fecha del 14 de agosto de 2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- III. Que el 15 de agosto de 2024, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0037/24** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **08 al 14 de agosto de 2024**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2024TD067**, para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35 fracción X, inciso C) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- IV. Que 26 de agosto de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el **artículo 34** de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación 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.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

- V. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0999/2024**, a través del cual con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **Gobierno del Municipio de Benito Juárez**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1000/2024**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno de Quintana Roo a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1001/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/1002/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **Artículo 24** del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- IX. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación mediante el oficio número **04/SGA/1003/2024**, 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 **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, su opinión técnica sobre dicho proyecto, en relación con el Área Natural Protegida, **Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano**, decretada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016 y **Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 2008, para





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

lo cual se les otorgó un plazo de **15 días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la LFPA, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- X. Que el 27 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1004/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el **Artículo 24** del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Impacto Ambiental, solicito a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, emitiera la opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el sitio de ubicación especies en categoría de amenazada en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental Especies nativas de México de flora y fauna silvestre en categoría de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, 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**.
- XI. Que el 29 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 27 de agosto de 2024, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez solicitó la puesta a disposición de la **MIA-P**, la consulta y la reunión públicas de información del proyecto, con fundamento en el **artículo 34** de la **LGEEPA** y **40** del **REIA**.
- XII. Que el 03 de septiembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 29 de agosto de 2024, donde la **PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, por medio del oficio **PFPA/29.5/8C.17.4/1141-2024**, indico que no se encontró expediente administrativo con relación al proyecto.
- XIII. Que el 04 de septiembre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1097/2024**, a través del cual se previno al miembro de la comunidad afectada, para la presentación de información faltante para darle seguimiento a su solicitud. Dicho oficio fue notificado el 12 de septiembre de 2024.
- XIV. Que el 27 de septiembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 26 de septiembre de 2024, a través del cual el interesado de la comunidad afectada desahogó la prevención de información solicitada mediante el oficio **04/SGA/1097/2024** referido en el **resultando XIII** que antecede.
- XV. Que el 10 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1253/2024**, a informando al miembro de la comunidad afectada, que esta Oficina de Representación determinó dar inicio al procedimiento de consulta pública y que podría solicitar se pusiera a disposición del público la **MIA-P** correspondiente, con lo establecido en los artículos 40 al 43 del **REIA**.
- XVI. Que el 10 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1254/2024**, en la





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

cual se le solicito al promovente que deberá de publicar nuevamente en un término no mayor a 5 días hábiles contados a partir de que surta efecto la notificación presente el extracto del periódico de las obras que se someten a evaluación. Cumpliendo con los requisitos establecidos en la **Fracción I del artículo 41 del REIA**. Dicho oficio fue notificado el 21 de octubre de 2024.

- XVII.** Que el 22 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1288/2024** mediante el cual solicitó al **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 plazo para la evaluación de este hasta que esta Oficina de Representación contara con dicha información, mismo que fue notificado el día 8 de noviembre de 2024.
- XVIII.** Que el 23 de octubre de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación, el escrito a fecha de su presentación, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del proyecto en el periódico "**DIARIO DE QUINTANA ROO**" con fecha del 22 de octubre de 2024, de acuerdo con lo establecido en el **Fracción I del artículo 41 del REIA**.
- XIX.** Que el 16 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a fecha de su presentación, a través del cual la **promovente** remitió la **Información Adicional** solicitada a través del oficio **04/SGA/1288/2024** de fecha 22 de octubre de 2024, referido en el **Resultando XVII** del presente Resolutivo.
- XX.** Que el 16 de enero de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio **04/SGA/0004/2025**, determinando la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO** para emitir la resolución del proyecto, con fundamento a lo establecido en los artículos 35 BIS, último párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 46, fracción II de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.
- XXI.** Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte del **H. Ayuntamiento de Benito Juárez**, ni por parte de la **Secretaría de Medio Ambiente (SEMA)**, ni de la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)**, ni de la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, ni de la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, con relación al proyecto.

CONSIDERANDO:

I. GENERALES

- I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **4, 5, fracciones II y X, 28** primer párrafo, **fracciones IX y X**, artículo **35** párrafos primero, segundo, cuarto **fracción III** y último de la **LGEEPA**; artículos **2, 3** fracciones **XII, XVI y XVII**,





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

4 fracciones I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 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; 33 primer párrafo, 34, y 35 fracción X inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

Esta Oficina de Representación, procede 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 Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** publicado en el diario oficial de la federación el 24 de noviembre de 2012; **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el periódico oficial del gobierno de quintana roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022**, publicado en el periódico oficial de quintana roo el 16 de septiembre de 2022. **NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada en el diario oficial de la federación el 30 de diciembre de 2010, **Modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el diario oficial de la federación el 14 de noviembre de 2019 y **fe de erratas a la modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana nom-059-semarnat-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el diario oficial de la federación el 04 de marzo de 2020.

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





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que como fue señalado en el **Resultando II** y **XVIII** del presente oficio, la **promovente** publicó los días 14 de agosto de 2024, el extracto del proyecto en el periódico "DIARIO DE QUINTANA ROO" y el día 22 de octubre de 2024, el extracto del proyecto en el periódico "DIARIO DE QUINTANA ROO" conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que como fue señalado en el **Resultando XV**, el 10 de octubre de 2024, mediante oficio **04/SGA/1253/2024**, se informó al miembro de la comunidad afectada que se iniciaba la consulta pública y que podría solicitar se pusiera a disposición del público la MIA-P correspondiente.
- IV. Que posterior a la segunda publicación del extracto del **proyecto**, a la fecha de la emisión de la presente Resolución administrativa no se ha recibido en esta Oficina de Representación alguna denuncia, queja o comentario alguno vertido por la comunidad del Municipio de Benito Juárez, con relación al **proyecto**, a través del proceso de Consulta Pública.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

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

El proyecto se pretende desarrollar en una superficie de 3, 21.08 m². Dentro del predio se pretende construir una zona comercial que comprende locales comerciales para restaurante bar, tiendas de conveniencia (7 eleven) y souvenirs, resuelto en un módulo de un nivel techado y con pergolado.

La zona de servicios, comprende baños, vestidores, subestación con medidores y un local para renta y área club de playa, lo antes en un módulo de un nivel.

Las áreas exteriores del club de playa, integran amenidades como área de asoleadero con tumbonas, camastros, mesas, un área con pérgola con sillones, fuente, pasillos y áreas verdes.

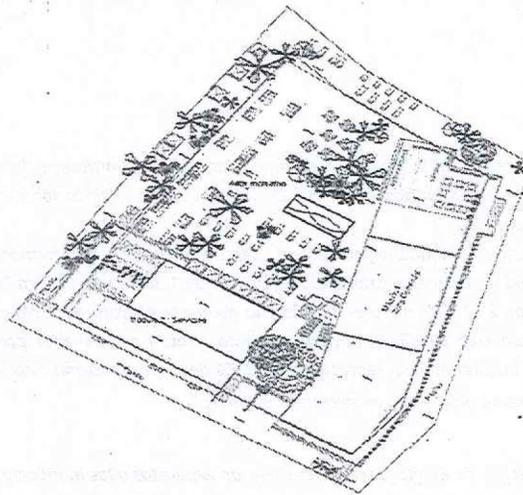
Los elementos y superficie del conjunto del proyecto se presentan en las tablas siguientes seguido del resumen de las áreas de aprovechamiento y áreas permeables, en el total del proyecto.

Áreas techadas	Elementos	Superficie (m ²)	Porcentaje
Techadas	Zona comercial	623.45	20.0



	(locales)		
	Servicios	353.22	11.3
No techadas	Área recreativa	702.32	22.5
	Pasillos	864.9	27.7
	Áreas verdes	577.1	18.5
	Total	3,121.08	100.0

La siguiente imagen representa la distribución de la obras y actividades que se pretende llevar a cabo dentro del predio.



a)

El proyecto se pretende desarrollar en las coordenadas.

Vértice	X	Y
1	523877.888	2337588.434
2	523924.137	2337559.175
3	523993.968	2337570.709
4	523946.498	2337614.93
5	523924.5959	23376631.0912
6	523913.9481	2337641.9957
7	523912.521	2337640.001
8	523892.923	2337612.608





4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

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

"Con la finalidad de caracterizar la condición de los componentes ambientales previo al desarrollo del proyecto, también conocida como línea base ambiental, así como las variables sociales y económicos que ayuden a entender el contexto en el cual se inserta el predio, se procedió a delimitar su denominada área de influencia. Este fue un ejercicio que implicó trabajo de campo recorriendo las áreas aledañas al predio para tener conocimiento del nivel de conservación de los componentes ambientales y la revisión de los instrumentos jurídicos que regulan el uso del suelo en la ciudad de Cancún, más particularmente en la zona hotelera de esta ciudad..."

IV.2.1 Aspectos abióticos

Clima

"El predio del proyecto se ubica en una región en la que le corresponden los siguientes atributos climáticos: el clima es cálido subhúmedo, con lluvias todo el año, pero presentándose mayores abundancias en verano. De acuerdo con la clasificación climática de Köepen, modificada por García (2004), la fórmula climática corresponde a Awo(x)i (...)

De acuerdo con la información de la estación climatológica, la cual cuenta con registro de información climática de 20 años, la temperatura media anual promedio es de 27.2°C y tiene una precipitación total anual promedio de 1,300.2 mm (Figura IV.5). Agosto es el mes en el que se tiene la mayor temperatura media anual promedio con 29.7°C, y enero el que tiene la menor temperatura media con 24.1°C. Por otro lado, octubre es el mes que presenta la mayor precipitación, siendo esta de 271.9 mm en promedio, y abril el de menor precipitación con 41.2mm. Es de destacar la alta precipitación invernal que se tiene en la zona, la cual representa el 18.5% de la precipitación total anual, así como el elevado número de días con precipitación al año, teniendo 112.7 días en promedio con presencia de lluvia."

inundaciones

"La zona de costa y la urbana del municipio de Benito Juárez se encuentran expuestas a las inundaciones por marea y por lluvias abundantes. La zona turística es la que es más vulnerable a las inundaciones por mareas que se presentan por los fuertes vientos que acompañan a las tormentas y ciclones tropicales. De acuerdo con la SECTUR (2013), las áreas más vulnerables a este agente de disturbio fueron las playas de la región de Puerto Juárez, Chacmool, al sur de la Laguna Nichupté y al sur del campo de golf Augusto Velásquez. La vulnerabilidad del litoral del municipio está dada por el relieve de poca pendiente y poca elevación de las playas. Estas mismas características son las que hacen vulnerable al municipio a las inundaciones por lluvias extremas, las cuales se llegan a presentar durante las épocas de lluvias. En este caso, el municipio de Benito Juárez tiene dos zonas clasificadas muy altamente susceptibles a inundaciones, una al norte de Puerto Juárez y otra por la zona del Aeropuerto, ambas fuera del área de influencia del proyecto (Pereira-Corona et al., 2016).

De acuerdo con la SEDESOL (S/F), el municipio de Benito Juárez presenta un peligro de inundación diferenciado de acuerdo con su cercanía a la línea de costa (Figura IV.9). Existe un peligro alto en la zona más cercana a costa y el noreste de Cancún, sitio de ubicación del predio, en la parte central de la ciudad predomina un peligro medio y, hacia el oeste de la ciudad un peligro bajo. Este mapa se realizó considerando los registros históricos de la presencia de estos eventos en Cancún."

Geología y geomorfología

"Con base a la carta geológica - minera Cancún F16-8, realizada por el Servicio Geológico Minero (2006), el lote 4C-11 está sobre un área que consiste principalmente de una secuencia de rocas carbonatadas, como el resto de la Plataforma de Yucatán, que abarcan desde el Cenoico, periodo Terciario, del Miocénio (24 Ma) al Reciente. La unidad más antigua expuesta en esta región es la Formación Carrillo Puerto (TmplCz-Cq), la cual se





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

describe como una de secuencia de caliza y coquina de edad Mioceno - Plioceno, la cual viene desde la parte sur del estado de Quintana Roo. No obstante, en la región donde se ubica el área de influencia del proyecto, la Formación Carrillo Puerto se encuentra cubierta por depósitos del cuaternario siendo una arenisca poco consolidada de fragmentos de gasterópodos, pelecípodos, ostras y calcita de edad Pleistoceno (Figura IV.17). Estos componentes son característicos de la costa del Mar Caribe, entre Cancún, Alfredo V. Bonfil e Islas Mujeres..(..)"

Suelos

"Para determinar los diferentes tipos de suelos presentes en el área de influencia del proyecto se utilizó el conjunto de datos vectoriales edafológicos escala 1: 250 000 Serie II (Continuo Nacional) editados por el INEGI, la cual contiene información actualizada de los diferentes grupos de suelos que existen en el territorio nacional, obtenida durante el período 2002-2006, utilizando para la clasificación de los suelos el Sistema Internacional "Base Referencial Mundial del Recurso Suelo". Para la extracción de la información, se generó un Sistema de Información Geográfica (SIG), ya que el diseño conceptual de la información la hace apropiada para manejarse bajo estas herramientas de cartografía asistida por computadora. De esta manera, se obtuvo la espacialidad y los tipos de suelo presentes en el área de estudio para el proyecto.

A nivel de la zona hotelera de la ciudad de Cancún se reporta la presencia de tres grupos de suelos, siendo estos los Regosoles y Solonchak los predominantes y, en menor superficie, se tienen suelos Leptosoles (anteriormente conocidos como Litosoles) (Figura IV.18). Los Solonchak se ubican hacia la zona del Sistema Lagunar Nichupté; los Regosoles corren como una delgada franja a lo largo de la zona hotelera, del lado este, hasta abarcar toda la franja norte de la zona hotelera y finalmente, los Leptosoles se encuentran en la parte sur, cerca de Punta Nizuc."

Hidrología subterránea

"El territorio del estado de Quintana Roo se ubica sobre los acuíferos "2301 Cerros y Valles", "2305 Isla de Cozumel" y "3105 Península de Yucatán". El acuífero 2301 comprende 50% del municipio de José Ma. Morelos y 10% de la superficie del municipio de Othón P. Blanco, el resto se ubica en el estado de Campeche. El acuífero 2305 cubre la totalidad de la Isla de Cozumel, sin llegar a la parte continental del Estado. Y, el resto de la superficie de Quintana Roo, incluyendo al municipio de Benito Juárez, está sobre el acuífero Península de Yucatán (Figura IV.19), por mucho el de mayor superficie terrestre a nivel nacional con sus 124,409.1 km2. (...)

La alta recarga natural que existe en este acuífero, ahora hablando particularmente del estado de Quintana Roo, deriva de cuatro importantes vías: su alta precipitación, como ya se vio, su sistema de fallamiento, su sistema de karsticidad y, al tipo de suelo, mismos que le otorgan una gran capacidad de infiltración de agua (Fragoso-Servón et al., 2014b; Pereira-Corona et al., 2016).

En el Estado existen tres zonas bien diferenciadas con alta densidad de fallas geológicas, una de ellas está en la zona de Holbox, otra en la zona centro del Estado y, la tercera, al sur en la porción geológicamente más antigua de Quintana Roo (Pereira-Corona et al., 2016). De acuerdo con la Universidad de Quintana Roo citada por Fragoso-Servón et al. (2014b), cerca del 80% de la precipitación se infiltra pasando a reabastecer el manto acuífero, mientras que el 20% restante se distribuye entre lo que intercepta la cubierta vegetal, el escurrimiento superficial y la que es captada por cuerpos de agua.

Con respecto a la karsticidad, los autores antes mencionados refieren que este sistema se concentra en las mismas zonas mencionadas que para la diferenciación del sistema de fallas. En el sur, el sistema kárstico se asocia con la orografía de mediana energía en la cual las formaciones principales son lomeríos mediana y fuertemente diseccionados y, en el norte y centro del Estado se asocia con las fuertes lluvias. Las formas de disolución en este caso se explican por la acumulación de escurrimientos superficiales que incrementan la velocidad de disolución de la masa kárstica."

Hidrología superficial

"El sistema Ambiental se encuentra inmerso dentro de la Región Hidrológica 32, Yucatán Norte (RH32) la cual abarca parte de los estados de Yucatán, Campeche y Quintana Roo, comprende una extensión total de 56 443 km2. La Cuenca RH31A Quintana Roo, se ubica al sureste del estado de Yucatán, limita al norte y oeste con la cuenca B de la RH32, al este con el estado de Quintana Roo donde continúa y al sur la cuenca B de la RH33.

Los cuerpos de agua más cercanos al área del Proyecto son, al noreste el mar caribe y al suroeste se localiza la laguna de Nichupte, es importante mencionar que el sistema lagunar tiene un agua con características de salinidad muy similar al agua de mar, con gradiente de salinidad de 24 a 30 psu (practical system unit: 1 psu = 1,000 ppm), cuando el agua marina en promedio alcanza 35 psu (Bello et al., 2009)."

IV.2.2 Aspectos bióticos

a) Vegetación





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

"Utilizando la carta de uso de suelo y vegetación serie VI de INEGI como información de referencia para describir la vegetación presente en el predio del proyecto, se puede observar que el lote 4C-11, SECCION "C" se ubica en una zona que tiene como uso de suelo y vegetación clasificado como "Urbano construido", o "Desarrollo antrópico", de acuerdo con la clasificación de uso de suelo y vegetación de la CONABIO (...)

Dentro de los componentes del proyecto, se encuentran algunas especies características de la región entre ellas ejemplares como: Uva de mar (*Coccoloba uvifera*), Lirio de playa (*Hymenocallis littoralis*), Palma de coco (*Coco nucifera*), como se muestran en la figura (IV.23).

De igual forma se encuentran especies exóticas como: Salvia (*Vitex trifolia*), Casuarina (*Casuarina equisetifolia*) Almendro (*Terminalia catappa*) y Lechuga de mar (*Scaevola sericea*)5.

Por lo antes, la vegetación que se desarrolla en el predio no es nativa, existen exóticas que hacen que la vegetación no sea clasificada ni como secundaria nativa conforme a la clasificación de la vegetación del INEGI

(...)

El listado florístico de especies vegetales presentes en el predio que se indican en la Tabla VI-5. Sin embargo, es de aclararse que se encuentran dispersos en el predio sin formar un macizo

Tabla IV-5. Listado florístico de especies registradas en el predio del proyecto.

	Común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Helecho (sin nombre común)	<i>Mariosousa dolichostachya</i>	...
2	Almendro	<i>Terminalia catappa</i>	exótica
3	Pino de mar	<i>Casuarina equisetifolia</i>	exótica
4	Uva de mar	<i>Coccoloba uvifera</i>	Nativa
5	Coco	<i>Cocos nucifera</i>	No nativa
6	Ciricote de playa	<i>Cordia sebestena</i>	Nativa
7	Makulis Rosa	<i>Tabebuia rosea</i>	Nativa
8	Palma washingtonia	<i>Washingtonia sp.</i>	...
9	Tabaquillo	<i>Suriana maritima</i>	...
10	Drácena	<i>Dracaena marginata</i>	No nativa
11	Lirio de mar	<i>Hymenocallis littoralis</i>	Nativa
12	Alamo	<i>Ficus maxima</i>	Nativa
13	Guayaba	<i>Psidium guajava</i>	Nativa
14	Waxim, Guaje		Nativa
15	Salvia	<i>Vitex trifolia</i>	exótica
16	Bejuco de playa	<i>Ipomoea pes-caprae</i>	...
17	Savila	<i>Aloe vera</i>
18	Col de playa	<i>Scaevola taccada</i>	Invasora

(...)"

Fauna:

"Dado el grado de desarrollo antrópico en la zona hotelera, y específicamente en el predio del proyecto, ya no tiene las condiciones óptimas para que funcione como sitio de alimentación, reproducción, refugio y percheo para la fauna silvestre, sin embargo, aún es posible ver algunos individuos, de aves y reptiles, principalmente, de especies que se han logrado adaptar a los cambios y convivir con el desarrollo y actividades antrópicas (Figura IV.23 y Figura IV.24). Entre las especies de fauna que se mencionan a continuación como parte del proyecto y que aún es posible ver a lo largo de la zona hotelera.

Con el objetivo de caracterizar la fauna del predio se llevaron a cabo recorridos longitudinales donde se registraban los individuos observados. En total se registraron tres especies de reptiles y seis especies de aves. Los resultados se desglosan en la siguiente Tabla.

Tabla IV.6. Especies ubicadas durante el recorrido de campo.

Grupo	Nombre científico	Nombre	Abundancia	Categoría NOM-059





Reptiles	Ctenosaura similis	Iguana rayada	3	A
	Anolis sagrei	Merech	2	-
	Sceloporus chrysostictus	Lagartija espinosa	1	-
Aves	Mimus gilvus	Cenzontle	1	-
	Pitangus sulphuratus	Luis Bienteveo	3	-
	Quiscalus mexicanus	Zanate	6	-

(...)

De las 6 especies antes mencionadas, una de ellas se encuentra listada en la modificación de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, la iguana (Ctenosaura similis), en la categoría de amenazada (A).

Dada las condiciones del predio y de las actividades que se desarrollan cotidianamente no tiene las condiciones para funcionar como sitio relevante para hábitat de la fauna silvestre. Lo que más llega a suceder es observar algunos individuos de aves que llegan a posarse momentaneamente en algunos ejemplares arboreos que crecen en el predio, pero sin llegar a funcionar como sitios de reproducción, refugio o alimentos"

4.2.4 Medio socioeconómico

"(...) Por otro lado, en cuanto a densidad poblacional, el municipio de Benito Juárez ocupa el primer lugar estatal con 853.46 Hab km2-1, seguido por Solidaridad y Cozumel con 145.31 Hab km2-1 y 136.91 Hab km2-1, respectivamente (Figura IV.28). En este sentido, los municipios del estado que tienen la menor densidad poblacional resultaron ser Felipe Carrillo Puerto y Bacalar, con solo 5.76 y 6.17 Hab km2-1, respectivamente..."

Un comportamiento muy similar al nacional es el que ha tenido el PIB del estado de Quintana Roo, pero con mejores valores a nivel estatal. Previo a la crisis del 2008, entre el 2004 y el 2007 el estado tenía una tasa anual promedio a valores corrientes de 7.57%, pero en el 2009 ésta cayó a -8.54% (Figura IV-43). Entre el 2010 y 2015 se tuvo un crecimiento constante y uniforme, pero sin recuperar la tendencia que se traía previo al 2008 y fue hasta el 2016 se tuvo un mayor impulso que rompe con la tendencia que traía a tal grado que parecía se alcanzaría la tendencia de principios del siglo, lo que se demostró con las cifras de los dos últimos años..."

5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

VII. Que la fracción III del artículo 12 del REIA impone la obligación a la **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por la **promovente** en la MIA-P e información adicional presentada los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son los siguientes:

INSTRUMENTO 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 (continúa en la Tercera Sección).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
C. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022.	Periódico Oficial de Quintana Roo	16 de septiembre





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

INSTRUMENTO REGULADOR	Decreto y/o publicación	Fecha de publicación de 2022
D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, <i>Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo</i> , publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019
FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019

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

Ordenamientos Ecológicos

A. Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEMyRGMMyMC).

Conforme al análisis realizado a través del sistema de información Geográfica para la evaluación del impacto ambiental (SIGEIA), se tiene que el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del POEM, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 138 denominada Benito Juárez** Tipo de UGA: Regional.

No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerado que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), solo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán determinar que dicha unidad de gestión (UGA 139) no es vinculante al proyecto, y en consecuencia no se considera en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTICULO PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

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

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

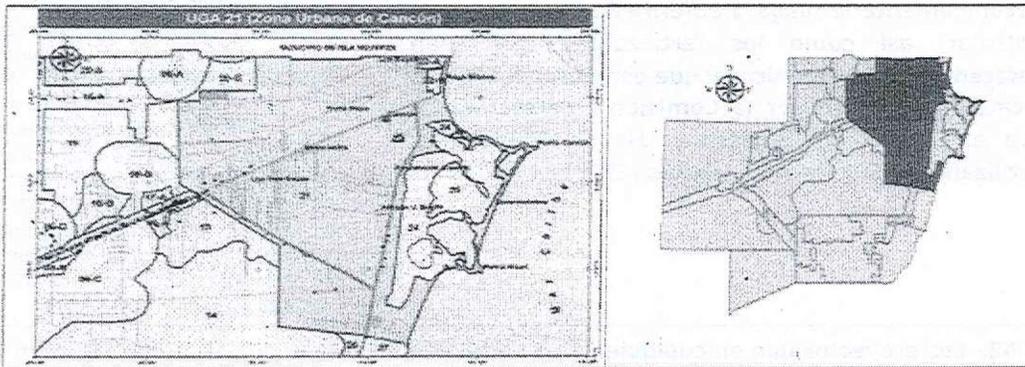
Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o más entidades federativas, el Gobierno Federal, el de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México respectivamente, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento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

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

B. Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014. (POEL BI).

Como resultado del análisis de las coordenadas presentadas en la MIA-P, posteriormente cargadas en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), se obtuvo que, por la ubicación del proyecto es vinculante con la **UGA 21**, denominada **Zona urbana de Cancún** de la **Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014

UGA 21 ZONA URBANA DE CANCÚN





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

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							

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de los criterios generales y específicos, advirtiendo que los siguientes criterios ecológicos no son vinculantes al proyecto, toda vez que no se contempla la construcción de caminos, bardas o construcciones que prevea la interrupción ecosistémica (CG-07) (CG-10)(CG-19); en el área del proyecto no se localizan humedales, rejolladas, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficial (CG-08)(CG-20); el proyecto se localiza dentro de una UGA urbana (CG-09); no se pretende desarrollar varios usos de suelo en el mismo predio (CG-12)(CG38); el predio no se considera como un ecosistema forestal (CG-15); no se pretende introducir *Cocos nucifera* (CG-16); no se contempla la introducción de especies exóticas (CG-17); el proyecto no tiene prevé la acuicultura (CG-18); en el área del proyecto no se encuentran vestigios arqueológicos (CG-21); no se considera el uso de derecho de vía para el tendido eléctrico (CG-22)(CG-23); no se prevé la reforestación de taludes de carreteras, toda vez que el proyecto no es para la construcción de carreteras (CG-24); el proyecto no es para el diseño y construcción de los sitios de disposición final (CG-27)(CG-31); no se prevé generar desechos biológicos infecciosos (CG-30); el proyecto no realizara remoción de vegetación de suelos forestales (CG-35)(CG-36)(CG-37)(CG-39);

CRITERIO GENERAL Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN
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 enfermedad 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 Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	<i>En las áreas ajardinadas del proyecto se llevarán a cabo actividades de prevención de plagas, enfermedades y deficiencias nutricionales en las plantas, en lugar de controlar la afectación. Para ello, se tendrá un plan calendarizado para la aplicación de riegos y compostaje para la aportación y facilitar la absorción de nutrientes por las plantas. Además, dentro de las prácticas preventivas a implementar está la de aplicar nutrientes vía foliar directamente a los ejemplares que muestren signos de deficiencia de nutrientes, como bioestimuladores y fertilizantes orgánicos líquidos concentrados para jardín, y fungicidas de protección, como el funbac sil. Todos estos productos tienen la ventaja de ser orgánicos. Solo en caso de que el ataque de alguna plaga o enfermedad sea repentino y agresivo se utilizarían productos inorgánicos listados en el catálogo elaborado por la CICOPLAFEST. Dentro de estos se seleccionarán productos ligeramente tóxicos (etiqueta verde) o moderadamente tóxicos (etiqueta azul), descartándose la aplicación de productos altamente tóxicos (etiqueta amarilla) y extremadamente tóxicos (etiqueta roja).</i>
CG-02.- Los proyectos que en cualquier etapa empleen	<i>No es aplicable el criterio. No se pretende el uso de agroquímicos de manera rutinaria. Estos se usarán muy esporádicamente, solo</i>





0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

agroquímicos de manera rutinaria e intensiva, deberán elaborar un programa de monitoreo de la calidad del agua del subsuelo a fin de detectar, prevenir y, en su caso, corregir la contaminación del recurso. Los resultados del Monitoreo se incorporarán a la bitácora ambiental.

en caso de que se detecte la deficiencia de nutrientes. La aplicación de riesgos calendarizada y de nutrientes en las primeras etapas de deficiencia, ayudará a prevenir incidencia de enfermedades y algunas plagas.

La presencia repentina de alguna plaga o enfermedad se controlará con productos de control biológico y biofertilizantes líquidos y compostas, primero que las alternativas inorgánicas, tal cual quedó descrito en el criterio anterior.

Análisis: De acuerdo con lo indica por la **promovente**, se tiene que las áreas ajardinadas se llevaran a cabo acciones de prevención de plagas y enfermedades. Como primer recurso se tiene que se aplicara el uso de riego y de compostaje para la aportación y absorción de nutrientes. Sin embargo, de igual manera se aclara que en caso de que se presente el ataque de alguna plaga o enfermedad se utilizaran productos inorgánicos, los cuales deberán de estar listados en el catálogo elaborado por la CICOPLAFEST. Lo anterior es sustentado en la presentación del **Programa de manejo de flora**. Por lo cual, sé tiene que se le da cumplimiento al presente criterio.

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 reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.

El lote 4C-11 actualmente ya no cuenta con cobertura vegetal nativa; éste cuenta con vegetación secundaria. En el planteamiento del proyecto se contempla conservar un área verde y permeable que cubrirá el 69% de la superficie del 4C-11. Esta estará constituida por individuos de especies nativas de la región.

Análisis: La **promovente** indica que la cobertura vegetal del predio es de vegetación secundaria. Sin embargo, por medio de la presentación del capítulo IV de la **MIA-P**, la **promovente** presento información respecto a las especies vegetales presentes en el predio, en las cuales encuentran helecho, almendro, pino de mar, uva de mar, coco, siricote de playa, makulis rosa, palma washingtonia, tabaquillo, rávena, lirio de mar, álamo, guayaba, waxim, guaje, salvia, bejuco de playa, sábila y col de playa. De las especies antes mencionadas, se tiene que Lirio de mar, Álamo, Guayaba, Waxim, Guaje, cocoloba uvifera, uva de mar y siricote de playa son especies nativas de acuerdo con la portal de la CONABIO (<https://enciclovida.mx/>). Con el fin de darle cumplimiento al presente criterio, la promovente presenta el **Programa de manejo de flora**, el cual tiene como principal objetivo realizar la erradicación de especies invasivas, liberación y preparación de áreas para trasplante y el manejo adecuado de las diferentes coberturas vegetales presentes y la preservación de la biodiversidad local.

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 sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto 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

Se atiende lo indicado por el criterio ya que se mantiene por separado el drenaje pluvial y el drenaje sanitario.

El drenaje sanitario estará resuelto al conectarse el proyecto a la red con la que se encuentra en la zona hotelera y el agua pluvial captada en la azotea se conducirá a las zonas permeables





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

aceites.

Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, se tiene que se mantendrá separado el drenaje sanitario del drenaje pluvial. En la cual, el drenaje sanitario, estará conectada al drenaje municipal, en cuanto al drenaje pluvial, en respuesta a la información adicional solicitada por medio del oficio **04/SGA/1288/2024** de fecha 22 de octubre de 2024. la **promovente** presento el siguiente diseño del drenaje pluvial. El cual tiene como objetivo el canalizar al subsuelo el agua de lluvia que se capta en las vialidades de del proyecto, de tal forma que no represente riesgos por socavación al desarrollo, evitando arrastres de sólidos al subsuelo y que no contamine los mantos acuíferos. El pozo pluvial cuenta con las siguientes características.

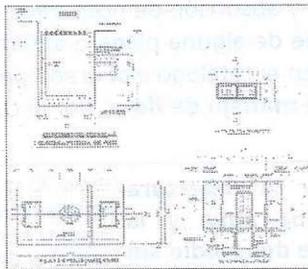


Fig. 4. Representación esquemática de la configuración eventual para la captación de aguas lluvias en vialidades.

Sin embargo, la propuesta presenta falta de información, tal como la falta de presentación de un estudio hidrológico del predio para determinar la profundidad adecuada de perforación de los pozos pluviales propuestos, ya que la **promovente** únicamente indica que se pretende perforar a una profundidad de 15 metros, sin embargo, esta Oficina de Representación no tiene certeza de la profundidad ideal de perforación.

De igual manera no se presenta un estudio de mecánica de suelos, lo cual es crucial, especialmente considerando que el proyecto se ubica cerca de la Zona Federal Marítimo Terrestre, un área frágil y susceptible a la contaminación y derrumbes.

La ausencia de estos estudios representa un riesgo importante para la viabilidad del proyecto. Se requiere un análisis exhaustivo del terreno para garantizar la seguridad de la construcción y la protección del medio ambiente.

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.

El artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del estado de Quintana Roo establece lo siguiente:

ARTÍCULO 132.- Para la recarga de mantos, 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. Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie que sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el



2025
Año de
La Mujer
Indígena



0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

	<p>30%, y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo.</p> <p>El lote 4C-11 tiene una superficie física de 3121.08 m2, por lo que le corresponde proporcionar un 40% de área permeable, es decir 1,248.4 m2 como mínimo. El proyecto pretende 2,144 m2 de áreas permeables por lo que se cumple con lo establecido en este criterio.</p>		
	Permeable	M2	%
	Áreas recreativas (suelo natural)	70.32	23
	Pasillos (adocreto)	864.99	28
	Áreas verdes	577.1	18
	Total	3144.41	69

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.

Se acatará lo establecido en este criterio. La vegetación al interior del predio es secundaria.

CG-14.- En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.

El proyecto se ajusta a lo indicado en los parámetros y lineamientos establecidos para el predio. No se rebasan las superficies máximas de aprovechamiento correspondientes.

Análisis : De acuerdo de lo indicado por la **promovente** y lo establecido en el capítulo II de la **MIA-P**, se tiene que el proyecto cuenta con una superficie total de **3,121.08 m²**, por lo cual le corresponde **disponer un 40%** como área permeable. En lo cual, la **promovente** indica que se le da cumplimiento, toda vez que indica que el 69% del lote será área que permita la filtración, toda vez que de igual manera en el **capítulo II** de la **MIA-P**, presenta el siguiente cuadro

	Superficie de aprovechamiento (m ²)	
Áreas	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Aprovechamiento	976.67	31
Permeable	2144.41	69
Total	3121.08	100

Dicha distribución, esta presentada de igual manera por medio de los anexos en el plano de conjunto. Por lo anterior se tiene que la **promovente** no supera la superficie máxima de aprovechamiento, por lo cual, no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

CG-06.- Con la finalidad de evitar la fragmentación de

En el proyecto no se prevén acciones que generen la fragmentación





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

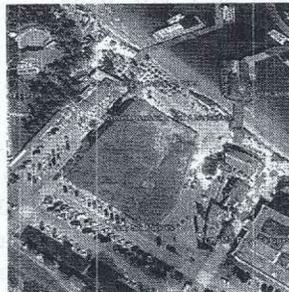
OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

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, el 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.

de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, toda vez que el Lote corresponde a un espacio previamente impactado. Las obras se desplatan, sobre áreas ya impactadas, por lo que carece de atributos de flora y fauna naturales.

Análisis: De acuerdo con lo indicado por la **promovente** y dado la ubicación del predio; se tiene que no se prevé la fragmentación de hábitat toda vez que el sitio del **proyecto** se localiza en un área donde se encuentra esta previamente impactado, tal y como se ve en la siguiente imagen.

De igual manera en el **capítulo IV** de la **MIA-P** se presentó el estudio de la flora y fauna del predio. En la cual, se indica que la mayoría de las especies que se localizan dentro de predio solo se considera a la iguana rayada (*Ctenosaura similis*) como especie que está considerada como especies amenazadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.



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..

El proyecto contará con un programa de rescate de fauna silvestre. Si bien se trata de un predio inmerso en áreas ya desarrolladas y el mismo ya fue afectado, debido a la movilidad de la fauna silvestre pudiera darse la posibilidad de encontrar algún ejemplar de fauna silvestre deambulando por el predio, principalmente al inicio de las actividades, por lo que se tendrá cuidado de ahuyentarlo o rescatarlo y reubicarlo para evitar sea afectado.

Análisis: De acuerdo con la información, la promovente presento el **programa de manejo de flora** el cual tiene como objetivo realizar la erradicación de especies invasivas, liberación y preparación de áreas para trasplantar y llevar a cabo el manejo adecuado de las diferentes coberturas vegetales presentes y la preservación de la biodiversidad local. De igual forma, se presenta el **programa de manejo de fauna**





0748



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

silvestre el cual tiene como objetivo establecer las prácticas más adecuadas para ahuyentarlos de manera temporal del área de influencia del proyecto y detallar técnicas de captura y traslado seguros para cada una de las especies de organismos, identificación área libres de afectaciones y condiciones propicias para la liberación de los individuos rescatados. De lo anterior se tiene que no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

CG-25.- En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones no deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.

La construcción del proyecto no interrumpirá el paso del agua.

Análisis: Si bien, la **promovente** indica que no se interrumpirá el paso del agua. Sin embargo, tomando en cuenta que el criterio indica que la cimentación o la estructura no deberá de interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea, se tiene que en la *Tabla V-27. Descripción de los impactos ambientales potenciales a generarse por la realización del proyecto.* Página 199, del capítulo V de la **MIA-P** la **promovente** indica lo siguiente:

"Por su parte la consideración, la cimentación reticular superficial sí influirá muy puntualmente en el flujo de la escorrentía que se ha tenido en el predio del proyecto. Ahora, en este caso lo que se tiene es un cambio del sentido del flujo de agua superficial en el área de desplante de la obra del proyecto, no es un bloqueo ni interrupción del flujo.

De acuerdo con las características físicas del subsuelo detectado por los sondeos exploratorios y de acuerdo con la estratigrafía del predio se considera que la construcción del proyecto mediante cimentación El no obstruirá los flujos subterráneos."

De lo anterior se advierte lo siguiente, se tiene que la cimentación reticular puede presentar las siguientes desventajas debido a la cercanía de la Zona Federal Marítimo Terrestre, un área frágil y susceptible a la contaminación y derrumbes.

*Contaminación del agua: La construcción de la cimentación puede generar contaminación del agua debido a la liberación de sedimentos y químicos en el proceso de construcción.

*Aumento del riesgo de erosión: La alteración de la línea de costa y la compactación del suelo pueden aumentar el riesgo de erosión en la playa.

*Impacto en la recarga de acuíferos: La construcción de la cimentación puede afectar la recarga de acuíferos subterráneos.

A pesar de las afirmaciones de la **promovente**, la cimentación reticular propuesta no cumple con el criterio de no afectar la hidrodinámica natural. De igual manera la **promovente** indica que se determinó las características del suelo por medio de sondeos exploratorios en la cual concluye que la cimentación no obstruye el flujo del agua, sin embargo, dicha afirmación, no presenta estudios que sustenten lo indicado, estudios de la hidrodinámica del predio ni de mecánica de suelo. La construcción genera riesgos de contaminación, erosión y alteración del flujo de agua, tanto superficial como subterránea. Por lo tanto, el **proyecto** no es viable desde el punto de vista ambiental.

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:

A. Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores.

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 habilitarán sanitarios temporales para el uso de los trabajadores, los cuales estarán conectados al drenaje que actualmente existe en el predio





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

B. 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).

C. Establecer las medidas necesarias para almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados.

D. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.

- Se habilitará un área temporal para el consumo de alimento y descanso de los trabajadores
- Se contará con áreas estratégicas para el almacenamiento temporal de equipo, herramienta y material requerido para la construcción
- Estas áreas se habilitarán en áreas de desplante de las obras del proyecto.

Análisis: En cuanto a las letrinas para la etapa de preparación y construcción en la página 14 de la MIA-P, la promovente indicó lo siguiente "una letrina por cada 15 trabajadores. El servicio de renta y mantenimiento de las letrinas será contratado a una empresa del ramo que cuente con todas las autorizaciones y garantice el manejo correcto de las aguas residuales colectadas. Las letrinas serán retiradas una vez que se concluya la obra." por lo cual se le da cumplimiento al inciso A del presente criterio.

En cuanto al inciso B la promovente indica que se habilitará un área temporal para el consumo de alimento y descanso de los trabajadores. Por lo cual no se contraviene con lo establecido en el inciso B.

EN respuesta la inciso C, la promovente presenta el **programa de manejo de residuos**, el cual tiene la finalidad de describir el conjunto de acciones, procedimientos y alternativas que serán implementados para el manejo, acopio, reutilización y disposición de los residuos identificados en transcurso de la preparación de sitio, construcción y operación del proyecto.

En cuanto al manejo de residuos peligrosos, se presentan medidas de manejo y almacenamiento temporal de los residuos peligrosos.

CG-28.- La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo 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

Tomando en cuenta que los residuos aquí mencionados se tratan de residuos de manejo especial, esto en caso, de encontrarse contaminados con residuos peligrosos o sustancias químicas riesgosas, se manejarán en sitios temporales habilitados expresos para su almacenamiento temporal. Los materiales derivados de las obras que mayormente se esperan obtener son residuos de cascajo, así como pedacería de madera y chatarra. Cada uno de estos residuos se dispondrán en los sitios habilitados temporalmente, de manera separada, para su posterior disposición final. Para ello se contratarán empresas especializadas en el manejo de acuerdo con el tipo de residuos a disponer. Se cuenta con un Programa de Manejo de Residuos

Análisis: De acuerdo a la **promovente**, indica que la disposición final de materiales derivados de la obra será contratada una empresa especializada para su manejo de acuerdo con el residuo. De igual manera aclara que en el área del proyecto serán dispuestos temporalmente en sitios habilitados temporalmente dentro del proyecto. El cual es descrito con más detalles en el programa de integral de manejo de residuos sólidos y líquidos. Por lo cual no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

CG-29.- La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.

En dado caso que el municipio no pueda brindar el servicio del manejo integral de los residuos sólidos urbanos, se contratarán los servicios de una empresa autorizada para el manejo, transporte y disposición final de los residuos sólidos urbanos, pudiendo ser la empresa SIPLASTIC dedicada al reciclaje de pet, cartón, metales fe-





0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

	<i>rrrosos, vidrio. El resto de los residuos sólidos urbanos que no se puedan reciclar se dispondrán donde la autoridad lo disponga. En el capítulo II se incluye una descripción detalla de la forma del manejo y disposición temporal y transporte para la disposición final de los residuos que se generen por la ejecución del proyecto.</i>
CG-32.- Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.	<i>No se realizará quema de basura, entierro o disposición de ésta a cielo abierto. Los residuos se manejarán conforme se describió en el capítulo II de este documento, tal cual lo establece la Ley y el Reglamento en la materia</i>
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.	<i>El proyecto contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos y, el manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos generados en el predio estará a cargo del organismo municipal que brinda el servicio en la zona turística de Cancún.</i>
<p>Análisis: De acuerdo con la promovente presenta el programa de manejo de residuos, el cual tiene la finalidad de describir el conjunto de acciones, procedimientos y alternativas que serán implementados para el manejo, acopio, reutilización y disposición de los residuos identificados en transcurso de la preparación de sitio, construcción y operación del proyecto. En dicho programa la promovente indica lo siguiente: <i>"Se dispondrán en tambos rotulados para disposición temporal de los residuos sólidos. Se dispondrá un área específica para acopio de los residuos sólidos orgánicos, los cuales podrán ser utilizados para elaboración de composta y posteriormente para abono de las áreas ajardinadas. Se contará en el predio con letreros alusivos al manejo y disposición temporal de los residuos sólidos."</i></p> <p>De lo anterior se indica que se contará con un sitio para la disposición temporal, sin embargo, la promovente no indica donde se llevará a cabo, a tal de definir que la ubicación sea accesible para el acceso del servicio municipal, toda vez que se indica que estos serán los encargados de la disposición final.</p>	
CG-34.- El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	<i>Todos los materiales e insumos que se empleen en el proyecto provendrán de casas comerciales establecidas.</i>
<p>Análisis: La promovente indica todos los materiales e insumos que se empleen en el proyecto provendrán de casa comerciales establecidas. Por lo cual se tiene que no se contraviene con lo establecido en el presente criterio, toda vez que se obtendrán de fuentes y/o bancos de materiales autorizados.</p>	

Criterios Ecológicos Urbanos

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de los criterios generales y específicos, advirtiendo que los siguientes criterios ecológicos no son vinculantes al proyecto, no se pretende la instalación de un biodigestor, ni una planta de tratamiento, toda vez que ya cuenta con servicio de drenaje municipal (URB-01)(URB-02)(URB12)(URB-07); no es un sistema de producción agrícola (URB04); no es un campo de golf (URB-05)(URB-06); no se pretende establecer espacios arbóreos en las reservas del municipio (URB-08)(URB-09); en el área del proyecto no se localizan cenotes, ni rejolladas (URB-10)(URB-20); el proyecto no es de un crematorio, ni cementerio (URB-14)(URB-15); no se ubica en zonas de bocas de tormenta (URB-16); no se pretende hacer uso de semillas (URB-17); no se pretende explotar materiales pétreos (URB-19)(URB-21)(URB-22)(URB-23); el proyecto no es para la construcción de fraccionamientos habitacionales (URB-25)(URB-26)(URB-28)





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0748



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

(URB-29)(URB-32); no se prevé la ocupación de áreas verdes por equipamiento (URB-27); el proyecto no se localiza dentro de zonas inundables (URB-30); no se localiza en zonas industriales (URB-33)(URB-46); no se pretende la introducción de fauna exótica (URB35); no se pretende nuevas reservas territoriales (URB-37); el área del proyecto no se ubica dentro de una ANP (URB40); el proyecto no es un proyecto urbano y no es un área urbana de conservación (URB41)(URB-43); el proyecto no es para dar permisos de uso de suelo (URB-44); no se pretende compensar la pérdida de vegetación de zonas urbanas (URB-45); no se pretende establecer servidumbre de paso al Zona Federal Marítimo Terrestre (URB47); no se pretende reforestar duna costera, toda vez que no se lleva a cabo en zonas de duna costera (URB-50)(URB-51)(URB-54)(URB-55)(URB-56); no se pretende llevar a cabo restauración de playas, ni extraer arena (URB-57)(URB58); dentro del predio y en sus cercanías no se localiza vegetación de manglar (URB-36) (URB-39)

CRITERIO GENERAL Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN
<p>URB-03.- En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga por la CONAGUA.</p>	<p><i>El proyecto cuenta con la conexión al servicio de drenaje de la zona hotelera.</i></p>
<p>Análisis: De acuerdo con lo indicado por la promovente, se tiene que el área del proyecto cuenta con sistema de drenaje municipal, y las aguas residuales generadas se dispondrán al sistema municipal. Por lo cual se le da cumplimiento al presente criterio.</p>	
<p>URB-11.-Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.</p>	<p><i>El proyecto prevé el uso de tecnologías relativas al ahorro y uso eficiente del agua. Entre las tecnologías consideradas están las instalaciones de equipos con sistema de ahorro de agua en, sanitarios y lavavos, además, en el área de jardines se utilizarán ejemplares de especies ornamentales adaptadas a las condiciones de la región, con la finalidad de reducir la demanda de agua, tanto en frecuencia de riego como en consumo de agua.</i></p>
<p>Análisis: De acuerdo con la promovente se contempla el uso de tecnologías para el ahorro de agua, por lo cual se le da cumplimiento al presente criterio, toda vez que se pretende el utilizar en las instalaciones un sistema de ahorro de agua en sanitarios, lavabos. De igual manera se tiene que, para las área ajardinadas se usara especies adaptadas a la región para minimizar el riego.</p>	
<p>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.</p>	<p><i>El proyecto contara con su sistema de drenaje de aguas pluviales, con el fin de drenar toda el agua pluvial que se capte en azoteas hacia las áreas permeables.</i></p>





Análisis: En respuesta a la **información adicional** solicitada por medio del oficio **04/SGA/1288/2024** de fecha 22 de octubre de 2024. la **promovente** presento el siguiente diseño del drenaje pluvial. El cual tiene como objetivo el canalizar al subsuelo el agua de lluvia que se capta en las vialidades de del proyecto, de tal forma que no represente riesgos por socavación al desarrollo, evitando arrastres de sólidos al subsuelo y que no contamine los mantos acuíferos. El pozo pluvial cuenta con las siguientes características.

Sin embargo, la propuesta presenta falta de información, tal como la falta de presentación de un estudio hidrológico del predio para determinar la profundidad adecuada de perforación de los pozos pluviales propuestos, ya que la **promovente** únicamente indica que se pretende perforar a una profundidad de 15 metros, sin embargo, esta Oficina de Representación no tiene certeza de la profundidad ideal de perforación.

De igual manera no se presenta un estudio de mecánica de suelos, lo cual es crucial, especialmente considerando que el proyecto se ubica cerca de la Zona Federal Marítimo Terrestre, un área frágil y susceptible a la contaminación y derrumbes.

La ausencia de estos estudios representa un riesgo importante para la viabilidad del proyecto. Se requiere un análisis exhaustivo del terreno para garantizar la seguridad de la construcción y la protección del medio ambiente.

URB-24.- Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.

Como parte de la ejecución del proyecto, se tiene previsto la generación de residuos de manejo especial solo en las etapas de preparación del sitio y construcción, provenientes de las actividades constructivas, principalmente, entre los residuos a generar de este tipo están el cascajo, pedacería de madera y chatarra, principalmente. Para su manejo, se habilitarán áreas dentro del predio para disponerlos temporalmente de manera separada. Una vez que se tenga lo suficiente se contratarán los servicios de empresas especializadas y autorizadas en su manejo, transporte y disposición final. Por otro lado, durante las etapas de operación y mantenimiento no se prevé que la cantidad de residuos sólidos urbanos que se generen sean suficientes para caer en la categoría de gran generador (≥ 10 toneladas anuales). El manejo y disposición final se realizará a través de SIRESOL (gestores autorizados para realizar las actividades del manejo integral de residuos sólidos urbanos).

Análisis : De acuerdo a la **promovente**, indica que la disposición final de materiales considerados de manejo especial, tales como los derivados de la obra, será contratada una empresa especializada para su manejo de acuerdo con el residuo. De igual manera aclara que en el área del **proyecto** serán dispuestos temporalmente en sitios habilitados temporalmente dentro del proyecto. El cual es descrito con más detalles en el programa de integral de manejo de residuos sólidos y líquidos. Por lo cual no se contraviene con lo establecido en el presente 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

El sitio no se desarrolla en un espacio de conservación de la biodiversidad y/o agua, En caso de llegar a encontrarse ejemplares de fauna silvestre caminando por el predio del proyecto, estos serán ahuyentados a áreas donde no sean afectados.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

de eliminación de la vegetación	
<p>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.</p>	<p><i>Si bien en el predio del proyecto no existe un macizo de vegetación forestal, es posible observar algunos ejemplares de fauna silvestre, principalmente aves y algunos pequeños reptiles, de especies que se adaptan a las modificaciones antrópicas al medio ambiente, por lo que, es posible llegar a encontrar algunos ejemplares de fauna silvestre volando o caminando por la región. Ello no significa que la zona tenga las condiciones adecuadas para ser usada como sitio de refugio, alimentación y reproducción de especies de fauna silvestre. Por lo que, en caso de llegar a encontrarse ejemplares de fauna silvestre caminando por el predio del proyecto, estos serán ahuyentados a áreas donde no sean afectados, o, de ser posible, se rescatará para ser reubicado donde la autoridad lo considere conveniente.</i></p>
<p>ANÁLISIS: Si bien, la promovente indica que es posible observar fauna silvestre dentro del predio, de las cuales en el capítulo IV de la MIA-P se presentan las especies, de las especies listadas se tiene que la iguana rayada (<i>Ctenosaura similis</i>), sin embargo, indica que debido al estado actual del predio no son condiciones aptas para ser sitios de refugio. Sin embargo dicha aclaración no da respuesta a la ubicación del sitio donde se reubicaran los ejemplares rescatados el cual se ejecutara de acuerdo al programa de manejo de fauna silvestre el cual tiene como objetivo establecer las prácticas más adecuadas para ahuyentarlos de manera temporal del área de influencia del proyecto y detallar técnicas de captura y traslado seguros para cada una de las especies de organismos, identificación área libres de afectaciones y condiciones propicias para la liberación de los individuos rescatados. Por lo cual, por medio de la información adicional con el oficio 04/SGA/1288/2024 de fecha 22 de octubre de 2024, se le solicito a la promovente el ampliar el programa en mención, proporcionando la ubicación donde se reubicaran los ejemplares rescatados, en respuesta la promovente indico que se lo siguiente "Con el fin de no afectar el entorno en el que se encuentren las especies producto del rescate, estas serán trasladadas a lugares muy similares como en las áreas del ANP Estatal Laguna del Manatí. Entre las coordenadas 519945.60 m E - 2343595.01 m N y 518903.53 m E - 2342619.93 m N".</p> <p>De lo anterior se tiene que se cumple con el presente criterio.</p>	
<p>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.</p>	<p>Los estacionamientos que implican el proyecto serán cubiertos. No aplica</p>
<p>Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente, se tiene que el estacionamiento del proyecto será cubierto. Sin embargo, a fin de aclarar si el proyecto contará con estacionamientos y a fin de darle cumplimiento al presente criterio, se le solicito información adicional por medio del oficio 04/SGA/1288/2024 de fecha 22 de octubre de 2024, toda vez que en el análisis del proyecto no se localizó plano u otra especificación de estacionamiento. En respuesta, la promovente indico que existió un error de redacción, derivado a que el proyecto no contempla la construcción y/o desarrollo de estacionamientos. Debido a lo anterior, no resulta vinculante con el presente criterio.</p>	
<p>URB-48.- En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación</p>	<p>No aplica. El sitio carece de vegetación original, el sitio fue afectada previo al por el club de playa FAT TUESDAY, el criterio no es aplicable.</p>





0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

<p>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-</p>	<p>ble.</p>
<p>Análisis: Si bien el INEGI define como vegetación original como "La vegetación original es aquella que no ha sido alterada por actividades humanas o perturbaciones naturales." Por medio de la presentación del capítulo IV de la MIA-P, la promovente presento información respecto a las especies vegetales presentes en el predio, en las cuales encuentran helecho, almendro, pino de mar, uva de mar, coco, siricote de playa, makulis rosa, palma washingtonia, tabaquillo, rácena, lirio de mar, álamo, guayaba, waxim, guaje, salvia, bejuco de playa, sábila y col de playa. De las especies antes mencionadas, se tiene que Lirio de mar, Álamo, Guayaba, Waxim, Guaje, cocoloba uvífera, uva de mar y siricote de playa son especies nativas de acuerdo con la portal de la CONABIO (https://enciclovida.mx/). Tomando en cuenta la definición y teniendo en cuenta la vegetación del área del proyecto, se tiene que, si bien el se cuenta con especies vegetales que se pueden considerar como nativas, sin embargo debido a la afectación previa del área del proyecto, estas no caen en la categoría de vegetación original.</p>	
<p>URB-49.- Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el período de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías.</p>	<p>Se acatará lo indicado en este criterio, se aplicaran las medidas necesarias establecidas en el Programa de Tortugas.</p>
<p>URB-52.- En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación • Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. • Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. • Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emi- 	<p>Se tomarán en cuenta cada uno de los puntos establecidos en este criterio, así como se realizaran todas las medidas descritas en el Programa de Tortugas</p>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

sión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

- Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.

- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

- Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal doméstico que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

URB-54.-Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la afectación de zonas de anidación y de agregación de especies, en particular aquellas que formen parte del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010.

Se tomarán las medidas precautorias con el fin de evitar afectaciones en zonas de anidación de la playa colindante. La construcción del Club de playa no pretende la afectación de duna costera no aplica.

Análisis: La promovente indica que se tomaran las medidas para no afectar anidación de tortugas marinas, por lo cual se presenta el **Programa de manejo de tortugas marinas**, el cual tiene como objetivo Desarrollar estrategias y proponer acciones que propicien la protección y conservación a largo plazo de las dos especies de tortugas marinas en las diferentes etapas de su ciclo de vida principalmente en la fase de adultos, nidadas y crías. Por lo cual se le da cumplimiento al presente criterio.

2. Implementar estrategias y acciones para lograr la compatibilidad entre el uso sustentable de los recursos naturales y la protección de estos.

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 acatará el criterio. Durante la etapa de operación los individuos arbóreos y arbustivos, los residuos que se produzcan serán sometidos a un proceso de composteo para ser dispersados en la misma área y funcione como una fuente de retorno de nutrientes.

Análisis: De lo anterior la promovente indica que, para la etapa operativa, la poda de los árboles y arbustos,





0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

se le realizarán proceso de composteo para posteriormente usarlos como nutriente en las áreas. Por lo cual no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

C. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de septiembre de 2022

Como resultado del análisis de las coordenadas presentadas en la MIA-P, posteriormente cargadas en el Sistema

Al presente proyecto le resulta aplicable el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de septiembre de 2022, el cual actualmente se encuentra vigente por lo cual resulta aplicable al presente proyecto, es importante señalar que si bien se encuentra en controversia entre terceros siendo que actualmente no existe una resolución que impida su aplicación ante este Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que esta oficina de representación con fundamento en lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, párrafo segundo, esta Secretaría se sujeta a lo que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo 16 de septiembre de 2022, por lo que en este sentido esta Oficina de Representación que conforme a la cuadro 25 Tabla 2. denominada "Normas de edificación y Restricciones en el Centro de Población de Cancún 2022", se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo Servicios Turísticos de Playa (SP).

Usos de suelo	clave	Densidad neta	Superficie del lote (m²)	Frente mínimo	Nivele máximo	Altura máx. De entre pisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m)			
									Frente	Fondo	Laterales	
Comercial	Comercio turístico	CT	140 viv/ha	1,000 - 3,750	30.00	5	4.5	65%	COS x Niveles	3	3	2 de cada lado
			140 viv/ha	3,751 - 20,000	50.00	10	4.5	60%		5	5	5 de cada lado
			140 viv/ha	mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%		10	10	15 de cada lado
Mixto I	Turístico Hotelero	TH	Ver tabla de la Zona Hotelera				4.0	Ver tabla de la zona hotelera				
	Turismo residencial unifamiliar	TR	1 viv/lote	300	12	3	3.5	50%	COS x Niveles	5	3	3 de cada lado
	turístico Residencial Condominial	TRC1	45 vivi/ha	450	15	6	3.5	50%		5	5	3 de un lado
	turístico Residencial	TRC2	110vivi/ha	1250	15	10	3.5	60%		5	5	3 de un lado





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Condominio turístico Residencial	TRC3	75 viv/ha	3500	40	15	3.5	50%	5	5	3 por cada lado
Servicios turísticos de playa	SP		3500	40	1	3.5	50%	5	5	5 de un lado
Servicios turísticos de Campo de Golf	SG		300,000	1,000	2	3.5	2%			
Servicios turísticos Recreativos nauticos del sistema laguna	SL				2	3.5	50%			

COS x Niveles

En tal virtud, a continuación, se presenta la vinculación del proyecto con relación a los parámetros aplicables de conformidad con la anterior.

Normas de usos e intensidad de construcciones para uso de suelo TURÍSTICO en la Zonificación Servicios Turísticos de Playa (SP).

CONCEPTO	Parámetro	Observación de la Promovente
Superficie del lote (m ²)	3500	3,612.18 m ²
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, se advierte que el predio cuenta con una superficie total de 3,612.18 m ² , <u>por lo cual se ajusta con el presente parámetro.</u>		
Frente mínimo del lote	40.00 metros	54.7
ANÁLISIS: Que de las coordenadas presentadas en la página 5 de la MIA-P, aunado a lo anterior esta oficina de representación ingresó las coordenadas que fueron proporcionadas por la promovente al Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGIEA) desarrollado por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de esta Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para obtener la proyección en KML; se procedió a ubicar el predio en la plataforma de imágenes de satélite georreferenciadas (Google Earth) donde se verificó que el frente del proyecto es de 54.70 m <u>se ajusta con el presente parámetro de frente mínimo de lote.</u>		
Niveles	1 niveles	1 niveles
Altura máx.. De entrepisos (m)	3.5 metros	3.5 metros
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior, la promovente señala que el proyecto tendrá 1 nivel y contará con una altura de 3.5 metros, el cual fue rectificado en respuesta a la información adicional en la cual se indica lo siguiente: "Se anexa el plano de cortes en el cual se indica la altura del Nivel 1 de 3.5m, tal y como se muestra en las siguientes imágenes y en el plano anexo al presente		

Handwritten signature

Handwritten signature

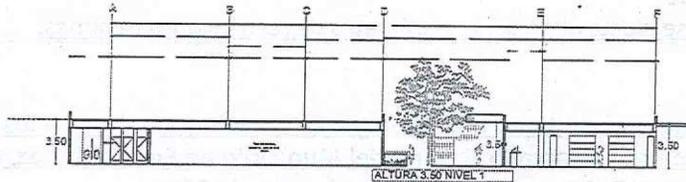




Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Por su parte, la georreferencia se expone en un plano en planta con coordenadas proyectadas en UTM referenciadas a la zona 16 Q y Datum WGS84.



Corte A,A

De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta al nivel y altura máximos establecido por el PDU de Benito Juárez 2022,

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	50%	31.3% (976.67m ²)
--	-----	-------------------------------

ANÁLISIS: De acuerdo de lo indicado por la promovente y lo establecido en el capítulo II de la **MIA-P**, se tiene que el proyecto cuenta con una superficie total de 3,121.08 m², por lo tanto, se le permite un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 50% o su equivalente a 1,560.54 m², en lo que la promovente indica que solo se aprovechará un 31.3% (976.67 m²).

Dicha aclaración se afirma con lo presentado en el capítulo II de la **MIA-P**, en la cual se presenta el siguiente cuadro.

	Superficie de aprovechamiento (m ²)	
Áreas	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Aprovechamiento	976.67	31
Permeable	2144.41	69
Total	3121.08	100

Dicha distribución, esta presentada de igual manera por medio de los anexos en el plano de conjunto. Por lo anterior se tiene que la promovente no supera la superficie máxima de aprovechamiento.

Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)	COS x niveles	3.1 (976.67m ²)
--	---------------	-----------------------------

ANÁLISIS: Considerando la superficie total del predio es de 3,121.08 m² el cual le corresponde un coeficiente de uso de suelo (COS x Niveles) es decir (976.67 m x 1 niveles)= 976.67 m²., **permitido.**

En relación con lo anterior se tiene que, se le da cumpliendo al CUS.

Restricciones Mínimas (m)		
Frente	5	5
Fondo	5	5
Lateral	5 por cada lado	5 x lado

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte en los planos presentados en los anexos de sin nombre, se





tiene que los límites establecidos son:

Frente: 5 m

Fondo: 5 m

Laterales: 5 de cada lado

Por lo cual el proyecto se ajusta al presente parámetro de restricciones mínimas.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el proyecto cumple y se ajusta a los parámetros aplicables al uso de suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo 16 de septiembre de 2022.

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

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

De lo indica en el capítulo IV de la **MIA-P**, en relación y a la fauna del proyecto y de los listados en la NOM-059-2010, indica lo siguiente "De las 6 especies antes mencionadas, una de ellas se encuentra listada en la modificación de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, la iguana (*Ctenosaura similis*), en la categoría de amenazada (A)."

De lo anterior se tiene que la promovente presenta programas a fin de evitar afectar la flora y fauna del predio y las zonas colindantes.

De acuerdo con la información, la promovente presentó el **programa de manejo de flora** el cual tiene como objetivo realizar la erradicación de especies invasivas, liberación y preparación de áreas para trasplantar y llevar a cabo el manejo adecuado de las diferentes coberturas vegetales presentes y la preservación de la biodiversidad local.





0743



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Se presenta el **programa de manejo de fauna silvestre** el cual tiene como objetivo establecer las prácticas más adecuadas para ahuyentarlos de manera temporal del área de influencia del proyecto y detallar técnicas de captura y traslado seguros para cada una de las especies de organismos, identificación área libres de afectaciones y condiciones propicias para la liberación de los individuos rescatados. De lo anterior se tiene que no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

La promovente indica que se tomaran las medidas para no afectar anidación de tortugas marinas, por lo cual se presenta el **Programa de manejo de tortugas marinas**, el cual tiene como objetivo Desarrollar estrategias y proponer acciones que propicien la protección y conservación a largo plazo de las dos especies de tortugas marinas en las diferentes etapas de su ciclo de vida principalmente en la fase de adultos, nidadas y crías. Por lo cual se le da cumplimiento al presente criterio. Implementar estrategias y acciones para lograr la compatibilidad entre el uso sustentable de los recursos naturales y la protección de estos.

Tomando en cuenta los programas anteriores se tiene que, se le da cumplimiento a la presente Norma.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

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

"En atención al oficio citado al rubro, mediante el cual se solicita se indique si existen antecedentes administrativos o intervenciones a cargo de esta Autoridad, respecto del proyecto denominado "CLUB DE PLAYA" promovido por el C. ALFREDO NEME MARTÍNEZ por su propio y personal derecho, con pretendida ubicación en el Boulevard Kukulkán, Km 6.5, lote 4C-11, supermanzana 00B, Manzana 38, en la Zona Hotelera de Cancún Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo Sobre el particular, me permito informarle que, derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta Oficina de Representación, NO se ubicó el expediente administrativo o antecedentes con referencia a los datos proporcionados Lo que comunico a Usted para los efectos que estime procedentes y sin otro particular, reciba un cordial saludo"

Análisis: De lo señalado por la **PROFEPA** se tiene que el proyecto no cuenta con antecedentes, de igual manera esta Oficina de Representación al momento de cargar las coordenadas del **proyecto** al **SIGEIA** se observa obras, en las cual se señala que dichos restos de obra Fat Tuesday, el cual dejo de operar y se realizó la respectiva demolición. Al respecto de las obras sometidas a evaluación se tiene que es un club de playa el cual no cuenta con inicios previos de construcción, por lo anterior se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conferido en el **artículo 28** de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y **5** de su **REIA**.





7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impactos ambientales

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

"Como parte del proceso de identificación de los impactos ambientales a generarse por la ejecución del proyecto, primero se empleó la técnica de identificación de impactos ambientales denominada lista de chequeo simple, la cual se considera básicamente una técnica cualitativa de identificación de impactos ambientales. Esta consta de actividades que pueden generar impactos asociadas a factores o subfactores ambientales susceptibles de ser alterados y se obtiene mediante la conformación de una matriz de interacciones entre las obras y actividades, y los factores y subfactores involucrados. Esta matriz se convierte, desde un principio, en la base de la identificación de impactos y en la toma de decisiones durante todo el proceso de evaluación (Coria, 2008).

(...)

Cada relación causa-efecto identifica un impacto potencial cuya significancia habrá que evaluar después. Estas relaciones no son simples, sino que frecuentemente hay una cadena de efectos primarios, secundarios, inducidos, etc. que arrancan en la acción y terminan en los seres vivos, en los bienes materiales y, en suma, llegan a impactar directa e indirectamente en el hombre. Sin embargo, su desarrollo es simple desde el punto de vista que inicialmente se puede identificar el impacto con un valor binario (existe o no interacción), para después pasar a realizar la evaluación cualitativa de la cada una de las interacciones identificadas.

Como se mencionó anteriormente, la matriz se desarrolla con el objetivo de establecer relaciones causa-efecto de acuerdo con las características particulares de cada proyecto y medio ambiente. Para lograr establecer dichas relaciones, la matriz contiene en sus columnas:

las etapas de las obras a construir y las actividades a realizar que forman parte integral del proyecto, mismas que se identifican a través del uso de árboles de actividades por etapas de desarrollo del proyecto. Y, por otro lado, en sus filas se incluyen los principales factores y subfactores ambientales sobre los que podrían incidir, mismos que se identifican a través de un árbol de factores, por subsistema y medio ambiente. Como resultado final, del cruzamiento realizado entre obras y actividades con subfactores se tiene la relación de la causa y el efecto.

Las etapas del proyecto y las obras y actividades que implican su desarrollo constituyen los "Elementos y Actividades" del proyecto en la matriz de identificación; mientras que los componentes del medio susceptibles de recibir impactos están diferenciados por "Factores y subfactores ambientales". En la Tablas V-2 y V-3 se presentan, primero, las actividades y elementos, por etapa de desarrollo, que serían potenciales generadores de impactos ambientales; y, en la segunda, los factores y subfactores, por subsistema y medio ambiental, susceptibles de verse impactados.

(...)

Tabla V-19. Actividades y elementos, por etapa de desarrollo del proyecto, potenciales generadores de impactos ambientales durante el desarrollo del proyecto.

Etapa	Elementos	Actividad
Preparación del sitio	Acondicionamiento de áreas	<ul style="list-style-type: none"> Delimitación y trazado de áreas. Deshierbe y desmonte.





Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

		<ul style="list-style-type: none"> Acopio de tierra vegetal. Limpieza del sitio
	Uso de automotores	<ul style="list-style-type: none"> Operación de maquinaria y vehículos.
Construcción	Obras de apoyo temporales (Caseta de vigilancia, bodegas temporales, sanitarios portátiles y sitios temporales para residuos)	<ul style="list-style-type: none"> Transporte material para la construcción. Conformación de obras temporales.
	Cimentación	<ul style="list-style-type: none"> Colocación de plataforma. Uso de maquinaria y equipo.
	Obra civil (Edificación de módulos, equipamiento y servicios).	<ul style="list-style-type: none"> Habilitado de acero y cimbras. Conformación de obra civil. Instalación de servicios en obra civil. Acabados de obra civil. Uso de maquinaria, vehículos y equipos automotores.
	Amenidades exteriores (Pasillos de adocreto, jardines nativos, área recreativa)	<ul style="list-style-type: none"> Transporte de materiales. Vialidades de adocreto Conformación jardines naturales. Acondicionamiento de áreas (suelo natural).
	Amenidades exteriores (Pasillos de adocreto, jardines nativos, área recreativa)	<ul style="list-style-type: none"> Transporte de materiales. Vialidades de adocreto Conformación jardines naturales. Acondicionamiento de áreas (suelo natural).
	Operación de la obra civil	<ul style="list-style-type: none"> Uso comercial actividades recreativas áreas verdes (jardines)

Tabla V-20. Factores y subfactores ambientales, por medio socioambiental, potenciales a impactar por el desarrollo del proyecto.

Medio	Factor	Subfactor
Abiótico	Suelo	<ul style="list-style-type: none"> Pérdida de suelo. Alteración de las propiedades fisicoquímicas. Degradación química (por contaminación debido a acumulación de residuos y derrames de sustancias químicas peligrosas).





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0748



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

	Aire	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad. • Confort sonoro.
	Agua	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad. • Calidad. • Modificación del flujo superficial.
	Flora	<ul style="list-style-type: none"> • Abundancia. • Cobertura. • Ejemplares en categoría de riesgo.
	Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Abundancia. • Movilidad. • Ejemplares en categoría de riesgo.
Medio perceptible	Base paisajística	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad estético- paisajístico. • Impacto visual.
Socioeconómico	Calidad de vida	<ul style="list-style-type: none"> • Generación de empleos. • Derrama económica local y regional.
	Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> • Incremento de servicios habitacional.

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

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

"VI.1 Medidas de mitigación, prevención y compensación para los impactos ambientales identificados y la valoración correspondiente

En la Tabla VI-1 se presentan las medidas ambientales según la etapa de desarrollo del proyecto. El orden de su inclusión y descripción sigue el de la presentación de los impactos ambientales potenciales compatibles, tomando en cuenta que no se identificaron impactos moderados o severos, identificados según el resultado del proceso de cribado de impactos del capítulo V. Cuando en una misma etapa de desarrollo se identificó el mismo impacto, solo que, ocasionado por obra o actividad diferente, se juntaron para presentar la medida o medidas ambientales a implementar para prevenirlo, mitigarlo o compensarlo.

Posterior a la presentación de las medidas ambientales para los impactos ambientales moderados, se presenta la Tabla VI-2 con medidas ambientales para prevenir y mitigar impactos ambientales evaluados como compatible o de baja relevancia, todo en concordancia o vinculados con los resultados obtenidos en el análisis realizado en el capítulo V."

Interacción	Impacto ambiental	Medidas ambientales
1	Cambios de las	Este impacto ambiental se da por tres actividades: Conformación de obra civil, instalación





	propiedades del suelo y contaminación ambiental por obras civil.
2	Cambios de las propiedades del suelo y contaminación ambiental por instalación de servicios.
3	Cambios de las propiedades del suelo y contaminación ambiental por acabado de obra civil.
4	Alteración del confort sonoro por el movimiento de vehículos automotores.
5	Alteración del confort sonoro por el equipo de perforación (taladro de perforación)

de servicios en obra civil y acabados de obra civil (Tabla V-10, impactos 1, 2 y 3). Considerando que las principales fuentes contaminantes del suelo por esta actividad son los derrames de sustancias químicas, residuos de mezcla y dispersión de residuos de los tres tipos, para prevenir y mitigar este impacto ambiental se implementarán las siguientes medidas:

- Para evitar la creación de diversos sitios de disposición de residuos de mezcla y de lavado de ollas, se habilitarán fosas de lavado y disposición de mezcla residual. Las fosas serán construidas con una capa plástica para evitar la infiltración de lixiviados al subsuelo y manto acuífero y, una vez llena, el material dispuesto se dispondrá como residuos de manejo especial donde la autoridad lo dictamine.
- Se habilitarán áreas específicas para la disposición separada de los residuos de manejo especial que se generen: pedazos de madera, chatarra y cascajo, principalmente, para su posterior disposición final. Estas áreas estarán debidamente acondicionadas y señalizadas. Estarán en área de futura construcción, quedando fuera del área de conservación.
- Para la disposición de los residuos sólidos urbanos se habilitarán contenedores en cada frente de trabajo. El manejo estará a cargo de una empresa contratada para ello, la cual deberá contar con la autorización emitida por la autoridad respectiva para el manejo y disposición de este tipo de residuos.
- Los residuos peligrosos que se generen, como botes, brochas, trapos y suelo contaminado por derrames accidentales de sustancias químicas, serán concentrados y dispuestos en el almacén temporal de residuos peligrosos. Una vez que se tenga un volumen considerado de este tipo de residuos o una vez que se cumplan los seis meses de almacenamiento, como lo marca el artículo 56 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, se retirarán por una empresa autorizada por la SEMARNAT para el manejo, traslado y disposición final de residuos peligrosos.
- Las áreas compactadas por el movimiento constante de maquinaria y vehicular en procesos de maniobra y estacionamiento serán estrictamente delimitadas, solo a aquellas áreas que serán destinadas a desplante de obras, quedando estrictamente prohibido usar otras áreas para su circulación o ser usadas como estacionamiento.
- Se establecerá un procedimiento de carga de combustible y de relleno de aceites en campo para evitar los derrames y contaminación del suelo.
- Toda maquinaria pesada, grúas, camiones y equipo que tenga depósitos con hidrocarburos que estén estacionados por periodos prolongados deberán tener una protección contra fugas para evitar contaminar el suelo.
- Para mitigar este impacto generado por la operación de la maquinaria, vehículos y equipos automotores que se usen para el transporte de materiales, levantamiento de estructuras, colados, y otras actividades, serán sometidos a un programa estricto de mantenimiento preventivo para evitar las fallas mecánicas. Además, se supervisará que la maquinaria y vehículos cuenten con silenciadores para reducir las emisiones sonoras durante su operación. Para ello, se verificará que no se rebasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido para vehículos automotores establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, los cuales son: 86 dB(A) para vehículos de hasta 3,000 kg de peso bruto; 92 dB(A) para vehículos con un peso bruto mayor de 3,000 kg y menor a 10,000 kg y, 99 dB(A) para vehículos automotores con peso bruto superior a los 10,000 kg.
- Para evitar alterar en menor grado la actividad diurna de la fauna silvestre, así como a los pobladores y visitantes de áreas aledañas al predio, esta actividad se realizará preferentemente entre las 7 am y las 6 pm. En ningún caso se realizará entre las 10 pm y 6 am.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

		<ul style="list-style-type: none"> Para la protección de los trabajadores, en caso de que las emisiones sonoras que se generan durante el proceso cimentación lleguen a rebasar los 90 dB(A) por más de ocho horas de exposición continua, deberán usar su equipo de protección especial como medida preventiva de afectaciones a su salud.
6	Incremento del consumo de agua para la realización de la actividad.	<ul style="list-style-type: none"> Tomando en cuenta que el sitio ya cuenta con su toma de agua a pié de banqueta, como parte de las actividades iniciales, se habilitará la toma del predio para evitar el consumo de agua de sitios no autorizados. No se abastecerá el agua de pozos no autorizados por la CONAGUA ni de otras fuentes de agua superficial o subterránea sin autorización para su aprovechamiento. En caso de requerirse, se instalarán tinacos tipo Rotoplas de 5,000 L de capacidad para almacenar agua temporalmente para las actividades constructivas. El agua para el consumo humano será abastecida por una empresa distribuidora de agua potable para consumo humano de la región
7	Cambio de las corrientes de agua hacia el cuerpo y manto freático.	<ul style="list-style-type: none"> Se buscará el encauzamiento del agua de lluvia que no sea captada en la azotea hacia las áreas permeables, ya que con el manejo de la conformación del área recreativa y áreas verdes se mantendrán la permeabilidad de predio. Por otro lado, el agua de lluvia captada en las zonas de azoteas se conducirá mediante un sistema aislado de otros de conducción de agua hacia las áreas permeables, ya que se tratan de aguas que no tendrá contacto con ningún tipo de contaminante ni residuos. Se privilegiarán el uso de materiales permeables en pasillos en general, áreas abiertas.
8	Erradicación de especies exóticas e invasivas	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar el programa de manejo de flora de las especies <i>Casuarina equisetifolia</i> y de <i>Terminalia catappa</i> a través de medios químicos y físicos
9	Mantenimiento de las áreas verdes y de hábitat para especies de fauna en categoría de riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> Para compensar las falta de cobertura vegetal, se llevará a cabo se consideraron ejemplares nativos en las áreas verdes del proyecto. NO se utilizaron especies exóticas ni invasoras. Las áreas verdes, una vez que se encuentren desarrolladas funcionará como hábitat para la fauna.
10	Afectación de individuos de especies de fauna silvestre	<ul style="list-style-type: none"> Como medida de mitigación se implementarán actividades para el rescate, ahuyentamiento y reubicación de individuos de fauna silvestre que se encuentre durante la realización de las actividades constructivas del proyecto en el predio para evitar que sean afectados. Las técnicas de captura, manipulación y traslado de los ejemplares rescatados a su sitio de reubicación será la adecuada según de la especie de que se trate y las recomendaciones del personal técnico responsable de la actividad. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la actividad de la maquinaria, vehículos y equipos automotores estará restringida entre las 10 pm y 6 am, para evitar afectaciones a individuos de especies diurnas. Se implementarán pláticas de educación para la prevención de accidentes y cuidados ambientales, en las cuales se hablará de la prohibición de la afectación a individuos de fauna silvestre que se encuentren en el predio. En las cuales se remarcará la prohibición para el aprovechamiento y afectación de los individuos y la forma de proceder en caso de encontrarlos en los frentes de trabajo.
13	Pérdida de armonía paisajística por construcción de obras de apoyo temporales.	<ul style="list-style-type: none"> Como medida ambiental a implementar para mitigar la pérdida de armonía paisajística, entre otros objetivos, las obras del proyecto se diseñaron manteniendo un espacio abierto entre ellas y conservando una altura funcional para que no rompieran con el paisaje actual de las edificaciones y, a la vez, permitieran a los usuarios apreciar la be-

J

A





0748



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

		<p>leza del paisaje que se tiene hacia la playa y mar caribe. Además, todo el cableado que se requiera instalar para la instalación de servicios de la edificación, como el eléctrico, será subterráneo para evitar el impacto visual.</p> <ul style="list-style-type: none"> El diseño de la distribución de los componentes del proyecto y de la construcción de las obras se hizo pensando hecho acorde con los lineamientos ambientales y los establecidos en los instrumentos de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico vigentes y aplicables, bajo estos alcances el proyecto armoniza con la zona que lo acoge y las vistas que el mar caribe aporta, manteniendo a este como uno de atributos ambientales a conservar y atesorar para el disfrute de la estadía.
14	Disminución la capacidad contemplativa del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> Se respetará la altura máxima de construcción permitida por el PMDUBJ 2022, así como de coeficiente de utilización del suelo y de coeficiente de construcción del suelo y se dejaron mayores espacios de áreas exteriores. El diseño espacial de las áreas exteriores y amenidades y el establecimiento de áreas verdes intercaladas, incluso con las edificaciones, mitigará el impacto que pudiera ocasionar una sola construcción continua de tales dimensiones en la zona contra el paisaje en general.
Características específicas y efectivas de las medidas propuestas :		
Las medidas ambientales propuestas han sido efectivas en prevenir y mitigar los impactos ambientales que se presentan en proyectos en construcción de este tipo. Estas están orientadas en prevenir los impactos que se tiene en el ambiente por el mal manejo de los residuos, de diversos tipos, que se generan en esta etapa. También, se incluyen medidas efectivas para prevenir y mitigar el impacto que se tiene actualmente en el área de influencia a la fauna silvestre, y al ser humano, por las emisiones de ruido al medio ambiente. En este caso, también se tienen efectos adversos al medio ambiente que son difíciles de evitar que se presenten, como el ocasionado al paisaje, los cuales son permanente, sin embargo, se incluyen medidas que ayudan a mitigar en cierto nivel su severidad.		
Operación y mantenimiento		
14	Contaminación ambiental con residuos sólidos	<ul style="list-style-type: none"> Los residuos que se generan como parte de la actividad comercial son, en su gran mayoría, los sólidos urbanos. Para evitar su dispersión y se conviertan en un problema de contaminación ambiental, se instalarán contenedores en diversas áreas estratégicas dentro del predio para su colecta. Los residuos dispuestos en estos colectores por los empleados y clientes serán concentrados en almacén temporal de residuos ubicados en el área de servicios de donde serán recolectado por, el personal del servicio de limpieza municipal, quienes se encargarán de su transporte y disposición final.
15	Disminución del volumen de agua del acuífero por actividad comercial	<ul style="list-style-type: none"> Las instalaciones sanitarias, baños y lavabos tendrán equipos ahorradores de agua para dosificar su consumo.
16	Disminución del volumen de agua del acuífero por mantenimiento de áreas verdes.	<ul style="list-style-type: none"> Las especies de flora a sembrarán en las áreas verdes y jardineras serán especies de flora nativa y ornamentales producidas y adaptadas a las condiciones climatológicas y suelos de la región, las que, por estar adaptadas a las condiciones climáticas de la región demandan menos requerimiento de agua, evitando el uso de especies altamente demandantes de agua para su sobrevivencia.
17	Alteración de la calidad del agua.	<ul style="list-style-type: none"> Para mitigar el impacto que se pudiera ocasionar al manto acuífero por el aprovechamiento de agua para abastecer a los usuarios de comercios y de club de playa en general y el mantenimiento de las instalaciones, se construirá un sistema de captación y conducción de aguas residuales independiente a cualquier otro sistema de captación y conducción de agua. El agua residual será conducida de forma separada e independiente de los sitios de generación y áreas de servicio al sistema de recolección que otorga el municipio de Benito Juárez, donde existe una cobertura del servicio del 100% a los demandantes del servicio en la zona.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

		<ul style="list-style-type: none"> • La forma de manejar el agua residual generada por la operación del proyecto, además de la descarga directa del agua pluvial hacia las áreas permeables para la recarga del acuífero y del manto freático, tomando como base los resultados de calidad del agua reportados en la Tabla IV-11 y IV-12, incluidas en el capítulo IV de esta MIA-P. • El manejo y tratamiento de las aguas residuales se lleva a cabo mediante la conexión al sistema de drenaje instalado en la zona hotelera para el servicio de la zona, el cual se encuentra conectado para su tratamiento a la PTAR "El Rey", y, una vez que son tratadas se descargan al manto acuífero. El FONATUR es el encargado y responsable de lo operación y mantenimiento de la planta así v con los límites máximos permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1998, según sea el caso.
Características específicas y efectivas de las medidas propuestas:		
En estas etapas del proyecto, los impactos ambientales adversos más significativos y diversos ya se ocasionaron, y los que se generan tienen medidas ambientales eficientes para mitigarlos. Estas medidas ambientales se consideran de acción rutinaria, por lo que, se facilita su implementación, como lo es el manejo de los residuos, la descarga y conexión de las aguas residuales al alcantarillado sanitario municipal.		

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

- PROGRAMA DE EDUCACIÓN AMBIENTAL
- PROGRAMA DE MANEJO DE FLORA
- PROGRAMA DE MANEJO DE FAUNA
- PROGRAMA DE MANEJO TORTUGAS
- PROGRAMA INTEGRAL DE MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS

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

En el capítulo V de la **MIA-P**, la **promovente** reconoce que la cimentación reticular superficial influirá en el flujo de la escorrentía, aunque argumenta que solo se trata de un cambio de dirección y no una interrupción total. Respecto a los flujos subterráneos, la **promovente** afirma que la cimentación no los obstruirá, basándose en los sondeos exploratorios y la estratigrafía del terreno.

Sin embargo, la localización del proyecto y la ejecución de sus trabajos sin las medidas de mitigación y prevención adecuadas, aunado a la proximidad a la **Zona Federal Marítimo Terrestre**, advierte la posible generación de impactos ambientales tales como:

- **Contaminación del agua:** La construcción de la cimentación reticular puede liberar sedimentos y químicos al agua, contaminando los cuerpos de agua cercanos.
- **Erosión:** La alteración de la línea de costa y la compactación del suelo pueden aumentar el riesgo de erosión en la playa.
- **Recarga de acuíferos:** La construcción puede afectar la recarga de los acuíferos subterráneos, alterando el equilibrio hídrico del área.

A pesar de las afirmaciones de la **promovente**, y de igual manera teniendo en cuenta que la **información adicional** la **promovente** indica realizar la perforación de pozos pluviales. Sin embargo no se presentan estudios de hidrodinámica del predio ni de mecánica de suelos que respalden los argumentos de que la cimentación no obstruirá el flujo de agua y de igual manera se indica que se perforara dos pozos pluviales a





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

una profundidad de 15 metros sin contar con estudios que respalden y aseguren la correcta ejecución. La falta de estudios de hidrodinámica y mecánica de suelos, junto con los posibles impactos ambientales identificados, hacen que el proyecto no sea viable ambientalmente. Es necesario realizar estudios exhaustivos para garantizar la protección del medio ambiente y la sostenibilidad del proyecto, toda vez que Zona Federal Marítimo Terrestre es un área frágil y susceptible a la contaminación y erosión. En consecuencia, al no realizarse un completo análisis de impactos ambientales, no se presentaron las medidas de mitigación y prevención más adecuadas para atenuar dichos impactos ambientales.

XVI Que el Principio precautorio establecido en la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y Desarrollo establece que:

"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

Dado lo anterior y al análisis en el Considerando XV, esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, tiene a bien puntualizar lo siguiente:

De acuerdo con la información presentada en la MIA-P, no se presentan estudios de hidrodinámica del predio ni de mecánica de suelos que respalden la afirmación de que la cimentación no obstruirá el flujo de agua y que llevar a cabo perforaciones de pozos no generara impactos negativos al suelo y al subsuelo. La falta de estudios de hidrodinámica y mecánica de suelos, junto con los riesgos ambientales identificados, hacen que el proyecto no sea viable desde el punto de vista ambiental, toda vez que la cercanía a la Zona Federal Marítimo Terrestre lo hace un área sensible y que genera serias preocupaciones, por ser un área frágil y susceptible a la contaminación y derrumbes. Esto podría causar impactos irreversibles a los ecosistemas cercanos a la ubicación del proyecto, por lo cual no se cuenta con elementos que garantice que no afectara el sitio donde se ubica actualmente el proyecto.

En virtud de lo anteriormente expuesto y en concordancia con el principio precautorio¹ esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, no se encuentra en posibilidad de autorizar el proyecto.

XVII Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto, la Información adicional y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **NO ES FACTIBLE SU AUTORIZACIÓN**, toda vez que si bien el proyecto atiende la mayor parte de las especificaciones del ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez publicado en el periódico oficial del Gobierno de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014;

¹ Que el Principio Precautorio formulado expresamente en la Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

Principio 15:

"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente". (Declaración de río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, adoptada en la Conferencia de naciones unidas sobre el medio ambiente y el Desarrollo, Río de Janeiro, 3 al 14 de junio de 1992).





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022, publicado en el periódico oficial de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022. **NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada en el diario oficial de la federación el 30 de diciembre de 2010, **Modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el diario oficial de la federación el 14 de noviembre de 2019 y **fe de erratas a la modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana nom-059-semarnat-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el diario oficial de la federación el 04 de marzo de 2020. Sin embargo, no se tiene certeza del cumplimiento del **CG-25 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el periódico oficial del gobierno de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 toda vez que la cimentación propuesta interrumpe la hidrodinámica superficial, tampoco se cumple con el criterio **CG-33 del mismo POEL de Benito Juárez**, toda vez que si bien la **promovente** presenta su programa de manejo de residuos pero no indica el áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. De igual manera presenta falta de estudios de hidrodinámica y mecánica de suelos, toda vez que se pretende llevar a cabo cimentación reticular y perforación de pozos pluviales y su cercanía a la Zona Federal Marítimo Terrestre lo hace un área sensible y que genera serias preocupaciones, por ser un área frágil y susceptible a la contaminación y derrumbes. De conformidad con lo señalado en el **Considerando VIII inciso B y XIV y XV** del presente oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer en 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**, requieran previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX y X** del mismo artículo 28 y que establece desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, obras y





0748



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, 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; **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 de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; **fracción III inciso a)** del mismo **Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada *cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables* e **inciso b)** *cuando 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*; 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 aplicarán 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** que establece que requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: (...) **inciso Q)**, desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, **inciso R)** obras y actividades en ...lagunas; 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





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

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 III, 46**, 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 **ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el periódico oficial del gobierno de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022**, publicado en el periódico oficial de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022. **NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada en el diario oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, **Modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el diario oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **fe de erratas a la modificación del anexo normativo iii, lista de especies en riesgo de la norma oficial mexicana nom-059-semarnat-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el diario oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, así como a lo





establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en los siguientes artículos: **artículo 33** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficinas de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34**, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia; **artículo 34** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que la persona Titular de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 35**, que establece que las Oficinas de Representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción X inciso c** que establece que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; **artículo 81**, que establece que Las personas de las oficinas de representación serán suplidas en sus ausencias por las personas servidoras públicas del nivel jerárquico inmediato inferior que de ellas dependan, como en el caso de la Subdelegada de Gestión para la Protección del Ambiente que signa el presente oficio, conforme al oficio de **designación 00239 de fecha 17 de abril de 2023**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **NO ES AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

RESUELVE:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción III inciso a) y b)** de la LGEEPA y **45, fracción III** de su **REIA, NEGAR LA AUTORIZACIÓN** el desarrollo del proyecto denominado "**CLUB DE PLAYA**" con pretendida ubicación en el Boulevard Kukulkán, km 6.5, lote 4C-11, Supermanzana 00B, Manzana 38, en la Zona Hotelera de Cancún Municipio de Benito Juárez, Q. Roo., promovido por la **C. ALFREDO NEME MARTINEZ** por su propio y personal derecho., por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XVII** de la presente resolución.

SEGUNDO. - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de Impacto Ambiental y en materia Forestal del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 57** fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, procediendo esta Oficina de Representación a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar.

TERCERO. - Se le informa a la **promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0748



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0261/2025

Oficina de Representación, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del proyecto, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, conforme a lo establecido en los **Artículos 176** de la **LGEEPA**, y **3**, fracción XV, de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

QUINTO. Hágase del conocimiento a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.

SEXTO. - Notificar al **C. ALFREDO NEME MARTÍNEZ**, por algunos de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o en su caso a los **CC. MELINA ARMENTA QUIROZ y/o JOSE DE JESUS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ** quienes fue autorizado para oír y recibir notificaciones de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma de C. Yolanda Medina Gámez, subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

* Oficio 00239/2023 de fecha 17 de abril de 2023



- C.c.e.p.-
- LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA - Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. - despachodelejecutivo@groo.gob.mx
 - LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA - Presidenta Municipal de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. - presidencia@cancun.gob.mx
 - ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS - Titular de la Oficina de Representación y Gestión Territorial.
 - LIC. CHRISTIAN FERRAT MANCERA - Encargado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.
 - ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIA - Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. Tel: 54900900, EXTENSIÓN: 10937
 - LIC. ÓSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA - Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. recepcion.semaqroo@gmail.com
 - DR. FERNANDO GUAL SILL - Director general De Vida Silvestre de la SEMARNAT. fernando.gual@semarnat.gob.mx
 - BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA - Encargado De Despacho De La Dirección Regional Península De Yucatán Y Caribe Mexicano De La Comisión Nacional De Áreas Naturales Protegidas

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0072/08/24

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2024TD067
YMG/JRAE

Página 46 de 46

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena