

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

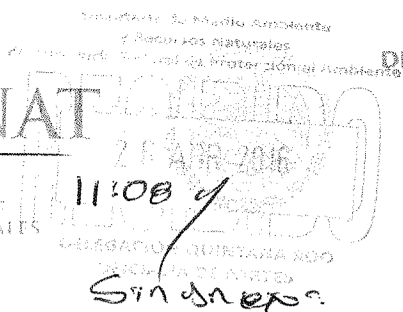


- I. **Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A), bitácora número 23/MP-0055/12/15.
- III. **Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones, en páginas 1 y 59.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma del titular:** 
C. Renán Eduardo Sánchez Tajonar, Delegado Federal en Quintana Roo
- VI. **Fecha de Clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

01796

Chetumal, Quintana Roo a 06 ABR. 2016

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento
de este asunto son remitidas vía electrónica.

C. MIGUEL ÁNGEL LEMUS MATEOS
REPRESENTANTE LEGAL DE
PROMOTORA MEXICANA TURÍSTICA, S.A. DE C.V.
AVENIDA BONAMPAK, ESQ. CALLE ROBALO
L-69 & 70, CIUDAD DE CANCUN,
MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO
TEL: (998) 8876101, 8832010 Y 8433239

25/ABR/2016

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 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental 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. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su carácter representante legal de la



2

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

empresa **Promotora Mexicana Turística, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**Isla Náutica**", con pretendida ubicación en la Unidad Privada "F", ubicado en la Supermanzana 00D (cero cero D), Manzana 52, Lote 8-75, al interior del Condominio conocido como Isla Dorada, en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A**.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de Benito Juárez ; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **38 primer párrafo del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:..fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.





Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la **SEMARNAT** en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 06 de mayo de 2015, en relación al artículo anterior; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**Isla Náutica**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la Unidad Privativa "F", ubicado en la Supermanzana 00D (cero cero D), manzana 52, Lote 8-75, al interior del Condominio conocido como "Isla Dorada", en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su carácter de representante legal de la empresa **Promotora Mexicana Turística, S.A. de C.V.**, (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 08 de diciembre de 2015, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito de fecha 18 de noviembre del mismo año, mediante el cual el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su carácter de representante legal de la empresa **Promotora Mexicana Turística, S.A. de C.V.**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2015TD086**.
- II. Que el 10 de diciembre de 2015, 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



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT publicó a través de la separata número **DGIRA/051/15**, 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 **03 al 09 de diciembre de 2015**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **promovente**, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del **proyecto**.

- III. Que el 15 de diciembre de 2015, ingresó a esta Delegación Federal el escrito de sin fecha, a través del cual el **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico *POR ESTO* de fecha 14 de diciembre de 2015, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 15 de diciembre de 2015, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 14 del mismo mes y año, mediante el cual un miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, solicitó poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- V. Que el 18 de diciembre de 2015, esta Delegación Federal emitió el oficio 04/SGA/1666/15, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, previno al **promovente** para que presentara documentación necesaria para integrar el expediente del **proyecto**, mismo que se notificó el 18 de enero de 2016.
- VI. Que el 07 de enero de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 14 de diciembre de 2015, mediante el cual un miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, solicitó poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- VII. Que el 19 de enero de 2016, ingreso a esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual el **promovente** presentó la información solicitada a través del oficio 04/SGA/1666/15 de fecha 18 de diciembre de 2015, citado en el **Resultando V** de la presente Resolución.





- VIII.** Que el 20 de enero de 2016, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal 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.
- IX.** Que el 27 de enero de 2016, esta Delegación Federal emitió el acta circunstanciada número **AC/09/16** mediante la cual puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, para el efecto de que cualquier ciudadano de la comunidad pueda consultarla, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 41 de su **REIA**.
- X.** Que el 27 de enero de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0133/16**, mediante el cual notificó al miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, la determinación de poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 fracción II y fracción IV de la **LGEEPA**.
- XI.** Que el 28 de enero de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0158/16**, mediante el cual notificó al miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, la determinación de poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 fracción II y fracción IV de la **LGEEPA**.
- XII.** Que el 02 de febrero de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0128/16**, a través del cual y con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal 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**.
- XIII.** Que el 02 de febrero de 2016, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/0129/16**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificación al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, a través del **Instituto de**





Impacto Ambiental y Riesgo Ambiental el ingreso del proyecto, para que manifestará 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**.

- XIV.** Que el 02 de febrero de 2016, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/0130/16**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificación a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo** el ingreso del proyecto, para que manifestará 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**.
- XV.** Que el 02 de febrero de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0131/16**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XVI.** Que el 02 de febrero de 2016, mediante el oficio número **04/SGA/0132/16**, esta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XVII.** Que el 10 de febrero de 2016, ingresó a esta Delegación Federal, el oficio PFFPA/29.5/8C.17.4/0353/16 de fecha 08 del mismo mes y año, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.



- XVIII.** Que el 07 de marzo de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **INIRAQROO/DG/DRA/022/2016** de fecha 26 de febrero del mismo año, a través del cual el Gobierno del Estado de Quintana Roo por conducto del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XIX.** Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte de la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo** y del **Gobierno Municipal Benito Juárez**.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I.** Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, y la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo de 2002, 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 riesgos.





Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal 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 fracción X y 35 de la **LGEEPA**, que a la letra establecen:

Art. 4. *La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán 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 esta ley y en otros ordenamientos legales.*

Art. 5. *Son facultades de la Federación...*

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta 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;

Art. 28. *La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaria establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan acusar 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...

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

Art. 35

"(...)

para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetara a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, 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 elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

La resolución de la secretaria solo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate."

2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que el día 27 de enero de 2016, esta Delegación Federal emitió el documento AC/09/16 correspondiente al acta circunstanciada mediante la cual se puso a disposición de público de la **MIA-P** del **proyecto**, para su consulta.
- III. Que la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA establece que cualquier interesado dentro del plazo de veinte días contados a partir de la puesta de disposición del público de la **MIA-P**, podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicional, así como las observaciones que considere pertinentes. En este sentido siendo que la MIA-P, fue puesta a disposición del público el día 27 de enero de 2016, por lo que 20 días antes referidos vencieron el 26 de febrero de 2016.
- IV. Que a la fecha de emisión del presente resolutivo, ha transcurrido el plazo de 20 días antes señalado, sin que haya ingresado a esta Delegación Federal ningún escrito



f

proponiendo el establecimiento de medidas de prevención y mitigación u observaciones respecto al proyecto sometido al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de la **MIA-P**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- V. Quede acuerdo con la información presentada por el **promoviente** en la **MIA-P**, el proyecto consiste en la construcción y operación de 16 viviendas distribuidas en 2 torres (8 viviendas en cada torre) de 4 niveles cada una, con una altura de 14 m., en un predio con superficie total de 4,248.90 m², alberca, andadores, acceso, estacionamiento y áreas jardinadas.

Distribuido de la siguiente manera:

Planta baja nivel 1.

En la planta Baja (Nivel 1 o N1), se distribuyen los siguientes elementos.

En planta baja se contará con acceso, estacionamiento, andadores, alberca (ya existente previamente), áreas verdes (jardinadas) así como el desplante de las 2 torres.

Cada torre contará con los siguientes:

2 viviendas, las cuales cada una contará con acceso, sala/comedor, baño de visitas, sala de estar T.V. cocina, baño, cuarto de servicio con jardín, 3 recamaras con baños, terraza y desayunador, cada torre contará al centro con vestíbulo, cubo de escalaras y cubo de elevador.

Cada torre tendrá una superficie de desplante Torre (1) 434.46 m² y Torre (2) 508.42 m².

PLANTA NIVEL 2 A 4.

Del nivel 2 al 4 cada Torre contará con lo siguiente:

2 viviendas, las cuales cada una contará con vestíbulo sala/comedor, cocina, sala de estar T.V., baño de visitas, cuarto de servicio, baño, 3 recámaras con baño y terraza.





Cada Torre tendrá una superficie de construcción de: 1,890.81 m² Torre (1) y 2,239.42 m² Torre (2).

Las siguientes tablas muestran las viviendas a desarrollar y superficies a ocupar por nivel.

Tabla de las Viviendas a ocupar de las torres por nivel:

Nivel	Viviendas		Total
	Torre 1	Torre 2	
Nivel 1	2	2	4
Nivel 2	2	2	4
Nivel 3	2	2	4
Nivel 4	2	2	4
Total	8	8	16

Superficie de ocupación por cada elemento de las torres

Nivel	Viviendas		Total
	Torre 1	Torre 2	
Nivel 1	434.46	508.42	942.88
Nivel 2	485.45	577	1,062.45
Nivel 3	485.45	577	1,062.45
Nivel 4	485.45	577	1,062.45
Total			4,130.23

Tabla de elementos y superficies del proyecto.

Concepto	Superficie	% con respecto al predio
Torres de vivienda	942.88	22
**Alberca	479.27	11
**Estacionamiento	524.70	12
**Andadores adopasto	96.68	3
Subtotal de áreas de aprovechamiento	2,043.53	48
Subtotal de Área verdes (jardines)	2,205.37	52
Total	4,248.90	100.00

**No techadas



1

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

VI. Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P**, las condiciones del sistema ambiental donde pretende ubicarse el **proyecto** son las siguientes:

Delimitación del área de estudio.

Para la delimitación de la descripción de los elementos del sistema ambiental del área de estudio, se consideró de una manera replicable y legalmente, lo establecido en la delimitación de la **UGA 21 del POELBJ**, toda vez que se determinó un análisis espacial a una escala 1:25,000 el cual brinda una aproximación adecuada para la descripción general de la zona en la que se ubica la **Unidad Privativa "F"** de este proyecto. El entorno urbano ocupa una superficie de 34,937.17 hectáreas, la cual se estableció con base en la poligonal el Centro de Población establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez, tal y como se establece en el POEL para la UGA 21.

Lineamientos Ecológicos establecidos para dicha UGA son:

- Se contiene el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta de obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales.
- Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m² de áreas verdes accesibles por habitante, acorde a la normatividad vigente en la materia.
- Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100% de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en la localidad.

La Unidad Privativa "F", en el cual se pretende el desarrollo del proyecto, se localiza dentro del predio Isla Hechizada dentro del Condominio Isla Dorada, de la Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

El predio corresponde a un lote conformado de manera artificial desde el año 1986, se encuentra nivelado y compactado, la topografía es la misma conformada para el Condominio Isla Dorada, carece de espacios naturales en su interior y cuenta con andadores, jardinería, con plataforma de sascab, alberca, pergolado, infraestructura, servicios y área con pasto, así como una alberca que se amparan con las resoluciones otorgadas años atrás.

Flora

El sitio en particular cuenta con áreas ajardinadas, cuenta con algunos individuos de 5 palmas reales (*Roystonea regia*), 3 palmas de coco (*Cocos nucifera*) y 3 palma chit (*Thrinax radiata*), así como





arbóreos, de 8 almendros (*Terminalia catappa*), 1 guayaba (*Psidium guajava*), 3 chaká (*Bursera simaruba*) 1 flamboyán juvenil (*Delonix Regia*) y cercos arbustivos con adelfa (*Nerium oleander*) y delimitación con lirio (*Hymenocallis littoralis*), así como dispersión de alfombras de pasto. En cuanto a la fauna, solo se registraron algunas aves como el zanate (*Quiscalus mexicanus*) así como iguanas rayadas (*Ctenosaura similis*). Las obras que existen actualmente al interior del predio, se encuentra circunstanciadas, de conformidad con el oficio número SMEyDU/1091/2015 de fecha 10 de noviembre de 2015, a través del cual la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, emitió la Constancia de Antigüedad de obras, en las que hace constar la existencia de dichas obras por más de 27 años.

Geología

La Cuenca Quintana Roo, se ubica dentro de una estructura geológica que corresponde a una plataforma, o sea un conjunto de capas de rocas sedimentarias, con un grosor de más de 3,500 metros que descansan sobre un basamento paleozoico. La base del paquete sedimentario es de rocas jurásicas y por encima de éstas se encuentran las de edad cretácica, mismas que constituyen la mayor parte de la estructura profunda, donde domina una formación conocida como Evaporizas Yucatán: las rocas paleogénicas se encuentran en todo el subsuelo y consisten en calizas, areniscas y evaporitas del Paleoceno y Eoceno.

La constitución geológica es en su totalidad de rocas sedimentarias marinas-calizas y derivadas de éstas; las edades abarcan del Paleoceno al Cuaternario. Las calizas de la superficie se encuentran formando una coraza calcárea o reblandecida. En ambos casos se trata del intemperismo químico que las ha modificado en un grosor de varios metros. La coraza calcárea es de extrema dureza y constituye la superficie del relieve en amplios territorios; es conocida con los nombres de laja o chaltún. Las calizas blandas tienen el nombre maya de sascab (deformación de "tierra blanca" en maya), que se considera un rasgo fisiográfico característico del relieve en la Península y representa una transición de la evolución de la roca dura original, al reblandecimiento y posteriormente se transforma en la coraza calcárea; además favorece el desarrollo de las formas cársticas subterráneas. En particular la plataforma sobre la que descansa la cuenca, presenta un sustrato geológico altamente permeable, que evita la existencia de corrientes de agua superficiales y favorece la existencia de acuíferos subterráneos tanto dinámicos como estáticos.

La planicie costera baja, está formada por depósitos del Holoceno y depósitos eólicos, litorales y palustres recientes, con sedimentos finos en las zonas inundables y depósitos de playa de estratificación cruzada en las playas y dunas costeras. En tanto que la planicie interior más elevada está formada por antiguas crestas de playa del Pleistoceno (Ward, 1997) formadas por sedimentos de arenas y fragmentos de concha.

En el área de estudio afloran depósitos carbonatados del Cuaternario. Estos depósitos se encuentran distribuidos en una franja aproximada de dos kilómetros y medio a partir de la línea de costa. Los depósitos sedimentarios que afloran en superficie están representados por una unidad de calcarenitas biogénicas semiconsolidadas con estratos laminares y que en algunas zonas presentan estratificación cruzada. En la zona costera existe una extensa zona lagunar o de humedales con depósitos de lodos

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

calcáreos, arcillas y arena. Estructuralmente no se han podido reconocer en superficie lineamientos importantes, sin embargo con apoyo de información de secciones geoelectricas realizadas en la zona abarcando la parte norte, sur y la línea de costa se ha inferido una red de fracturamiento subterráneo con una dirección preferencial al NE hacia la línea de costa y una más al NW que descarga al sur con evidencias reales de ojos de agua o manantiales.

Con el análisis anterior, se puede definir de manera preliminar, el comportamiento del flujo de agua subterránea en el predio a través de la identificación indirecta de estructuras geológicas subterráneas con condiciones favorables para permitir el libre flujo del agua siendo este principalmente en dirección NE-SW y con la presencia de algunos flujos en dirección NW-SE. Dentro de la región geomórfica de la Península de Yucatán, el predio forma parte de la provincia "Zona Costera". Dicha provincia contiene playas rocosas y angostas, costas abruptas, playas semicirculares, caletas y manantiales submarinos. Provincias geomórficas de la península de Yucatán. Desde el punto de vista litológico en el sistema ambiental analizado del proyecto afloran, desde el continente hacia la línea de costa las siguientes unidades geológicas: Calizas pre-pleistocénicas.- Se encuentran en la parte continental y conforman una terraza carstificada. Estas calizas se han correlacionado con la Formación Carrillo Puerto (Bonet y Butterlin, 1962), los espesores de esta formación se han reportado desde 240 m en el Norte del estado de Yucatán (Pemex, pozo Sacapuc-1) y entre 8 y 60 m en el corredor turístico de Quintana Roo (CNA, 1991). Esta formación está constituida por calizas fosilíferas en su base, y calizas compactas y calizas arenosas hacia su cima. El gran desarrollo de conductos de disolución le proporciona un carácter acuífero muy elevado. Depósitos Carbonatados del Cuaternario.- (CNA, 1992), en la zona costera sobre las calizas pre-pleistocénicas se encuentran depósitos que forman una franja de lomas (crestas) alineadas de 150 Km de longitud y entre 0.5 y 10 Km de ancho; estos depósitos están constituidos por antiguos sedimentos de playa (calcarenitas) acrecionados en la margen continental y que cubren a calizas arrecifales; entre estas crestas de playa y la costa se encuentran calizas lagunares y calizas arrecifales. Ambos materiales, las calcarenitas y las calizas mencionadas, se han establecido del Pleistoceno Superior (120,000 a 125,000 años, (Ward, op.cit). Las arenas consolidadas que conforman el alineamiento de lomeríos de crestas de playa están constituidas por una unidad basal de arenas calcáreas de grano fino con estratificación cruzada de bajo ángulo ($<10^\circ$) con huecos excavados por antiguos animales (fósiles), (Ward y Brady, 1979). La porción superficial está alterada por una costra de Caliche.

Relieve.

La superficie estatal forma parte de la provincia Península de Yucatán. Existe una llanura que domina el oriente y norte del estado y al occidente un lomerío conformado por rocas sedimentarias (se forman en las playas, los ríos y océanos y en donde se acumulen la arena y barro), en esta zona se encuentra el cerro los Chinos con 370 metros sobre el nivel del mar (msnm), siendo la mayor altitud del estado.

Tipos y clase de relieve.

Paisaje.

En cuanto al paisaje, el proyecto beneficia en el entorno actual y las actividades que en él se llevarían a cabo, mejorando el espacio urbano ya que este cuenta con las posibilidades de integración al sistema. Si se analizan los escenarios posibles, se vislumbran una en condición "sin proyecto", en la cual la Unidad Privativa "F" no genera beneficios en sinergia con las otras actividades del condominio Isla Dorada, se





degrada el terreno, perturba el ambiente urbano y, ambientalmente, no ofrece tampoco ninguna ventaja como lote. El escenario "con proyecto" implica la conclusión y plena utilización urbana de la Unidad Privativa "F", su mantenimiento y el desarrollo de actividades acordes al sitio en el que se encuentra. Esta condición "con proyecto" no representa una obra descontextualizada de su entorno y actividades colindante ya que prevalece en el concepto del paisaje urbano urbanamente planeado para el Condominio Isla Dorada de la Zona Hotelera de Cancún, como segmento de la ciudad y de sus funciones. El paisaje urbano que actualmente se percibe en Isla Dorada y en la Zona Hotelera es el resultado de la interacción del uso del suelo y las edificaciones donde estos, agrupados, forman unidades en la zona a la cual se integra la propuesta de manera coherente en términos urbanos, ambientales, paisajísticos, territoriales, sociales e institucionales. Esto porque este proyecto parte de un diseño de la construcción planteado en función de su entorno, buscando y consiguiendo la congruencia con el contexto de desarrollo del entorno de aprovechamiento urbano que le rodea y, desde luego, con el ecosistema urbano en el que participa también el ser humano. Las formas verticales propuestas mantienen coherencia y congruencia con el espacio urbano. Partiendo de lo visual estas instalaciones son concordantes en formas, materiales, vistas, escala y volumen con construcciones elevadas autorizadas y ya presentes en Cancún.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

VII. Que de acuerdo a la ubicación del predio y la información proporcionada por el **promoviente** en la **MIA-P**, los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 de octubre de 2014
Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010

VIII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al**



Ambiente, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, los cuales se refieren a continuación:

- A. Esta Delegación Federal procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del **proyecto** presentadas en loa **MIA-P**, en el modelo cartográfico del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL-MBJ)** advirtiendo que una fracción de las obras que se proponen ejecutar por el **proyecto**, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) siendo la UGA 21 “Zona Urbana de Cancún” teniendo los siguientes usos de suelo, dicha información fue corroborada por la promovente en la información adicional presentada por lo que procedió a realizar la vinculación del proyecto con lo establecido para dicha unidad de gestión ambiental:

UGA 21 – ZONA URBANA DE CANCÚN		
Superficie:	34,937.17 HA	
Política Ambiental:	Aprovechamiento Sustentable	
Recursos y Procesos Prioritarios	Suelo, Cobertura Vegetal	
Parámetros de Aprovechamiento:	Sujeto a lo Establecido en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
Usos Compatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
Usos incompatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
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

Que la Unidad de Gestión Ambiental 21 tiene una **Política** de Aprovechamiento sustentable, y que los **Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles**, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano






Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Cancún publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014.

A continuación se presenta la vinculación que la promovente realizó del proyecto con los criterios establecidos en el POEL-MBJ, así como el análisis de esta Delegación Federal:

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-01 En el tratamiento de plagas y enfermedades de plantas en cultivos, jardines, áreas de reforestación y de manejo de la vegetación nativa deben emplearse productos que afecten específicamente la plaga o 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 Substancias Tóxicas (CICLOPLAFEST).	<i>En caso de ser necesario la aplicación de productos serán conforme los listados de la CICLOPLAFEST</i> <i>Se cumple lo establecido por el criterio CG-01</i>
CG-02 Los proyectos que en cualquier etapa empleen 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 incorporaran a la bitácora ambiental.	<i>En el proyecto no se emplearán agroquímicos, por lo que no aplica el criterio.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que el promovente en su vinculación manifiesta en caso de ser necesario la aplicación de productos serán conforme los listados de la CICLOPLAFEST, lo anterior se sustenta en el Programa de Rescate de Flora presentado anexo a la MIA-P , en el que se especifican las acciones a seguir, en las que no se emplearán agroquímicos.	

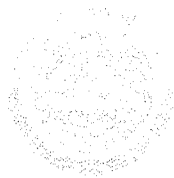
CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-03 Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la	<i>No aplica, toda vez que el polígono corresponde a un espacio artificial por lo que no presenta</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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.	cobertura vegetal nativa, en virtud de que se refiere a un Lote creado; lo que implicó desde 1986 su conformación a partir de un relleno con material pétreo sobre un espacio somero de la Laguna Nichupté.
CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberá agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en área "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.	En el proyecto no prevé acciones que generen la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, toda vez que el Lote corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, por lo que carece de atributos de flora y fauna naturales.
CG-37 Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la	No se desarrolla en el predio tierra vegetal. Lo anterior a que el sitio corresponde a un espacio creado artificialmente a partir de un relleno de un espacio somero de la Laguna Nichupté con material pétreo.
URB-08 En las zonas urbanas y sus reservas del Municipio de Benito Juárez se deberán establecer espacios jardinados que incorporen elementos arbóreos y arbustivos de especies nativas.	El proyecto considera establecer áreas jardinadas. Se utilizarán en estos espacios preferentemente elementos nativos.
URB-09 Para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, deben existir parques y espacios recreativos que cuenten con elementos arbóreos y arbustivos y	No corresponde al promovente el cumplimiento del criterio.
URB-41 Los proyectos urbanos deberán reforestar camellones y áreas verdes	En las áreas verdes del proyecto se dará preferencia a los ejemplares nativos.





CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
colindantes a la ANPs y parques municipales deberán reforestar con especies nativas que sirvan de refugio y alimentación para fauna silvestre, destacando el chicozapote (<i>Manilkara zapota</i>), la guaya (<i>Talisia olivaeriformis</i>), capulín (<i>Muntingia calabura</i>), <i>Ficus</i> spp, entre otros.	
URB-45 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente, se usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	<i>En las áreas verdes del proyecto se dará preferencia a los ejemplares nativos.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que en su vinculación de las actividades del proyecto con lo estipulado en los criterios antes citados el promoviente manifestó que el polígono corresponde a un espacio artificial por lo que no presenta cobertura vegetal nativa, en virtud de que se refiere a un Lote creado; lo que implicó desde 1986 su conformación a partir de un relleno con material pétreo sobre un espacio somero de la Laguna Nichupté de lo anterior se pretende dejar como áreas verdes jardinadas una superficie de 2,205.37 m ² por lo que aun y cuando ya se encuentra afectado en su totalidad el sitio, se pretende mantener como área verde o jardinada una superficie superior al 51.90 %. Por lo anterior el proyecto no fragmentara el ecosistema por el contrario, se propondrá una superficie como área verde jardinada que se dará preferencia a los ejemplares nativos que ayudara a mitigar la temperatura y la sensación termina del sitio, así mismo el área donde se pretende llevar a cabo el proyecto no colinda con área natural protegida alguna; por lo anterior el proyecto no contraviene lo señalado en los criterios anteriormente citados.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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 áreas con vegetación nativa remanente en cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos	<i>Se atiende lo indicado por el criterio ya que se mantiene por separado el drenaje pluvial y el drenaje sanitario.</i> <i>El drenaje sanitario estará resuelto al conectarse el proyecto a la red de con la que se encuentra en el Condominio ISLA DORADA y el drenaje pluvial será conducido con declives, rejillas y conducciones hacia el suelo natural y el espejo lagunar.</i>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
deberá contar con sistema de retención de grasas y aceites.	
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.	<i>El Artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo establece lo siguiente:</i> ARTICULO 132.- Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable. Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo. <i>La Unidad Privativa "F" tiene una superficie de 4,248.90 m², por lo que le corresponde proporcionar un 40% de área verde permeable, es decir 1,699.56 m². El proyecto mantendrá en el predio una superficie mayor a lo requerido, toda vez que se dejarán 2,205.37 m² de área verde, lo que representa el 52%. De acuerdo con lo anterior, se cumple con lo indicado por el Criterio general CG-05, así como lo indicado en el Artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.</i>
URB-01 En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales aplicables en la materia.	<i>No aplica. El sitio cuenta acceso al sistema de drenaje del propio Condominio.</i>
URB-02 A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgo a la salud pública y sólo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones financieras, socioeconómicas y/o	<i>No aplica. El sitio cuenta acceso al sistema de drenaje del propio Condominio.</i>

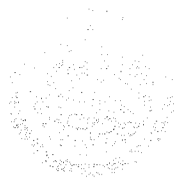


CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la autoridad competente en la materia podrá autorizar a persona físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.	
URB-03 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará 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 descargas de agua por la CONAGUA.	<i>El Condominio en el que se ubica el proyecto cuenta con el servicio de drenaje sanitario.</i>
URB-07 No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.	<i>No aplica. No se pretende la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo.</i>
URB-12 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones.	<i>El proyecto no construirá plantas de tratamiento.</i>
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 CNA.	<i>La canalización del drenaje pluvial contará con lo indicado por el criterio.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: En lo que respecta a los criterios antes	



CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
citados, el proyecto separará el drenaje sanitario del drenaje pluvial, toda vez que se menciona que las aguas residuales al sistema de drenaje del propio Condominio; así mismo se menciona que el drenaje pluvial será conducido con declives, rejillas y conducciones hacia el suelo natural y el espejo lagunar. En el caso de lo establecido en el criterio CG-05, cabe señalar que el proyecto se pretende llevar a cabo en una superficie que se encuentra inmersa dentro de la Unidad Privada "F" en la zona Hotelera, una superficie de 4,248.90 m², por lo que le corresponde proporcionar un 40% de área verde permeable, es decir 1,699.56 m². El proyecto mantendrá en el predio una superficie mayor a lo requerido, toda vez que se dejarán 2,205.37 m² de área verde, lo que representa el 52%. Para el caso de los demás criterios en los que se vigila que se cumpla con el tratamiento adecuado de las aguas residuales, como ya fue mencionado anteriormente, el promovente propone enviar las aguas residuales serán enviadas al sistema de drenaje del Condominio, y para la etapa de preparación del sitio y construcción se instalarán sanitarios portátiles, mismos que serán retirados una vez concluido el proyecto. Por lo que el proyecto generará contaminación al subsuelo por vertimiento de aguas residuales sin tratamiento. En particular, para el caso del criterio URB-12 de advierte que no se considera la construcción de una planta de tratamiento dentro de las obras sometidas a evaluación, ya que se cuenta con un sistema de drenaje. Por lo anterior esta Delegación Federal considera que el proyecto se ajusta a lo estipulado en los criterios anteriormente citados.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-07 En los proyectos en donde se pretenda llevar a cabo la construcción de caminos, bardas o cualquier otro tipo de construcción que pudiera interrumpir la conectividad ecosistémica deberán implementar pasos de fauna menor (pasos inferiores) a cada 50 m, con excepción de áreas urbanas.	<i>En el proyecto no prevé acciones que generen la interrupción en la conectividad ecosistémica, toda vez que la Unidad Privativa "F" corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, por lo que carece de atributos naturales.</i>
CG-10 Solo se permite la apertura de nuevos caminos de acceso para actividades relacionadas a los usos compatibles, así como aquellos relacionados con el establecimiento de redes de distribución de servicios básicos necesarios para la población.	<i>El proyecto no considera la apertura de nuevos caminos.</i>
CG-19 Todos los caminos abiertos que estén en propiedad privada, deberán contar con acceso	<i>El proyecto no considera la construcción de caminos abiertos.</i>



CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
controlado, a fin de evitar posibles afectaciones a los recursos naturales existentes.	
CG-22 El derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica de alta tensión sólo podrá ser utilizado conforme a la normatividad aplicable, y en apego a ella no podrá ser utilizado para asentamientos humanos.	<i>El proyecto no considera el establecimiento de tendidos de energía eléctrica de alta tensión.</i>
CG-23 La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	<i>Se atiende lo indicado por el criterio, toda vez que toda la infraestructura de conducción y tendidos estarán ocultos por debajo del suelo a efecto de evitar la contaminación visual. No se afecta el paisaje.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que en relación a los criterios antes mencionados se tiene que, el proyecto no prevé acciones que generen la interrupción en la conectividad ecosistémica, toda vez que la Unidad Privativa "F" la cual corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, por lo que carece de atributos naturales originales; el proyecto no considera la apertura de nuevos caminos de acceso, asimismo cuenta con accesos públicos así como con el servicio de energía eléctrica, y no existen derechos de vía en los cuales sea necesaria la instalación de tendidos de energía eléctrica de alta tensión; en el mismo sentido se indica que la instalación de energía eléctrica será colocada de manera interior, para evitar la contaminación visual del paisaje. Por lo anterior se advierte que el proyecto se apega a los criterios ecológicos en comentario.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-08 Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.	<i>No se desarrollan en el predio humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes o cuerpos de agua superficiales.</i>
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.	<i>En el sitio no se desarrolla flora nativa. No obstante, en caso de que el proyecto infiera sobre algún ejemplar ornamental existente y que sea susceptible de ser rescatado, se procederá a efectuar su retiro y reubicación en el mismo predio.</i>
CG-15 En los ecosistemas forestales deben eliminarse los ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la	<i>El predio no presenta un ecosistema forestal, toda vez que corresponde a un predio creado artificialmente desde 1986, a través de un relleno de un espacio somero de la Laguna Nichupté.</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
Biodiversidad (CONABIO) que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres. El material vegetal deberá ser eliminado mediante procedimientos que no permitan su regeneración y/o propagación.	
CG-16 La introducción y manejo de palma de coco (<i>Cocus nucifera</i>) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como "amarillamiento letal del cocotero".	<i>En caso de pretender utilizarse dichos individuos será conforme lo indica el Criterio.</i>
URB-17 Será susceptible de aprovechamiento los recursos biológicos forestales, tales como semilla, que generen los árboles urbanos, con fines de propagación por parte de particulares, mediante la autorización de colecta de recursos biológicos forestales.	<i>No existen recursos biológicos forestales en el polígono del proyecto. No aplica.</i>
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.	<i>No aplica. Toda vez que no se desarrolla en el predio del proyecto fauna silvestre.</i>
URB-35 No se permite introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas.	<i>No se prevé introducir o liberar fauna exótica. No resulta aplicable.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que en relación a los criterios antes mencionados, se reitera que el predio del proyecto se ubica en una zona de la Unidad Privativa "F" la cual corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, por lo que carece de atributos naturales, en sitio no se desarrolla flora nativa, así mismo en el sitio del predio existen algún ejemplar ornamental en caso de que el proyecto infiera sobre serán rescatado, se procederá a efectuar su retiro y reubicación en el mismo predio. Cabe señalar que establecerá una zona de áreas verdes, el cual contempla la ejecución de un programa de mantenimiento, sin que se considere la introducción de especies exóticas.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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	<i>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.</i>





podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Siendo que por su ubicación el predio del proyecto le es aplicable el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún 2014-2030 , publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de octubre de 2014 y conforme a la zonificación del mismo, el proyecto se ubica dentro del uso de suelo Turístico Residencial con clave (TRCM), en cual parámetros y restricciones se encuentra en la Tabla I. Clasificación de Turístico Residenciales y parámetros de intensidad de construcción, por lo anterior el análisis del cumplimiento de dicho instrumento se realiza en los incisos siguientes del presente Considerando .	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-11 En el porcentaje de desmonte que se autorice para 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.	<i>El proyecto no implica acciones de desmonte.</i>
CG-12 En el caso de desarrollarse varios usos de suelo compatibles en el mismo predio, los porcentajes de desmonte asignados a cada uno de ellos solo serán acumulables hasta alcanzar el porcentaje definido en el lineamiento ecológico.	<i>En el predio no se desarrollan varios usos de suelo. No resulta aplicable el criterio CG-12.</i>
CG-35 En la superficie en la que por excepción la autoridad competente autorice la remoción de la vegetación, también se podrá retirar el suelo, subsuelo y las rocas para nivelar el terreno e instalar los cimientos de las edificaciones e infraestructura, siempre y cuando no se afecten los ríos subterráneos que pudieran estar presentes en los predios que serán intervenidos.	<i>El proyecto no realizará la remoción de vegetación, toda vez que el sitio corresponde a un espacio sin vegetación nativa. Únicamente existe jardinería y algunos ejemplares dispersos</i>
CG-39 El porcentaje de desmonte permitido en cada UGA que impliquen el cambio de uso de suelo de la vegetación forestal, solo podrá realizarse cuando la autoridad competente expida por excepción las autorizaciones de cambio de uso de suelo de los terrenos forestales.	<i>El proyecto no implica actividades de desmonte, toda vez que corresponde a un lote creado artificialmente. No presenta ni flora nativa ni fauna.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que en relación a los criterios antes	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
mencionados, se reitera que el predio del proyecto se ubica en una zona de la Unidad Privativa "F" la cual corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, sin que existan ejemplares de flora, por lo que no se requiere de realizar actividades relacionadas al desmonte de vegetación. En particular para el caso de los criterios CG-11, CG-12 y CG-39 se advierte que de acuerdo con la Tabla 7 del POEL que establece la superficie de desmonte permitida para cada UGA, en el caso de la UGA 21 se indica que dicho parámetro será el que señale el Programa de Desarrollo Urbano. Siendo que este instrumento incluye parámetros y restricciones para el uso de suelo de lo anterior se advierte que no se requiere ningún tipo de desmonte puesto que el área actualmente carece de vegetación.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	<i>El proyecto será cimentado sobre las pilas, por lo que no se interrumpe la hidrodinámica del subsuelo del sitio.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: El sitio del proyecto será cimentado sobre las pilas, por lo que no se interrumpe la hidrodinámica del subsuelo del sitio, con lo cual no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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. 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.	<i>El proyecto no contará con campamentos de construcción, toda vez que los trabajadores de la obra provendrán del mismo centro urbano de Cancún.</i> <i>No obstante se adoptarán ciertas medidas de manejo tales como: Dotación de sanitarios portátiles para los trabajadores uno por cada 20.</i> <i>Se contará con espacios específicos para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos.</i> <i>Los residuos peligrosos que se pudieran generar tales como estopas, contenedores y demás impregnados con aceites o combustibles, serán manejados conforme los protocolos previamente fijados por la autoridad.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: El proyecto no considera la construcción de un campamento, por ser personal de la región quien realizará los trabajos durante la construcción. No obstante considera la instalación de sanitarios portátiles y ejecutar las	





medidas necesarias para el adecuado manejo de los distintos tipos de residuos generados durante las obras, por tanto no se contraviene el criterio en cuestión.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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.	<i>La disposición de los materiales derivados de la obra será conforme lo indique la autoridad competente.</i>
CG-29 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	<i>La disposición final de los residuos sólidos será conforme lo indique la autoridad competente.</i>
CG-32 Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.	<i>El proyecto no realizará quema de basura, entierro o disposición de ésta a cielo abierto. Los residuos se manejarán conforme lo indique la autoridad competente.</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 realizará la disposición final de los residuos conforme lo indique la autoridad competente. Se contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos.</i>
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.	<i>Los residuos vegetales de las áreas verdes se manejarán conforme lo indicado.</i>

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: El proyecto no considera obras relacionadas a sitios de disposición final de residuos sólidos; se estableció un programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos, con el fin de que la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente; asimismo se consideran un espacio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos a generarse por la obra y no se considera la quema como método de disposición final. En relación a las áreas verdes que se pretenden implementar se tiene que los productos de las podas y deshierbes serán incorporadas al suelo. Por lo anterior se advierte que el proyecto se apega a los criterios ecológicos en comento.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-34 El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en	<i>Todos los materiales e insumos que se empleen en el proyecto, provendrán de casas comerciales establecidas.</i>

[Firma manuscrita]

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

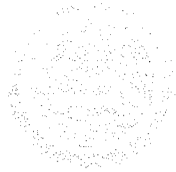
la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: El promovente señaló que los materiales e insumos que se empleen en el proyecto, provendrán de casas comerciales establecidas, por tanto no se contraviene el criterio en cuestión.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
URB-11 Para el ahorro del recurso de agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.	<i>El proyecto prevé el uso de tecnologías relativas al ahorro y uso eficiente del agua.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que como parte de las obras propuestas en el proyecto prevé el uso de tecnologías relativas al ahorro y uso eficiente del agua. Por lo anterior se advierte que el proyecto se apeg a al criterio ecológico en comento.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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.	<i>No se harán camellones para el estacionamiento, por lo que el criterio no aplica, sin embargo, se colocara un árbol cada dos cajones.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que el área verde que se conformará como parte del proyecto no se hará camellones para el estacionamiento, por lo que el criterio no aplica, sin embargo, se colocara un árbol cada dos cajones; por lo que el proyecto no contraviene lo indicado en el criterio antes mencionado.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
URB-39 El porcentaje de desmonte permitido en cada UGA que impliquen el cambio de uso de suelo de la vegetación forestal, solo podrá realizarse la vegetación forestal, solo podrá realizarse cuando la autoridad competente expida por excepción las autorizaciones de cambio de uso de suelo de los terrenos forestales.	<i>El proyecto no implica actividades de desmonte, toda vez que corresponde a un lote creado artificialmente. No presenta no flora nativa ni fauna.</i>
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que de acuerdo con la información presentada por el promovente, el proyecto no implica actividades de desmonte, toda vez que el sitio del proyecto corresponde a un espacio artificial creado y constituido desde 1986, por lo que carece de atributos naturales originales, por lo cual anterior no se contraviene el presente criterio.	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16 01796

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
URB-48 En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	No aplica. En el predio no se cuenta con atributos de flora o fauna, toda vez que corresponde a un espacio conformado artificialmente.
ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Como ya fue señalado anteriormente, el sitio que se propone ocupar para el desarrollo del presente proyecto, se ubica en una zona de la Unidad Privativa "F" la cual corresponde a un espacio artificialmente creado y constituido desde 1986, por lo que carece de vegetación nativa, por tanto no es posible mantener en pie vegetación alguna ya que ésta no existe en el sitio; sin embargo, como parte del diseño del proyecto se tiene contemplada la conformación de áreas verdes en las cuales se utilizarán únicamente ejemplares nativos.	

- B.** Que por su ubicación se desprende que el proyecto se encuentra regulado por el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014.

La zona en donde se ubica el proyecto denominado **Isla Náutica** corresponde a **Zona Turístico Residencial (TRCM)**.

Capítulo Octavo: Zona Turística Residencial

Artículo 42: Ambito de Validez

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con la clave TR, TRC, TRCM que corresponden a zonas turístico residencial y se muestran en los planos de zonificación secundaria con clave E-06I, E-06J, E-06K, E-06F.

Artículo 43. Clasificación

Se fijan los siguientes tipo de turisco residenciales de acuerdo a la superficie del terreno según la siguiente tabla:

Tabla I.- Clasificación de Turístico Residenciales y parámetros de intensidad de construcción.



[Firma manuscrita]

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

Descripción	Densidad Neta Cts/Ha	Superficie del lote (m ²)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	C.U. S	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
							Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Turístico Residencial Unifamiliar	-	300	12	40%	1	3	10	5	5	3 m por lado	TR
	-	600	15	50%	0.7	2	10	5	5	3 m por lado	
	-	800	18	40%	0.7	3	10	5	5	3 m por lado	
Turístico Residencial Condominio de Densidad Baja	29	300	12	30%	1	5	10	5	5	3 m por lado	TRC1
Turístico Residencial Condominio de Densidad Media	75	600	15	50%	0.8	3	10	5	5	3 m por lado	TRC2
Turístico Residencial Condominio de Densidad Alta	90	800	18	40%	1	2	10	5	5	3 m por lado	TRC3
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja	75	300	12	50%	1	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Media	180	600	15	40%	1.2	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM1
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Alta	270	800	18	35%	2.5	*10	10	5	5	3 m por lado	TRCM2

Fuente: Elaboración propia

- Las alturas podrán variar siempre y cuando se respete la densidad reflejada en esta tabla.

Nota:

Las superficies de lotes intermedias entre las señaladas en la columna correspondiente, se le aplicara las que marquen las que superficie superior. Por ejemplo una superficie de 450.00 m² se le aplicara el de 600 m².

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

La clasificación de TR Turístico Residencial prevé una vivienda por lote cualquiera que sea su superficie.

La equivalencia de cuartos a unidades residenciales será de acuerdo a los criterios establecidos en la tabla G4 Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros.

Tabla G4: Criterio de aplicación de Equivalencias Turísticas Hoteleros

Superficie de lote	Equivalencia cuartos por vivienda
Menos de 5,000 m ²	1.5
5,000 m ² hasta 10,000 m ²	2
10,000 m ² hasta 20,000 m ²	2.5
Mayor de 20,000 m ²	3.5

Nota: Toda unidad se contabilizara como 1 a 3.5 cuartos según la superficie total del lote.

En el Caso de que la suma de superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS.

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.






De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa realizo el siguiente análisis del cumplimiento de los parámetros y restricciones que corresponden al predio:

Normas de usos e intensidad de construcciones para la zonificación TRCM (Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja) CAPÍTULO OCTAVO. Zona turístico Residencial, Artículos 42 a 45, PDU Cancún		
CONCEPTO	NORMA	PROYECTO
Usos permitidos y prohibidos	Artículo 44. Usos permitidos y prohibidos. Los usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la Tabla L de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona residencial la que se refiere este capítulo: I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción. Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir en los términos de la fracción IV del artículo 45 serán usadas únicamente como jardines o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales. En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos contruidos en pisos superiores. Sólo podrán separarse los predios, con bardas de 3 m de altura como máximo..."	La Tabla L denominada "Usos permitidos y Prohibidos en Zona Hotelera" señala como usos permitidos para el uso de suelo TRCM el uso Habitacional (Unifamiliar, Multifamiliar y Conjuntos); por lo que la propuesta del proyecto de construir y operar 16 viviendas es un uso permitido. En relación a la excepción señalada en la fracción I del artículo 44 de la Declaratoria de Usos y Destinos de Suelo de la Ciudad de Cancún 2014-2030, se tiene que el proyecto <u>presenta obras dentro de las fajas de terreno sujetas a restricción, por lo que no son utilizadas como jardines y/o estacionamientos sin techar, tal y como se observa en el plano denominado "Planta de Conjunto" con clave IN-P-3100, donde se advierte que una torre de viviendas ubicada al Este del predio invade la restricción lateral y posterior, contraviniendo el artículo citado ya que en ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o</u>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

		<u>elementos construidos en pisos superiores.</u> Se hace notar que el proyecto no cuenta con barda para separar el predio.
Densidad neta	75cts/ha	El predio tiene una superficie es de 4,248.90 m² equivalente a 0.42489 hectáreas; por lo que la densidad máxima permitida corresponde a 31.86 cuartos. Considerando la Tabla I de Clasificación de Turístico Residenciales y parámetros de intensidad de construcción se indica que: <i>"La equivalencia de cuartos a unidades residenciales será de acuerdo a los criterios establecidos en la tabla G4 Criterios de aplicación de Equivalencias Turístico hotelero"</i> De acuerdo a la Tabla G4 antes citada, se establece que para lotes menores a 5,000 m² se tiene una equivalencia de cuartos por vivienda de 1.5, siendo que en el predio es posible construir 31.86 cuartos equivalentes a 21.24 viviendas, se tiene que el proyecto no rebasa la densidad permitida, ya que se pretenden construir 16 viviendas. 1.5 cuartos por vivienda (31.86 cuartos/1.5)





Superficie del lote (m²)	300	El predio cuenta con una superficie de 4,248.90 m ² por lo cual se cumple con el parámetro establecido.
Frente mínimo del lote	12	Se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (PDU Cancún). De acuerdo a lo anterior, si bien el proyecto colinda con el estacionamiento del conjunto habitacional Isla Dorada y unidades privativas (p 19, Capítulo II, MIA-P), el lindero más cercano a la vialidad denominada Avenida Paraíso es de más de 12 metros.
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)¹	50%	Considerando la superficie del predio el coeficiente de ocupación del suelo corresponde a 2,124.45 m ² . De acuerdo a lo manifestado por el promoviente el desplante de las edificaciones techada se llevara a cabo en una superficie de 942.88 m ² equivalentes al 22.19% de la superficie del predio, por lo que no se rebasa el COS permitido.
Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)²	1	Considerando la superficie del predio la superficie total de construcción en todos los niveles máxima es de 4,248.90 m ² .

¹ Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es la relación aritmética existente en la superficie de desplante en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente: COS= superficie de desplante/superficie total del predio.

Para efectos de la cuantificación del COS.

Se considerará el desplante de los espacios interiores de la planta baja, desde los paños exteriores de los muros de los elementos perimetrales que delimitan el espacio interior habitable de la edificación.

No se considerarán:

Lo aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de garaje aisladas de la vivienda o con estructura independiente, los sótanos con uso no habitacional, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas (Glosario de Términos, PDU Cancún).

² Coeficiente de utilización del suelo (CUS): es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión: CUS= (La suma construida en todos los niveles)/ superficie total del predio.

Para efectos de la cuantificación del C.U.S.

Se considerará la superficie de los entrepisos y la losa tapa a paños exteriores de los muros o elementos que contienen los espacios habitables.

No se considerarán:

Los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de garaje aisladas de la vivienda o con estructura independiente, los sótanos con uso habitacional, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas (Glosario de Términos, PDU Cancún).



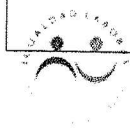
OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

		Es así que de acuerdo a lo manifestado por el promovente la superficie total de construcción será de 4,130.23 m ² equivalentes al 97.20% de la superficie del predio, por lo que se advierte que no se rebasa el CUS permitido.
Altura (niveles)	4	De acuerdo a lo señalado en el PDU Cancún la altura máxima de las construcciones es la establecida como tal en la declaratoria; se reglamenta conforme al número de pisos y los metros que mida la construcción desde el nivel del suelo hasta el punto más alto del techo o parapeto. Dicha altura se deberá determinar tomando como punto de referencia el nivel medio de banqueta. Los mezanines y tapancos se consideran niveles. Es así que de acuerdo a lo manifestado por el promovente (p 22, Capítulo II) las dos torres de viviendas (torre 1 y torre 2) tendrán cuatro niveles por lo que se cumple con el parámetro de alturas.
Restricciones		
Frente a calle principal	10	La restricción frontal ³ corresponde a la franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. Se puede ubicar en dicha zona, un estacionamiento o porche con techo inclinado. Se permite

³ Frente del lote, se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (Glosario de Términos, PDU Cancún).



		techar el 50% de la restricción frontal para estacionamiento con losa inclinada. De acuerdo a lo manifestado por el promoviente ((p 19, Capítulo II, MIA-P), el predio colinda con áreas comunes, privativas y estacionamiento, siendo la vialidad más cercana la denominada Avenida Paraíso; por lo que el frente del lote no colinda con vialidades o calles principales. Con esta referencia, se define el frente del lote y se señala que el desplante de la edificación más cercana al frente del predio es mayor a 10 metros conforme el plano denominado "PLANTA DE CONJUNTO" clave IN-P-3100, ya que se pretende la construcción de un estacionamiento no techado en la parte frontal del sitio, lo cual se encuentra permitido.
Frente a calle secundaria	5	El proyecto no colinda con vialidades secundarias.
Posterior mínima	5	La restricción posterior corresponde a la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad o el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de la propiedad de la colindancia posterior (PDU Cancún). Conforme lo anterior, se debe dejar libre de construcciones una franja de 5 metros y de acuerdo al plano



A



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

		denominado "PLANTA DE CONJUNTO" clave IN-P-3100, se advierte que <u>la franja de superficie posterior correspondiente a 5 metros no se cumple</u> , ya que una porción de los edificios de viviendas invade esta zona de restricción. Lo anterior contraviene el artículo 44 fracción I de la declaratoria como fue analizado anteriormente, ya que debe ser destinada a jardines o estacionamientos (Ver usos permitidos y prohibidos).
Lateral mínima	3 m por lado	Las restricciones laterales corresponden a la franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según las características del lote. De acuerdo a lo anterior, debe quedar libre de construcciones una superficie de 3 metros por lado, los cuales deben ser destinados como jardines o estacionamientos conforme lo señalado en el artículo 44 fracción I de la declaratoria. Bajo este contexto, y conforme el plano denominado "PLANTA DE CONJUNTO" clave IN-P-3100, se tiene que <u>no se respeta la restricción lateral</u> ya que existen construcciones en uno de los laterales del predio correspondiente al edificio de viviendas.





- C. Con respecto a la 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, de acuerdo a lo manifestado por el **promovente** en la **MIA-P**, en el predio se encuentran 3 especies de palma chit (*Thrinax radiata*), y en cuanto a la fauna iguanas rayadas (*Ctenosaura similis*). se enlistadas en categoría de especies Amenazadas⁴.

Al respecto el **promovente** presentó el Programa de Rescate de flora con el objetivo de realizar el rescate y conservación de individuos arbóreos, palmas o arbustivos susceptibles de rescatar en las áreas de intervención y posteriormente puedan ser susceptibles de reubicarse en las áreas ajardinadas del proyecto se realizar que pretende ejecutar previo al desarrollo del **proyecto** con lo cual no se incidirá negativamente en la viabilidad de las poblaciones de dichas especies.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

- IX. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, en su escrito refiere en el **Resultando XVII** de la presente resolución, está opinó lo siguiente:

Hago referencia a su oficio citado al rubro, mediante el cual solicita información respecto de la existencia de procedimientos administrativos instaurados por esta Delegación en relación al proyecto "ISLA NÁUTICA", promovido por el C. Miguel Ángel Lemus Mateos, en su carácter de Representante legal de la empresa Promotora Mexicana Turística, S.A. de C.V., particularizando la búsqueda en materia de impacto ambiental.

Sobre el particular, me permito comentar que en los archivos de esta Delegación no se cuenta con antecedentes administrativos del proyecto y el sitio de ubicación referidos en su petición.

De acuerdo a lo manifestado por esta Instancia, no se tiene antecedentes en materia de impacto ambiental, por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.

⁴ **Amenazada:** Aquella especie o poblaciones de la misma que podría llegar a contarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, se siguen operando los factores que inciden negativamente en su viabilidad al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones NOM-059-SEMARNAT-2010.

- X.** Que de acuerdo a lo manifestado por el **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo**, en su escrito refiere en el **Resultando XVIII** de la presente resolución, está opinó lo siguiente:

Me refiero al oficio 04/SGA/0129/16, recepcionado en este Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo, el día 15 de Febrero del presente año, por medio del cual esa Delegación a su digno cargo, remite la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular del proyecto **"ISLA NAUTICA"**, con la finalidad de que se emita la opinión correspondiente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental.

De acuerdo a la ubicación del proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, publicado el día 27 de febrero de 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo en donde el predio se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 21 con los siguientes usos de suelo.

UGA	POLITICA	USOS DE SUELO		
		APROVECHAMIENTO	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE
21	Aprovechamiento sustentable	Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

Entre los principales criterios ambientales que aplican en la UGA 21 se tiene lo siguiente:

CRITERIO	DESCRIPCIÓN
URB-03	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio.
URB-07	No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas de inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.
CG-13	En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividades, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.
CG-33	Todos los proyectos deberán contar con área 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.

Haciendo un análisis de los criterios ambientales con respecto al planteamiento del proyecto se tiene los siguientes:





- El proyecto estará conectado al servicio de drenaje con el que cuente las instalaciones de Condominio Isla Dorada por lo tanto no se contempla la disposición de aguas residuales hacia cuerpos de agua cumpliendo con los criterios **URB-03** y **URB-07**.
- El promovente manifiesta que en el sitio del proyecto no se desarrolla flora nativa, sin embargo en caso de que el proyecto infiera sobre algún ejemplar ornamental existente y que sea susceptible de ser rescatado, se procederá a efectuar su retiro y reubicación en el mismo predio cumpliendo con el criterio **CG-13**.
- El proyecto contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos, asimismo, realizara la disposición final de los residuos conforme lo indique la autoridad competente cumpliendo con el criterio **CG-33**.

El predio se encuentra regulado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre del 2014, en el cual se ubica en el uso de suelo Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja con clave **TRCM** en donde se establece una densidad de 75 cuartos por hectáreas, una altura de 4 niveles, C.O.S de 50% y C.U.S. de 1. Dado que el proyecto se realizara en un predio de 4,248.90 m² (0.424 ha) le corresponde una densidad de 32 cuartos/21 viviendas máximo (1 vivienda= 1.5 cuartos), el proyecto pretende construir 16 viviendas distribuidos en 2 torres de 4 niveles por lo que cumple con altura y densidad establecida en dicho PDU.

El promovente manifiesta que el proyecto tendrá una superficie de construcción de 4,130.23 m² y una superficie de desplante de 942.88 m², con lo que se obtiene un C.O.S. de 22% y un C.U.S. de 0.97, dando cumplimiento al C.O.S. de 50% y C.U.S. de 1 establecido en dicho Programa.

Al respecto, una vez revisada y analizada la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular sometida al proceso de evaluación, este Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo, opina que el proyecto se ajusta con lo especificado en los criterios ambientales **URB-03, URB-07, CG-13** y **CG-33** de la **UGA 21** del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, asimismo cumple con la altura, C.O.S, C.U.S. y con la densidad establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Publicado el 16 de octubre del 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

De acuerdo a lo manifestado por esta Instancia, esta Delegación Federal coincide con respecto a la ubicación del proyecto el cual se ubica dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo en donde el predio se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 21, y con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, que resulta aplicable al proyecto, así mismo se determina su viabilidad del proyecto, considerando las implicaciones ambientales del mismo y el cumplimiento de los instrumentos jurídicos aplicables, por lo que se ha realizado el análisis correspondiente tal y como se describe en el



Considerando VIII, incisos A) y B).

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 Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

La identificación de impactos se realizó en función del medio y los factores que acogen el proyecto dentro del sistema ambiental, entendido este sistema como receptor de las acciones necesarias para la ejecución de las fases de construcción y operación del proyecto. La valoración cuantitativa del impacto ambiental incluye la transformación de medidas de impactos expresadas en unidades inconmensurables a valores conmensurables de calidad ambiental y la suma ponderada de ellos para obtener así el impacto ambiental total una vez identificadas las acciones y los factores ambientales.

Los impactos ambientales que se producirían por las actividades del proyecto son presentadas en matrices simples donde se identifican las interacciones entre proyecto, medio ambiente infiriendo los impactos ambientales que ocasionaría la ejecución del proyecto, con las siguientes características generales con los factores ambientales del medio ambiente (físico, biótico y socio-económico).

Conforme lo antes expuestos, la matriz de interacciones clasifica el tipo de impacto entre las obras y actividades que se pretenden tanto en el fase de preparación de sitio, construcción como en la operación y mantenimiento, 62 interacciones entre los factores ambientales de los cuales 27 se clasifican como negativos y 35 como positivos.

Para el caso particular del proyecto que se presenta, para cada una de las actividades que se realizarán en las distintas etapas del proyecto, se describió la valoración de la importancia de cada uno de los impactos identificados se evaluaron de acuerdo con los siguientes criterios: carácter del impacto, intensidad del impacto, momento, recuperabilidad, periodicidad, extensión, reversibilidad y persistencia así como índice de





incidencia.

Una vez definida las interacciones ambientales y fundadas en los criterios de evaluación utilizados en estudios ambientales realizados en el área del proyecto, el equipo interdisciplinario que desarrolla este proyecto evaluó los impactos potenciales para cada elemento del ámbito susceptible a modificaciones.

Relacionando los distintos factores ambientales con las actividades del proyecto, sean estas interacciones positivas o negativas. Así mismo, durante la preparación del sitio, etapa de construcción y operación del proyecto, tiene un conjunto de acciones propuestas. Para el conjunto del proyecto se han identificado las acciones principales, tal y como se presenta en las siguientes tablas:

Para las etapas de preparación del sitio y construcción se han identificado las siguientes acciones

Preparación de sitio y construcción	Rescate y retiro de individuos de las áreas ajardinadas
	Presencia de trabajadores y afluentes vehiculares
	Transporte de materiales para construcción.
	Almacenamiento de materiales para la construcción
	Circulación e infraestructura, hincado de pilotes, conformación de edificios, accesos estacionamientos albercas y demás elementos.
	Instalación de equipos, arquitectura del paisaje, mejoramiento y jardinería.

Para la etapa de operación y mantenimiento se han identificado las siguientes acciones.

Operación y mantenimiento	Emisión y vertidos
	Producción y transporte de residuos sólidos
	Captación y obtención de agua para consumo
	Mantenimiento de áreas jardinadas
	Operación y servicios
	Presencia de habitantes

Para el caso particular del proyecto que se presenta, para cada una de las actividades que se realizaran en las distintas etapas del proyecto, se describió la valoración de la importancia de cada uno de los impactos identificados.



Los impactos identificados se evaluaron de acuerdo con los siguientes criterios: carácter del impacto, intensidad del impacto, momento, recuperabilidad, periodicidad, extensión, reversibilidad y persistencia así como índice de incidencia.

Uno de los criterios que proporciona información para clasificar cualitativamente los impactos ambientales evaluados es, justamente, la importancia del efecto valorado. En donde los impactos se clasificarán en despreciables, si es que el valor es menor o igual a 25; moderados si el valor es mayor a 25 y menor o igual a 50 y severos cuando el valor es mayor a 50 y menor a 75. La naturaleza del impacto, es decir si es benéfico o perjudicial se indica con los símbolos + o – respectivamente.

De acuerdo con lo anterior se presenta la descripción y resultados, donde se incluye de forma robusta y objetiva la valoración de los impactos ambientales estimados sobre el factor ambiente por lo construcción y operación del proyecto.

Atmósfera:

Durante los trabajos de preparación del sitio y construcción, tendrá como resultante emisión de polvos fugitivos debido a las actividades, así como la disminución de la calidad del aire como consecuencia de la emisión de gases y partículas diversas de diferente procedencia a la atmósfera. La afectación al confort sonoro por el uso de maquinaria y presencia de trabajadores, tendrá como resultante emisión de polvos fugitivos debido a la actividad en el terreno como el retiro de algunos elementos del predio, que provocarán movimiento en suelo, colado de pilas, erosión por el viento y movimiento vehicular, provocara el incremento de la suspensión y concentración de finos en la atmósfera porque estos se producirán por las actividades de humos por la circulación y funcionamiento de maquinaria y en general emisiones a la atmósfera por la construcción del proyecto en sus diferentes procesos de obra, estas condición ser vera ponderada por las condiciones atmosféricas en conjunto con las medidas que se implementen en el sitio las cuales consisten en humedecer las áreas de trabajo, cubrir los materiales y obligar a una circulación baja con maquinaria en buen estado las labores serán temporales y desaparecen, una vez concluida la construcción del proyecto, las emisiones de finos humos y ruidos a la atmósfera disminuirá significativamente, el impacto será temporal y localizado en los sitios de operación y circulación de equipo, maquinaria y vehículos, así mismo el promovente establece que durante el proceso de las actividades de operación del equipo y maquinaria inducirán, de manera intermitente, niveles de ruido ajenos al sitio no se espera que rebase los límites máximos permisibles para fuentes fijas dichos



impactos serán temporales en los sitios de operación y tránsito de equipo, maquinaria y vehículos. Para mitigar estos impactos se compromete, uso de lonas y riego permanente de las áreas de trabajo y tránsito de vehículos de lento desplazamiento, así mismo los automotores y equipo de trabajo serán provistos de silenciadores.

Así mismo el promovente establece medidas de mitigación para esta acción:

- Establecer barreras y trampas contra el arrastre de polvos y otros sedimentos.
- Humedecer los materiales finos.
- Cubrir con lonas los depósitos de material.
- No acopiar materiales no desperdicios en obras
- Revisar las bitácoras de mantenimiento de vehículos y maquinarias que se usen en la actuación.
- Informar a los trabajadores y empresas contratadas de la medida.

Suelo:

Dentro del factor que pudieran impactar este componente se consideran los parámetros físico-químicos toda vez que estas se podrían modificar debido al movimiento de tierras que se generaran durante las actividades propias de esta etapa, así como por la generación de residuos sólidos y líquidos que signifiquen riesgos potenciales de contaminación al suelo si no se les da el manejo adecuado. Sin embargo, el promovente propone un programa integral de manejo de residuos sólidos y líquidos en el que se especifican las actividades que se llevaran a cabo para el adecuado de estos, para el caso de los residuos sólidos se propone separarlos de los residuos por tipo: plásticos, metales y vidrio con el fin de enviarlos al sitio autorizado de reciclaje o industrialización. Los sobrantes serán colectados por el servicio de limpia municipal y dispuestos por esta instancia según sea el caso, el servicio de recolecta de los residuos será dotado en las diferentes etapas por el propio condominio en el que se localiza el proyecto, en Isla Dorada, y para el caso de los residuos líquidos estos serán conducidos al sistema de recolección de aguas residuales del Condominio de Isla Dorada.

Flora

Dentro del factor ambiental que pudiera verse afectado por el proceso de la construcción del proyecto de forma directa, toda vez que aunque la obra se desarrollara en un área



ajardinada con algunos individuos de palmas, árboles y arbustivos, considerando que el predio tiene una superficie total de 4,248.90 m² de los cuales se pretende aprovechar para la construcción de las dos torres de 942.88 m² el proyecto pretende ocupar el 22.19% de la superficie del predio para el desplante de las obras permanentes, con lo anterior se prevé que los impactos generados por el desmonte de vegetación en el sitio sean mínimos y mitigables mediante la implementación de acciones como el rescate de individuos de palmas y árboles susceptibles, delimitar las áreas a intervenir, se prevé minimizar los polvos furtivos derivados de los materiales de construcción y la circulación de maquinarias en el sitio del predio, mismo se considera una medida compensatoria la vigilancia y limpieza constante de la zona.

Finalmente el **promoviente** presentó anexo a la MIA-P, los siguientes programas, mediante los cuales se proponen vigilar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas y con ello realizar un manejo adecuado de los residuos sólidos y de las actividades que se generarán en las distintas etapas del **proyecto**

- Programa de Rescate de Flora.
- Programa Integral de manejo de residuos sólidos y líquidos.

XII. Que esta Delegación Federal evaluó el **proyecto** considerando la importancia regional, con base lo siguiente:

La Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquellas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos. Bajo este contexto se analiza la zona de estudio de acuerdo a la clasificación realizada por la **Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)**; la cual tiene como función primordial el coordinar, apoyar y promover acciones en torno al conocimiento, uso sostenible y difusión de la biodiversidad.



**Región Hidrológica Prioritarias**

De acuerdo a la capa del SIGEIA (Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental), denominada Regiones Terrestres Prioritarias de México, el **proyecto** se encuentra en la **Región Terrestre Prioritaria** con clave **RTP-105** denominada **Corredor Cancún Tulum**, considerada como tal por se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana subperennifolia.

Las características de esta región son las siguientes:

Ubicación Geográfica	Coordenadas extremas: Latitud N: 21° 10' 48" a 20° 20' 24" Longitud W: 87° 28' 12" a 86° 44' 24" Entidades: Quintana Roo. Municipios: Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Othón P. Blanco. Localidades de referencia: Chetumal, QR; Felipe Carrillo Puerto, QR; Bacalar, QR; José María Morelos, QR.
Superficie	Superficie: 1,715 km ²
Aspectos económicos:	Pesquerías de caracol y langosta. Cultivo de peces en la laguna de Nichupté. Turismo y ecoturismo. Porcicultura en Pto. Morelos.
Problemática:	Modificación del entorno: perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, desforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales. - Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos. - Uso de recursos: pesca ilegal en la laguna de Chakmochuk y plantaciones de coco <i>Cocos nucifera tasiste</i> .
Conservación:	Se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana subperennifolia.



[Firma manuscrita]

Región Marina Prioritaria (RMP)

De acuerdo a la capa del SIGEIA (Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental) denominado Regiones Hidrológicas Prioritarias de México, el **proyecto** se encuentra en la **Región Marina Prioritaria** con clave 63 denominada **Punta Maroma- Punta Nizuc**, se considera como protegidos los arrecifes de Puerto Morelos; se recomienda dar impulso a su plan de manejo y a su bonificación. La laguna de Nichupté debería estar sujeta a normas de uso y protección.

La problemática de esta región es la siguiente:

Extensión:	1,005 km ²
Polígono:	Latitud 21°11'24" - 20°32'24" N Longitud 88°77'48" a 86°40'12" W
Problemática y valor para la conservación:	- Modificación del entorno: por tala de manglar, relleno de áreas inundables (pérdida de permeabilidad de la barra), remoción de pastos marinos, construcción sobre bocas, modificación de barreras naturales. Daño al ambiente por embarcaciones pesqueras, mercantes y turísticas. Existe deforestación (menor retención de agua) e impactos humanos (Cancún y otros desarrollos turísticos). Blanqueamiento de corales. - Contaminación: por descargas urbanas y falta de condiciones de salubridad. - Uso de recursos: presión sobre peces (boquinete) y langostas. Pesca ilegal en la laguna Chakmochuk; campamentos irregulares en el área continental del Municipio de Isla Mujeres. - Especies introducidas de <i>Cassuarina</i> spp y <i>Columbrina</i> spp

XIII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** la información adicional presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del proyecto, siempre y cuando el promovente aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; y al **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, y la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**,





publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo de 2002, 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 riesgos conforme a lo analizado en el **Considerando VIII, incisos A), B) y C)** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5** fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en las **fracciones IX y X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX y X** del mismo artículo 28; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así



como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción II** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; **la fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos Q) y R)**; 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 los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promoviente**; **57 segundo párrafo** del mismo Reglamento que establece que la



Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; 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 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, y la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo de 2002, 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 riesgos; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde;



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

artículo 39, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para 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.

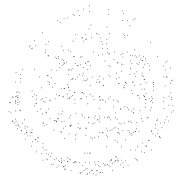
Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento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

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado “Isla Náutica”, promovido por el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su carácter de representante legal de **Promotora Mexicana Turística, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en la Unidad Privada “F”, ubicada en el Supermanzana 00D (cero cero D), Manzana 52, Lote 8-75, al interior del Condominio conocido como “Isla Dorada”, en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el **Considerando XIII** de la presente resolución, en relación con el **Considerando VIII incisos A) y B).**

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de 16 viviendas distribuidas en 2 torres (8 viviendas en cada torre) de 4 niveles cada una, con una altura de 14 m., en un predio con superficie total de 4,248.90 m², alberca, andadores, acceso, estacionamiento y áreas jardinadas.





Distribuido de la siguiente manera:

Planta baja nivel 1.

En la planta Baja (Nivel 1 o N1), se distribuyen los siguientes elementos.

En planta baja se contará con acceso, estacionamiento, andadores, alberca (ya existente previamente), áreas verdes (jardinadas) así como el desplante de las 2 torres.

Cada torre contará con los siguientes:

2 viviendas, las cuales cada una contará con acceso, sala/comedor, baño de visitas, sala de estar T.V. cocina, baño, cuarto de servicio con jardín, 3 recamaras con baños, terraza y desayunador, cada torre contará al centro con vestíbulo, cubo de escalaras y cubo de elevador.

Cada torre tendrá una superficie de desplante Torre (1) 434.46 m² y Torre (2) 508.42 m².

PLANTA NIVEL 2 A 4.

Del nivel 2 al 4 cada Torre contará con lo siguiente:

2 viviendas, las cuales cada una contará con vestíbulo sala/comedor, cocina, sala de estar T.V., baño de visitas, cuarto de servicio, baño, 3 recámaras con baño y terraza.

Cada Torre tendrá una superficie de construcción de: 1,890.81 m² Torre (1) y 2,239.42 m² Torre (2).

Las siguientes tablas muestran las viviendas a desarrollar y superficies a ocupar por nivel.

Tabla de las Viviendas a ocupar de las torres por nivel:

Nivel	Viviendas		Total
	Torre 1	Torre 2	
Nivel 1	2	2	4



1

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

Nivel 2	2	2	4
Nivel 3	2	2	4
Nivel 4	2	2	4
Total	8	8	16

Superficie de ocupación por cada elemento de las torres

Nivel	Viviendas		Total
	Torre 1	Torre 2	
Nivel 1	434.46	508.42	942.88
Nivel 2	485.45	577	1,062.45
Nivel 3	485.45	577	1,062.45
Nivel 4	485.45	577	1,062.45
Total			4,130.23

Tabla de elementos y superficies del proyecto.

Concepto	Superficie	% con respecto al predio
Torres de vivienda	942.88	22
**Alberca	479.27	11
**Estacionamiento	524.70	12
**Andadores adopasto	96.68	3
Subtotal de áreas de aprovechamiento	2,043.53	48
Subtotal de Área verdes (jardines)	2,205.37	52
Total	4,248.90	100.00

**No techadas

Obras y actividades provisionales del proyecto.

Caseta y áreas de mantenimiento: se contará con un camper móvil, lo que serán habilitados como oficinas de obras. Así como una bodega para resguardo de equipo y herramientas.

Campamento/Comedor de obra: No se contará con campamentos o comedores, toda vez que los trabajadores provendrán de la misma ciudad de Cancún; por lo que no será necesario habilitar dichas instalaciones.






Instalaciones sanitarias: Durante la fase de obra éstas se acondicionarán de manera provisional utilizando letrinas portátiles que cuyo mantenimiento y aseo correrá a cargo de una empresa especializada. Las letrinas serán retiradas una vez que se concluya la obra.

Se prevé el retiro de 2 muretes para anuncio de 2 m y 2 m, los cuales son de mampostería, por lo que su retiro será manual, con marro y cincel, se prevé el retiro de residuos dispersos en el interior del predio, así como de material de construcción que se ha alojado, se retirará la pérgola que se ubica al Norte de la alberca, la pérgola consiste en 8 pilares y trabes de madera, por lo que se prevé su desmantelamiento manual, así como un cerco de madera que se encuentra hacia la parte central del predio, su retiro será de forma manual.

SEGUNDO.- La presente autorización del **proyecto "Isla Náutica"**, tendrá una vigencia de **21 meses** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **99 años** para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzará a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales**, así como de los de más autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo **esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento**, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el **Término Primero** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promoviente**



[Firma manuscrita]

decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el **Término** siguiente.

QUINTO.- El **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **Términos y Condicionantes** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- El **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el Terminó Octavo de la presente resolución.

5. De conformidad con lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la LGEEPA y 51, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de instrumentos de garantía para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando puedan producirse daños graves a los ecosistemas en lugares donde existan especies de flora y fauna graves o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por el **promovente** en la **MIA-P**, en el área propuesta para el **proyecto**, se reporta la presencia de especies de flora y de fauna que se encuentran catalogadas en alguna categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como cuerpos de agua, por lo que de acuerdo a lo establecido en el artículo 86 de la LGEEPA el cual faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia LGEEPA y otras leyes; por lo anterior, el **promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de las obras y actividades del **proyecto**, una vez validada el **promovente** deberá implementarla.

El tipo y monto de la garantía se soportará con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **proyecto**, los cuales serán revisados y en su caso avalados por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 50, párrafo segundo de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, por lo tanto, dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **promovente** en la **MIA-P**, así como en los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución y que representen acciones con costo económico.

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



CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la MIA-P del proyecto, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.
2. En un plazo no mayor a **3 (tres) meses** contados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, el **promovente** deberá presentar un plano para su validación, debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en unidades UTM, referidas a la Zona 16Q Norte y al Datum WGS84), en donde se observe que el **proyecto** se ajuste a las restricciones laterales posterior conforme a lo establecido para el uso de suelo **TRCM** denominado **Turístico Residencial** del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014. **No podrá dar inicio a ningún tipo de obra o actividad hasta en tanto la presente Condicionante no haya sido validada.**
3. Una vez concluidas las etapas de preparación del sitio y construcción, el promovente deberá remover en su totalidad la bodega temporal de madera y lámina de cartón y disponer los residuos generados por esta actividad en los sitios donde disponga la autoridad competente.
4. Deberá presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos a la MIA-P denominados "Programa de Rescate de Flora y el Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y líquidos, mismo que deberá ser complementados con la memoria



7. Queda prohibido el **promoviente realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del **proyecto**:**

- El uso de explosivos.
- Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre dentro del Área Natural Protegida, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea, en las áreas aledañas
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- El aprovechamiento de palmas de las especies *Thrinax radiata* (chit).

OCTAVO.- El **promoviente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de los resultados de los programas implementados, que se propusieron en la MIA-P del **proyecto**; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapas de preparación y construcción del proyecto y durante la etapa de operación, los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del **proyecto**.

NOVENO.- El **promoviente** deberá dar aviso a esta Delegación Federal del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los **3 días posteriores** a



1

que esto ocurra.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor del **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras,





las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

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

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

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

DÉCIMO SEXTO.- Notificar al **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su carácter de Representante Legal de la empresa **Promotora Mexicana S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o a los

mismos que fueron autorizados para oír y recibir notificaciones conforme el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

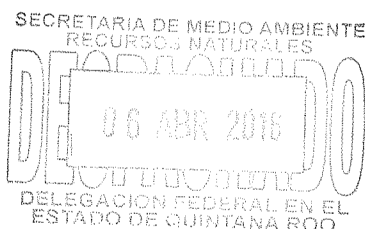
DELEGACION FEDERAL
EN QUINTANA ROO

LIC. JOSE LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE

C.c.e.p.- LIC. ROBERTO BORGE ÁNGULO, Gobernador

Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo. robertoborge@groo.gob.mx

LIC. PAUL CARRILO DE CÁCERES.- Presidente Municipal de Benito Juárez.-Palacio Municipal de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.cirecas@hotmail.com



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0574/16

M.A.P. GABRIEL MENA RIVAS.-Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.-
ucd.tramites@semarnat.gob.mx

L.R.I. CAROLINA GARCÍA CAÑÓN.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- *cargarcia@profepa.gob.mx*

C. JAVIER WARMAN DIAMANT.- Encargado de Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.- *roberto.rosado@semarnat.gob.mx*

EXPEDIENTE: 23QR2015TD086

BITÁCORA: 23/MP-0055/12/15

JLPFI/AGH/DHS

C: /2016/ABRIL/R-23QR2015TD086_ISLA NAUTICA_

