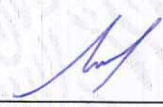


- I. **Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A), bitácora número 23/MP-0236/02/16.
- III. **Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a nombre y firma de terceros para recibir notificaciones, en páginas 1 y 80.
- 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



29 Julio 2016
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

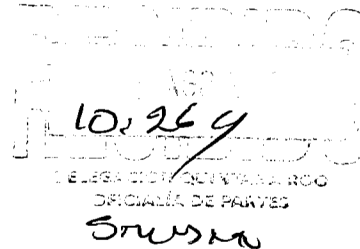
OFICIO NÚM.: 04/SGA/1059/16 03563

Chetumal, Quintana Roo a

29 JUL. 2016

C. ENRIQUE LÓPEZ GARCÍA
APODERADO GENERAL DE
OPERADORA NEW LIFE, S.A. DE C.V.
BOULEVARD KUKULCÁN, KM 3.5, SUITE 2,
ZONA HOTELERA, C.P. 77500
CORREO: ELOPEZ@ORIGINALRESORTS.COM
TEL: (998) 8873569 Y (998) 1001841

Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Procuraduría General de la Federación
Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo



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

Que la misma **LGEEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el artículo 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 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. Enrique López García**, en su calidad de apoderado general de **Operadora New Life, 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 **“Remodelación del Hotel Temptation Resort & SPA en Cancún, Quintana Roo”**, con pretendida ubicación en Boulevard Kukulkán a la altura del km 3.5 en la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Que atendiendo 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que éste 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 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 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 públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto denominado **“Remodelación del Hotel Temptation Resort & SPA en Cancún, Quintana Roo”** (en lo sucesivo el **proyecto**) con pretendida ubicación en Boulevard Kukulkán a la altura del km 3.5 en la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, promovido por el **C. Enrique López García**, en su calidad de apoderado general de **Operadora New Life, S.A. de C.V.**, (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 25 de febrero de 2016 se recibió en el **Espacio de contacto Ciudadano (ECC)** de esta **Delegación Federal**, el escrito de fecha 22 de febrero de 2016, a través del cual el **C. Enrique López García**, en su calidad de apoderado general de **Operadora New Life, S.A. de C.V.**, remitió la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2016TD015**.
- II. Que el 26 de febrero de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente** remitió la página del diario “Novedades” de fecha 26 de febrero de 2016, en el cual se realizó la publicación del extracto del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.
- III. Que el 29 de febrero de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha a través del cual la **promovente** presentó información al alcance de la **MIA-P** del **proyecto**.
- IV. Que el 03 de marzo de 2016, en cumplimiento de lo establecido en la fracción I del

artículo 34 de la **LGEEPA** que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)**, esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/011/16** de la **Gaceta Ecológica**, y en la página electrónica su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 25 de febrero al 02 de marzo de 2016, en la que se publicó la fecha de ingreso del **proyecto**, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 fracción IX, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al **Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA)** del **proyecto**.

- V.** Que el 09 de marzo de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0372/16**, mediante el cual solicitó a la **promovente** subsanar las insuficiencias detectadas durante la integración del expediente, con base en lo establecido en los artículos 17-A de la **LFPA** y 21 del **REIA**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta contar con la información solicitada.
- VI.** Que el 15 de marzo de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, a través del cual un miembro de la comunidad afectada solicitó se ponga a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.
- VII.** Que el 28 de marzo de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 23 de marzo de 2016; a través del cual, se ingresó la información solicitada en el oficio 04/SGA/0372/16 de fecha 09 de marzo de 2016.
- VIII.** Que el 29 de marzo del 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 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0486/16**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del **REIA**, 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 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**.

- X.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0487/16**, a través del cual y 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 **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XI.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0490/16**, a través del cual con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, se notificó al **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA)** el ingreso del **proyecto**, para que manifestará lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XII.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/0491/16**, a través del cual con fundamento en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, se notificó a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XIII.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0492/16**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **Reglamento** de la **LGEEPA** en Materia de

[Firma manuscrita]

Evaluación del Impacto Ambiental, se notificó al **Gobierno Municipal de Benito Juárez** del Estado de Quintana Roo el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- XIV.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0493/16**, a través del cual se informa al miembro de la comunidad afectada el inicio del proceso de consulta pública del **proyecto**.
- XV.** Que el 05 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0494/16**, a través del cual se informa al **promovente** el inicio de la consulta pública, debiendo publicar un extracto del **proyecto** términos del artículo 41 del **REIA**.
- XVI.** Que el 11 de abril de 2016, se recibió en esta Delegación federal el escrito de fecha 16 de abril de 2016; mediante el cual la **promovente** remitió la página del diario "Novedades" de fecha 09 de abril de 2016, en el cual se realizó la publicación del extracto del **proyecto**, en términos del artículo 40 del **REIA**.
- XVII.** Que el 12 de abril de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 11 de abril del mismo año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada solicitó la disposición al público de la Manifestación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- XVIII.** Que el 18 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el Acta circunstanciada número **AC/029/16** 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 el artículo 41 de su **REIA**.
- XIX.** Que el 18 de abril de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio 04/SGA/0571/16, mediante el cual informó al miembro de la comunidad afectada que se puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, con fundamento en el artículo 41 del **REIA**.
- XX.** Que el 27 de abril del 2016, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número **INIRAQROO/DG/DRA/037/2016** de fecha 22 de abril de 2016, mediante el cual el **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana**



Roo, emitió comentarios en relación al **proyecto**.

- XXI.** Que el 24 de mayo de 2016, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0696/16**, a través del cual se solicitó a la **promovente** información adicional de la **MIA-P** del **proyecto** con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 del **REIA**, suspendiéndose el plazo para la evaluación de la misma hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información.
- XXII.** Que el 30 de mayo de 2016, ingresó a esta Delegación Federal el oficio **DGE/DNA/2058/2016** de fecha 23 de mayo del mismo año, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Benito Juárez a través de la **Dirección General de Ecología**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XXIII.** Que al momento de emitir el presente resolutivo no se ha recibido opinión alguna por parte de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** o la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**.

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 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); 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 **Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún. Actualización 2005, Planos del Centro de Población de Cancún**, publicado en el Periódico

Oficial del Estado de Quintana Roo, el 22 de julio de 2005; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006.

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 fracción IX y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA.

- II. Que el **proyecto** fue puesto a disposición del público mediante el Acta circunstanciada **AC/029/16** de fecha 18 de abril de 2016 por lo que los veinte días señalados en la fracción IV del artículo 34 de la **LGEEPA**, iniciaron su contabilización el día 19 de abril de 2016 y concluyeron el día 17 de mayo de 2016. No obstante dentro de dicho plazo no se recibió escrito alguno en el que se proponga el



establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales u otras observaciones que consideren pertinentes en relación a las obras ya actividades del **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

III. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada y de acuerdo a lo manifestado el **proyecto** tiene las siguientes características:

- El polígono del **proyecto** se encuentra formado por los siguientes lotes:

Lote ¹	Superficie (m ²)	
	Escritura pública	Certificación de medidas y colindancias
Lote D- tres, Sección D	8,641.52 m ² según Escritura pública 7014	8,901.94 m ² según oficio DCM/2246/2015
Lote D-Cuatro	10,533.96 m ² según Escrituras públicas 26, 781 y 19,231	10,916.41 m ² según oficio DCM/2247/2015
Lote D-5, Boulevard Kukulcán, Sección D	9,622.69 m ² según Escritura pública 9,409	9,853.44 m ² según oficio DMC/2248/2015
Superficie total	28,798.17	29,671.79

- El Hotel Temptation se encuentra actualmente construido y en operación con un total de 384 habitaciones distribuidas en tres secciones:

Sección	Obra existente	Habitaciones
Sección 1 (Fase I)	Edificio L de 4 niveles	28
	Edificio D de 4 niveles	32
	7 torres de 3 niveles	84
Sección 2	Edificio central de 3 niveles	70
Sección 3 (Fase II)	Edificio con tres niveles	170
Total		384
Nota: Ver plano No. 01/01 denominado "PLANO POLIGONAL ACTUAL", clave P.		

- El **proyecto** consiste en la demolición total del edificio central de la Sección 2 con una superficie total construida de 7,200.19 m² que corresponden a un conjunto de

¹ La **promovente** presentó copia simple del oficio DCM/2780/2015 de fecha 30 de septiembre de 2015, a través del cual el Municipio de Benito Juárez a través de la Dirección de Catastro Municipal autorizó la fusión de la manzana 32, lotes D3, D4 y D5, Sección C Boulevard Kukulcán, ubicados en la zona turística de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, para quedar como manzana 32, lote 14-01 con una superficie de 29, 671.79 m². De igual manera presenta copia simple de Constancia de compatibilidad urbanística estatal No. 037-XII-2015 a través del cual el Municipio de Benito Juárez señala que no se contraviene a los instrumentos legales normativos para llevar a cabo la fusión de los lotes D3, D4 y D5 de la manzana 32, sección C, del boulevard Kukulcán.

ocho edificios que cuentan con 70 habitaciones, oficinas, servicios y plazoleta para sustituirlo con un nuevo edificio de 116 habitaciones y área de oficinas y servicios. Para tener un total de 430 habitaciones en todo el hotel.

- Las obras actualmente construidas que se pretenden demoler son las siguientes:

Obras techadas	Superficies por nivel (m ²)			
	P.B.	1N	2N	3N
Habitaciones	606.26	1,445.65	660.89	
Pasillo	543.59	392.72	251.49	44.31
El embarcadero	794.51			
Baños alberca	124.14			
Lobby	436.25			
LogoShop	103.75			
Caja general	51.37			
Oficinas	406.92			
Área mantenimiento	193.12			
Oficinas mantenimiento	54.49			
Cuarto de máquinas	428.79			
Spa	321.62			
Oficinas Recepción RCI	45.82			
Seguridad	43.61			
Snack Paty'O	34.20			
Baños lobby	37.12			
Cisterna	126.11			
Cubo de escalera	17.82	17.82	17.82	
Totales	4,369.49	1,856.19	930.20	44.31

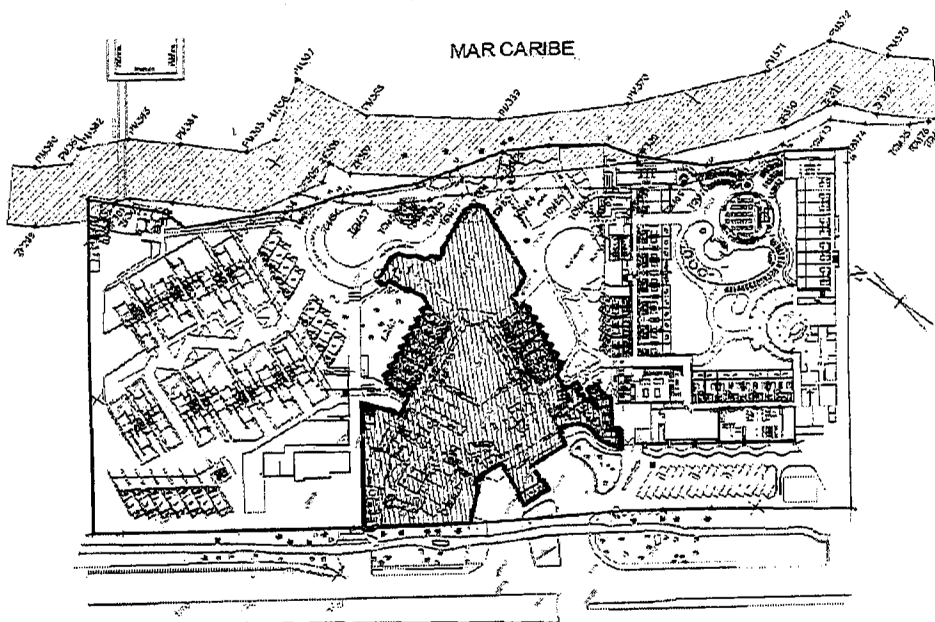


Figura 1. Superficie donde se pretende realizar la remodelación del hotel Temptation (p 11, MIA-P)

• Los elementos a demoler son los siguientes (8 edificios):

- 2 edificios de habitaciones con pasillos en planta baja más dos niveles.
- 1 edificio de oficinas en planta baja.
- 1 edificio que incluye lobby, logo shop, caja general y oficinas en planta baja más un nivel de habitaciones.
- 1 edificio que incluye área de mantenimiento y oficinas en planta baja.
- 1 edificio que incluye spa y atención a socios en planta baja más un nivel para área de ventas premier y oficinas.
- 1 edificio que incluye restaurant, cabina de DJ, baños y cocina en planta baja.
- 1 edificio de motor lobby.
- 1 plazoleta.

- De acuerdo con la información adicional presentada, las obras que pretenden construirse una vez realizada la demolición ocuparán una superficie de desplante de 3,188.71 m² y un total de 16,691.02 m² de construcción. Estas nuevas obras incluyen un edificio con planta baja y seis niveles más, donde se distribuirán 116 habitaciones. En la siguiente tabla se desglosan las superficie de construcción por nivel:

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA POR NIVEL DE LAS OBRAS DEL PROYECTO (OBRA NUEVA)								
Tipo de Obra	Obra nueva. Superficies (m2)							
OBRAS TECHADAS	PB	1N	2N	3N	4N	5N	6N	TOTAL
Proyecto (Edificio)	3,188.71	2,948.85	1,835.97	2,162.80	2,211.42	2,180.47	2,162.80	16,691.02
Oficinas		224.58						224.58
Áreas de servicio		256.69	184.11	183.72	155.89	186.76	183.72	1,150.89
Cto. Máquinas alberca	130.95							
Mantenimiento	170.27							170.27
Comedor colaboradores	224.63							224.63
Gimnasio	326.82							326.82
Baños	295.57	132.82						428.39
Cuartos de máquinas	894.10							894.10
Pasillos	487.03							487.03
Cocina	146.76							
Room service	45.13							
Ropería	106.30							
Almacén mantto.	106.30							
Conmutador	54.22							
Máquina de hielo	38.15							

Ama de llaves	162.48								
Corredor lobby		789.59							789.59
Cisterna									0.00
Habitaciones			1,300.30	1,560.17	1,600.04	1,550.75	1,560.17		7,571.43
Pasillos			351.56	418.91	455.49	442.96	418.91		2,087.83
Restaurante		254.45							254.45
Lobby		513.04							513.04
Logoshop		152.31							152.31
Spa		625.37							625.37
TOTALES	3,188.71	2,948.85	1,835.97	2,162.80	2,211.42	2,180.47	2,162.80		16,691.02

- Las 116 habitaciones se distribuirán de la siguiente manera:

Distribución de las habitaciones en el nuevo edificio			
Nivel	Tower Ocean View	Tower Ocean Front	Front Master Suite
2°	18		2
3°	18	4	2
4°	18	4	2
5°	18	4	2
6°	18	4	2
Total	90	16	10

Habitaciones Tower Ocean View. Tendrán una superficie total de 41.49 m² más terraza de 8.28 m², con un largo de 10.30 m por 4.50 m de ancho sin considerar la terraza. Sus componentes son: Baño, una recamara con una cama, estancia y terraza.

Habitaciones Tower Ocean Front. Tendrán una superficie total de 43.95 m², más una terraza de 12.48 m², sobre una longitud de 10.00 m y un ancho de 5.00 m. Sus componentes son: Baño, una recamará con una cama, estancia y terraza con tina para hidromasaje.

Habitaciones Front Master Suite: Tendrán una superficie de 52.91 m², más una terraza de 71.80 m², sobre una longitud de 11.40 m por 5.40 m. Sus componentes son: baño, una recamará con una cama, estancia y terraza con tina para hidromasaje.

- El **proyecto** incluye una superficie de 9,306.69 m² como áreas ajardinadas (jardines y jardines con huella), las cuales se distribuirán en los sitios que no se ocuparán para las obras. Para la conformación de áreas ajardinadas se utilizarán

especies nativas y algunas plantas ornamentales de la región que serán adquiridas en viveros autorizados.

Se propone que la obra de remodelación del hotel tenga como áreas permeables un total de 15,710.63 m², lo que representa el 52.94% del total del predio. Estas áreas permeables se menciona que estarán constituidas por 9,306.69 m² de jardines y 6,403.94 m² de zonas vehiculares y peatonales con adocreto.

- Cabe señalar que el hotel actualmente cuenta con 77 cajones de estacionamiento distribuidos en tres áreas, dos en el área exterior y uno interior, el primero con 50 cajones en el estacionamiento principal, el segundo con 11 cajones en el motor lobby y por último en el área interior se encuentran 16 cajones de estacionamiento ubicados en el acceso al área de la marina.

Una vez remodelado se adicionarán 58 nuevos cajones, para un total de 135 cajones de estacionamiento distribuidos en tres áreas, dos en el área exterior y una en la interior; el primero con 73 cajones en el estacionamiento principal, el segundo con 27 cajones en acceso a proveedores y por último en el área interior se encuentran 35 cajones más.

- Las superficies totales de obras techadas y no techadas en todos los niveles del proyecto serán las siguientes:

	P.B.	1N	2N	3N	4N	5N	6N	TOTAL
OBRAS TECHADAS								
Edificios	11,218.89	9,619.35	7,578.91	3,188.85	2,211.42	2,180.47	2,162.80	38,160.69
OBRAS EXTERIORES								
Albercas	1,076.20							
Jacuzzi	108.23							
Fuente	94.97							
Wet bar y bar premier en alberca	59.54							
Subtotal	1,338.94							1,338.94
OBRA NO TECHADA								
Zona vehicular, estacionamiento	4,185.07							
Andadores	2,218.87							
Plazoleta	309.80							

Acceso a motor lobby	597.92							
Restaurante	263.53							
Subtotal	7,575.19							7,575.19
ÁREAS SIN CONSTRUIR								
Jardines	3,895.28							
Jardines con huellas	5,411.41							
Subtotal	9,306.69							9,306.69
TOTALES	29,439.71	9,619.35	7,578.91	3,188.85	2,211.42	2,180.47	2,162.80	

- Obras provisionales. Tapiado, Caseta de vigilancia, Comedores, Caseta para depósito temporal de residuos peligrosos, servicios sanitarios, bodegas y almacenes, oficinas de construcción.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- IV. De acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la **MIA-P** e información adicional del **proyecto** se tiene lo siguiente:

Delimitación del área de estudio

El sistema ambiental fue determinado por la **promovente** con base en las unidades de gestión ambiental (UGA), dado que el **proyecto** se ubica en una zona regulada por un Ordenamiento Ecológico Territorial. En este sentido, la delimitación del sistema ambiental corresponde a la unidad de gestión ambiental 21, zona urbana de Cancún, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.

Aspectos abióticos

El sistema ambiental presenta diversos tipos de suelo, de los cuales la carta edafológica indica que el predio del proyecto se encuentra conformado por regosoles calcáreos, característicos de los suelos costeros del Caribe mexicano. Así mismo se realizaron sondeos en el terreno determinando que existe una primera capa de unos 80 cm de grosor de relleno, una segunda capa de arena blanca de 1 metros en promedio y una tercera capa de arena con material orgánico que va de la cota de los -2.40 metros hasta los -10.50 metros, a partir de ahí hasta los 14 metros de profundidad se encuentra una capa de sascab, para llegar finalmente a la roca caliza a partir de los 14 metros y hasta llegar a los 20 metros.

En cuanto al clima, el sistema ambiental presenta uno denominado Aw2 (x'), con un subtipo Ax'(wo)iw", que significa un régimen de lluvias todo el año con mayor abundancia en verano y corresponde a los más húmedos de los cálidos subhúmedos.

La temperatura oscila entre los 24 y los 30 grados Celsius en el año. De acuerdo a los datos obtenidos durante los últimos 18 años por la Comisión Nacional del Agua (CNA), la temperatura media anual es de 26.9 °C con una oscilación térmica anual de 4.8 °C. Los meses más cálidos son de abril a octubre; en verano la temperatura máxima puede llegar a alcanzar los 39 °C y la mínima 22 °C, mientras que los meses menos cálidos son de noviembre a marzo; en el invierno la temperatura máxima es de 33 °C y la mínima de 24 °C, en promedio, aunque durante el mes de enero han llegado a registrar hasta 13°C.

La precipitación anual registrada para la zona es de 1,318.76 mm de acuerdo a datos obtenidos durante los cuatro últimos años por la Comisión Nacional del Agua, el 80 % de la precipitación ocurre durante la época de lluvias que abarca de mayo a octubre, mientras que el remanente se registra en el resto del año. En el mes de septiembre se han registrado las máximas precipitaciones, alcanzándose los 540.4 mm, la precipitación mínima registrada fue de 5.5 mm, en el mes de febrero.

Vegetación

El sitio del proyecto no presenta ningún ecosistema ni biotopo en estado natural toda vez que la totalidad del ambiente fue alterado durante la construcción del hotel y del boulevard Kukulcán. Actualmente solo existe vegetación que ha sido colocada como parte de la jardinería tanto dentro del hotel como en la zona exterior donde se pretende construir el nuevo motor lobby.

Se realizó un censo de todas las plantas de jardinería que existen dentro de las 13 áreas jardinadas del hotel, obteniendo como resultado la presencia de 575 ejemplares de arbustos y palmeras de diversos tamaños, así como 1,386 m² de pasto. Las especies encontradas en el predio del proyecto son las siguientes: *Codiaeum variegatum*, *Allamanda cathartica*, *Nerium oleander*, *Dyopsis lutescens*, *Veitchia merrillii*, *Tradescantia spathacea*, *Ixora* comun, *Terminalia catappa*, *Roystonea regia*, *Cocos nucifera*, *Thrinax radiata*, *Hyophorbe lagenicaulis*, *Cyca revoluta*, *Phoenix roebelenii*, *Pittosporum tobira*.

En la zona exterior del hotel frente al actual motor lobby, hay ejemplares de jardinería de las siguientes especies: *Thrinax radiata*, *Dyopsis lutescens*, *Cyca revoluta*, *Roystonea regia*, *Ficus tecolutensis*, *Pseudophoenix sargentii*, *Beaucarnea pliabilis*, *Cocos nucifera*.

De dichas especies, las que se encuentran señaladas en categoría de riesgo conforme la NOM-059-SEMARNAT-2010 son: *Roystonea regia* en categoría de especie sujeta a protección especial; así como *Thrinax radiata*, *Pseudophoenix sargentii* y *Beaucarnea pliabilis* en categoría de especie amenazada.

Fauna

Dentro del predio del proyecto los únicos especímenes de fauna observados de acuerdo con la caracterización realizada, fueron lagartijas del género *Anolis* spp. que son frecuentes en toda la zona urbana de la ciudad de Cancún. Estos ejemplares se observaron trepando los árboles, así como entre los arbustos de jardinería.

En la zona de playa se observaron gaviotas (*Larus* sp.) así como fragatas (*Fregata magnificens*) sobrevolando la zona, o bien como en el caso de las gaviotas posadas sobre la arena, perchadas en los botes y postes de amarre de los mismos, así como nadando cerca de la orilla.

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, ninguna de estas especies es residente del sitio del proyecto, sino que son visitantes diurnos que buscan restos de alimento en la zona de playas dejados por los turistas. En algunos casos, las gaviotas llegan a robar los alimentos dispuestos en las mesas, solo para que estas a su vez sean víctimas de las fragatas que intentan robar lo que ellas han obtenido.

Así mismo manifestó que no se han observado tortugas marinas que arriben a las playas aledañas, ya que no cuentan con las características para una anidación adecuada. Sin embargo tampoco puede descartarse la posibilidad que alguna hembra intente desovar en la zona. La iguana rayada es otra especie común en áreas urbanizadas pero que no se encontró dentro del predio del proyecto, por lo que concluye la **promovente** que dentro de los límites del predio no existen ejemplares de vida silvestre que pudieran resultar afectados por el **proyecto**.

Paisaje

Considerando que el sitio del proyecto ya cuenta con infraestructura turística establecida y el paisaje dominante es urbano y no se detectó ninguna cualidad natural en el mismo en lo que respecta a su vista desde el Boulevard Kukulcán. En su vista desde la zona costera, el paisaje es de características urbanas rodeado de un paisaje natural constituido por el Mar Caribe y sus playas.

Diagnóstico ambiental

Con respecto a las condiciones naturales del predio, este presenta una infraestructura turística que cubre la totalidad del espacio disponible que le confieren un grado de modificación alto. Probablemente el único sitio que aún mantiene sus características naturales es la zona costera. En cuanto a los pocos elementos faunísticos terrestres, éstos corresponden a especies bien adaptadas al entorno urbano (lagartijas del género *Anolis*) que no verán comprometida su posibilidad de desplazamiento hacia otros lugares vecinos, aunque estos sean igualmente lugares urbanizados.

Al evaluar la calidad ambiental en la zona es evidente que ésta es baja, debido al ya mencionado desarrollo de infraestructura. Por el mismo motivo la irreversibilidad actual en el sitio del proyecto es alta. El sitio donde se pretende realizar el proyecto no tiene elemento natural o cultural alguno que requiera ser conservado. Toda la superficie está cubierta por obra civil o áreas ajardinadas con especies nativas y algunos elementos no originales de la zona como palma de coco. Además, las obras proyectadas se realizarán sustituyendo elementos actualmente existentes, por lo que no se requiere de superficie adicional.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

- V. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, señala la obligación de la **promovente** de realizar la vinculación del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, y en su caso, con la regulación sobre uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables; así las cosas y considerando que el **proyecto** se ubica en la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, conforme las coordenadas geográficas proporcionadas por la **promovente** éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO REGULADOR ²	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero del 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 del 2010

² Se hace notar que el **proyecto** se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental Regional número 138 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; sin embargo, el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino, solo da a conocer la parte regional de dicho programa, siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quien expida mediante sus órganos de difusión oficial, la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe; por tanto, dicha unidad de gestión no es considerada en el análisis.

INSTRUMENTO REGULADOR ²	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, establece las especificaciones para la conservación, aprovechamiento sustentable, y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
Acuerdo que determina la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003	Diario oficial de la Federación	03 de mayo de 2004
Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre.	Diario oficial de la Federación	01 de febrero de 2007

VI. 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 y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, 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. Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL Benito Juárez)

En la propuesta de modelo de ordenamiento ecológico local del Municipio de Benito Juárez; que básicamente se refiere a la representación en un sistema de información geográfica de las Unidades de Gestión Ambiental³ (UGA) y sus respectivos lineamientos y estrategias ecológicas, se delimitaron dichas unidades para todo el territorio municipal. Es así, que se delimita la Unidad de Gestión Ambiental 21 denominada "Zona urbana de Cancún" con base en la poligonal del Centro de Población establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez (PMCUS BJ) el cual ha sido aprobado por el H. Cabildo Municipal y publicado en la Gaceta Municipal el 26 de diciembre de 2012 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 08 de marzo de 2013.

³³ Unidad mínima del territorio a la que se asignan determinados lineamientos y estrategias ecológicas.
Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx
Página 18 de 80

Es así que el **proyecto** se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 21, la cual tiene los siguientes usos y criterios:

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

De acuerdo al modelo de ordenamiento ecológico del **POEL Benito Juárez**, la política de Aprovechamiento sustentable fue asignada a unidades ambientales que presentan condiciones aptas para el desarrollo sustentable de actividades productivas eficientes y socialmente útiles, dichas actividades contemplarán recomendaciones puntuales y restricciones leves, tratando de mantener la función o tasa de cambio del uso de suelo actual. Esta política cubre el 25.48% del territorio y se refleja principalmente en las zonas urbanas y de reserva urbana futura.

El **objetivo** de la **UGA 21** es regular el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en las zonas de reserva para el crecimiento urbano, dentro de los límites del centro de población, con el fin de mantener los ecosistemas relevantes y en el mejor estado posible, así como los bienes y servicios ambientales que provee la zona, previo al desarrollo urbano futuro.

La **problemática general** que presenta la unidad de gestión ambiental consiste en la presión de los recursos naturales por incremento de los asentamientos humanos, expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población, presión y carga de contaminantes al acuífero por la expansión urbana y falta de servicios básicos, incremento en la incidencia de incendios forestales, carencia de servicios de recolección y disposición final de los residuos sólidos urbanos,

incompatibilidad entre los instrumentos de planeación urbana y ambiental, necesidades de infraestructura en zonas urbanas de Cancún y cambios de uso de suelo no autorizados.

Los lineamientos ecológicos establecidos para la UGA son los siguientes:

- Contener el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales.
- 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.
- Propiciar el tratamiento del 100% de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.

Tal y como se indica en la Tabla, el **POEL Benito Juárez** remite los parámetros de aprovechamiento, usos compatibles e incompatibles al Programa de Desarrollo Urbano vigente, lo cual es analizado en el inciso B del presente **Considerando**.

Criterios de regulación ecológica

Los criterios de regulación ecológica son entendidos como aquellos criterios que se establecen para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente.

Aplicación General

Los criterios de regulación ecológica de aplicación general, son de observancia en todo el territorio municipal de Benito Juárez, independientemente de la unidad de gestión ambiental en la que se ubique el **proyecto**. Bajo este contexto, se presenta el siguiente análisis de los principales criterios en base a la vinculación realizada por la **promovente**.

Considerando que el proyecto no contempla el uso intensivo de agroquímico (CG-01, CG-02); no corresponde a un desarrollo urbano⁴, agropecuario, suburbano, turístico o industrial (CG-04); que no se contempla la construcción de caminos, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (CG-07, CG-10, CG-19, CG-24); que el predio no presenta

⁴ La Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el Diario oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, define el concepto de desarrollo urbano como: "El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población" 8 Artículo 2 fracción VIII).

humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes o cuerpos de agua superficiales (CG-08, CG-20); que el sitio se ubica dentro de la zona urbana de Cancún (CG-09); que el proyecto no considera el desarrollo de varios usos de suelo en el mismo predio (CG-12); que el proyecto no se ubica en un ecosistema forestal (CG-15); que no se pretende llevar a cabo el manejo de especies exóticas (CG-17); que no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36); que en el área del proyecto no existen evidencias de vestigios arqueológicos (CG-21); que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (CG-22); el sistema de distribución de energía eléctrica y comunicaciones será subterránea (CG-23); que tampoco contempla la construcción de infraestructura para disposición final de residuos sólidos urbanos (CG-27, CG-31); que no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30); y que el sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal original, por lo que no requiere llevar a cabo remoción de vegetación (CG-35, CG-37, CG-39); se resaltan los siguientes criterios generales:

Criterio	Regulación ecológica	Promovente
CG-03	Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.
Análisis: La remodelación del proyecto implica mantener una superficie de 9,306.69 m ² como áreas verdes, de las cuales 3,895.28 corresponden a jardines y 5,411.41 a jardines con huella. En dichas áreas verdes la promovente señaló que hará uso exclusivo de especies nativas. Para tal efecto anexó a la información adicional presentada el "Programa de Rescate y Reforestación". Esta Delegación Federal advierte que con la aplicación de dicho programa, se cumple lo establecido en el presente criterio.		
CG-05	Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO a la disposición jurídica que la sustituya.	Para la recarga de mantos acuíferos y en cumplimiento del Artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, el proyecto contempla la integración de 11,888.99 m ² , destinados como áreas permeables, dando así cumplimiento al porcentaje (mínimo del 40%) que se indica para los 29,671.79 m ² sobre los que se desplanta el proyecto. Estas áreas permeables totales se conforman con áreas jardinadas que ocuparán una

	superficie de 4,571.90 m ² y áreas permeables conformadas a base de adocreto con una superficie de 7,317.09 m ² . Con lo anterior, se cuenta con una superficie total permeable que representan el 40.068% del total del predio, dando así cumplimiento a este Artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo del porcentaje requerido para predios con una superficie mayor a tres mil m ² .
--	--

Análisis: En artículo 132 de la LEEPAQROO establece lo siguiente:

“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”

En relación a lo anterior, se tienen las siguientes observaciones:

- Que siendo la superficie del predio en cuestión mayor a 3,001 metros cuadrados, se debe proporcionar el 40% de dicho terreno como área permeable, preferentemente área verde.
- Que la **promovente** en cumplimiento al presente criterio, señaló que se destinará como área permeable, los jardines y las zonas vehiculares y peatonales con adocreto.
- Que de acuerdo con la información adicional, el **proyecto** con las modificaciones propuestas tendrá 9,306.69 m² de áreas verdes, 4,185.07 m² de zonas vehiculares y estacionamiento y 2,218.87 m² de andadores peatonales, por lo cual sumadas estas áreas hacen 15,710.63 m², equivalentes al 52.94% de la superficie total del predio, cumpliendo el criterio en cuestión.
- Que el adocreto es una unidad de concreto premezclado y vibrocomprimido de forma prismática, cuyo diseño permite la colocación de piezas de forma continua y simétrica para formar pavimentos y carpetas de rodamiento.
- Que el adopasto es una variable del adocreto que teniendo el mismo principio de diseño y colocación, tiene la particularidad de permitir el paso del pasto, creando zonas ajardinadas pero que al mismo tiempo sirven para circulación de todo tipo.

De lo anterior se tiene que las superficies cubiertas con adocreto tienen una mínima permeabilidad por tratarse una cubierta continua que solo permite algo de infiltración entre sus juntas, por tanto dicho material no cumple con lo señalado en el artículo 132 de la LEEPAQROO, al impedir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo.

Por lo tanto, para dar pleno cumplimiento al criterio CG-05 se condiciona la presente resolución, a que los 4,185.07 m² de zonas vehiculares y estacionamientos y 2,218.87 m² que se pretendían recubrir con adocreto, sean cubiertos con adopasto, lo cual permitirá que dicha superficie se constituya en un área ajardinada que al mismo paso permitirá la circulación de vehículos y peatones, sin impedir la filtración de aguas al suelo y subsuelo, conforme se señala en la **Condicionante 3** del **Término Séptimo** de la presente resolución.

CG-06	Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en "áreas sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, 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.	<i>El predio donde se pretende desarrollar la remodelación se encuentra en la zona urbana turística de la ciudad, por lo que sobre la superficie del predio no se desarrolla un ecosistema que pudiera resultar fragmentado como resultado de las obras analizadas. La totalidad del proyecto se ubicará sobre áreas previamente impactadas toda vez que se trata de un hotel que tiene más de 40 años de operación y los predios colindantes al sitio del proyecto se encuentran totalmente urbanizados, por lo que el ecosistema se encuentra fragmentado desde hace muchos años. De igual forma, las poblaciones animales y vegetales que existían en la zona ya no están presentes, por tanto no hay continuidad de vegetación natural que mantener. Se concluye que es innecesario elaborar un proyecto de zonificación ambiental.</i>
--------------	---	---

Análisis: Tal y como lo manifestó la **promovente**, el sitio del **proyecto** se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada, como lo es la zona hotelera de la Ciudad de Cancún, por lo que corresponde a una zona cuyos ecosistemas se encuentran fragmentados dada la pérdida de la continuidad de los ecosistemas produciendo cambios importantes en la estructura de las poblaciones y comunidades de plantas y animales; así como el ambiente físico.

Adicionalmente el proyecto plantea el aprovechamiento de un área de 5,272.1002 m² donde actualmente se desplanta un edificio que será demolido, para llevar a cabo la construcción de las obras del proyecto. En virtud de lo anterior, se cumple el presente criterio toda vez que el **proyecto** pretende aprovechar áreas perturbadas por usos previos.

CG-11	El porcentaje de desmonte que se autorice en cada predio, deberá estar acorde a cada uso compatible y no deberá exceder el porcentaje establecido en el lineamiento ecológico de la UGA, aplicando el principio de equidad y proporcionalidad.	<i>La UGA 21 no tiene asignado porcentaje de desmonte por estar sujeta a PDU. Por otro lado, no se llevará a cabo desmonte alguno de vegetación.</i>
--------------	---	--

Análisis: Que la UGA 21 en la cual se desarrollará el proyecto no incluye porcentajes de desmonte permitido en sus lineamientos ecológicos. Adicionalmente se señala que sus parámetros de



aprovechamiento están sujetos al Programa de Desarrollo Urbano vigente.

El PDU establece al predio un uso de suelo Turístico Hotelero clave TH/10/L, no obstante dentro de los parámetros de aprovechamiento que se establecen a dicho uso de suelo, no se consideraron porcentajes de desmonte que deban ser aplicados al terreno en cuestión.

Adicionalmente se advierte que el **proyecto** no requiere llevar a cabo el desmonte de vegetación dado que se llevará a cabo en un área perturbada por usos previos, por tanto no se contraviene el presente criterio.

CG-13	En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	El proyecto contempla en su cronograma de obra un apartado de actividades preliminares, que previo al inicio de los trabajos de construcción, se incluyen trabajos de rescate de los pocos individuos de plantas en áreas jardinadas. Sin embargo, debido a que se trata de un predio con un uso actual y con infraestructura turística operando, no cuenta con vegetación o fauna nativas susceptibles de ser rescatadas. Sin embargo, se rescatarán todas las plantas presentes en los jardines y se resembrarán en las nuevas áreas jardinadas designadas. En caso de que alguna especie de fauna ingresara a las áreas de trabajo, se procederá a su ahuyentamiento.
--------------	---	--

Análisis: Que si bien en el predio del **proyecto** no se requiere realizar desmonte dado que se aprovecharán áreas previamente impactadas, si existen áreas ajardinadas entre las obras a demoler que presentan individuos susceptibles de ser rescatados. Por tal motivo la **promovente** presentó anexo a la información adicional requerida, un "Programa de Rescate y Reforestación".

Que para el caso de la fauna, la **promovente** manifestó que los únicos especímenes observados corresponden a lagartijas del género *Anolis spp.*, por lo tanto no existen ejemplares de vida silvestre que puedan ser considerados en un programa de rescate. No obstante con la finalidad de que ningún individuo de fauna ingrese a las áreas de trabajo, se llevarán a cabo acciones de ahuyentamiento.

Con lo anterior, se advierte que si bien el predio no presenta sus condiciones naturales, la **promovente** ha contemplado acciones tendientes a la protección de la poca flora o fauna que pudiera existir en sus áreas ajardinadas, por tanto no se contravienen dicho criterio.

CG-14	En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de	El predio donde se localiza el hotel no presenta cobertura arbórea y por encontrarse en una zona urbana regulada por un Programa de Desarrollo Urbano vigente, el hotel se desplanta sobre la superficie de aprovechamiento autorizada en este instrumento de
--------------	--	---



Handwritten signature or mark.

	aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	<i>gestión urbana. El proyecto tiene un COS de 44.878%, mientras que la norma dicta un 45% como máximo.</i>
Análisis: Que la UGA 21 en la cual se desarrollará el proyecto no incluye porcentajes de desmonte permitido en sus lineamientos ecológicos. Adicionalmente se señala que sus parámetros de aprovechamiento están sujetos al Programa de Desarrollo Urbano vigente. El PDU establece al predio un uso de suelo Turístico Hotelero clave TH/10/L, no obstante dentro de los parámetros de aprovechamiento que se establecen a dicho uso de suelo, no se consideraron porcentajes de desmonte que deban ser aplicados al terreno en cuestión. El análisis de las superficies de aprovechamiento del proyecto en función de lo que establece el PDU para el predio, se presentan en el inciso B) del presente Considerando.		
CG-16	La introducción y manejo de palma de coco (<i>Cocos nucifera</i>) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como "amarillamiento letal del cocotero".	<i>Debido a que en el litoral de Quintana Roo se ha presentado desde hace tres décadas el problema de la enfermedad conocida como amarillamiento letal del cocotero, en las zonas jardinadas del hotel se han sembrado algunas palmas de coco de la variedad conocida como "Cocoteros Enanos Malayos Amarillos". Los cocoteros de esta variedad se caracterizan por su pequeño porte, son más precoces que las anteriores produciendo las primeras cosechas a los cuatro años. Presentan el problema de una inferior calidad de copra debido a la pequeñez de la nuez, pero su rendimiento constante las hace recomendables para programas de replantación. El uso de estas variedades enanas es recomendable en regiones donde existen problemas por la incidencia del amarillamiento letal, pues presentan una resistencia promedio de 80%.</i>
Análisis: Que de acuerdo con lo manifestado por la promovente los individuos de cocotero presentes en el predio del proyecto, corresponden a la variedad resistente a la enfermedad conocida como amarillamiento letal, con lo cual se cumple el criterio en cuestión.		
CG-25	En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	<i>El proyecto de remodelación propuesto no cae dentro del supuesto enunciado en este criterio, ya que la propuesta consiste en la construcción de obras nuevas sobre la misma superficie en la que actualmente se desplantan construcciones obsoletas y viejas. En</i>



		este sentido, las actuales instalaciones cuentan con una cimentación a base de pilotes que de acuerdo a los cálculos estructurales del nuevo edificio son suficientes y no se requiere de una nueva cimentación. Por lo tanto, las obras de remodelación, con su cimentación ya existente, no pueden interrumpir la hidrodinámica natural superficial o subterránea del área debido a que se encuentran previamente afectadas. Por lo anterior el presente criterio no es vinculante con la propuesta de remodelación.
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente no se requiere la instalación de nuevas cimentaciones para la construcción del edificio nuevo, dado que las existentes son suficientes para su soporte. Por lo tanto, siendo que dichas cimentaciones han estado en su sitio por varios años sin que se hayan advertido efectos adversos en la hidrodinámica superficial o subterránea, se considera que con su uso por parte del nuevo proyecto se interrumpirá ningún tipo de flujo hidrológico, por tanto no se contraviene el presente criterio.		
CG-26	De acuerdo con 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 el almacenamiento, retiro, transporte disposición final de los residuos sólidos generados. D. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.	En el desarrollo del proyecto de remodelación, no se tiene contempla la construcción de un campamento para la pernocta del personal. Debido a su céntrica localización, el personal de la obra se desplazará diariamente desde sus hogares a la obra y viceversa. Por otro lado se tiene contemplada la adecuación de un restaurante ya existente para funcionar como comedor de obra (descrito en el apartado de instalaciones provisionales) que cumplirá con todos los estándares de higiene y servicio para proporcionar de forma óptima los alimentos a los empleados de la obra. Durante todas las fases de la remodelación del hotel, se vigilará que se cuente con el número suficiente de baños ecológicos, en perfecto estado de mantenimiento, así como otras disposiciones relativas al correcto manejo y disposición de residuos peligrosos, incluyendo hidrocarburos, aceites y grasas, así como productos químicos no biodegradables o cualquier otra sustancia tóxica para evitar contaminar el suelo o el acuífero de la



157

	zona. Los residuos sólidos se acopiarán en áreas adecuadas para ello dentro del predio y serán canalizados al servicio de limpia y recoja de basura que proporciona el servicio, para ser llevados a donde lo indique la autoridad competente, tal y como se viene realizando hasta la fecha en la operación del hotel. Las sustancias peligrosas que se producen durante una obra de construcción, tales como aceites, combustibles, solventes, selladores, etc. requieren de un manejo especial, diferente del que se aplica a otros tipos de desechos. Estas sustancias peligrosas son confinadas en un área especialmente diseñada para tal fin, de manera que se garantice la protección del suelo, el acuífero y los ecosistemas del área en caso de un derrame accidental. Para ello se proyectó la construcción de una caseta para el depósito temporal de sustancias peligrosas, que cuenta con paredes de block con aplanados finos en su interior. El piso impermeable deberá ser un firme de concreto con un afinado a base de cemento. Se deberá techar para evitar intemperismos por sol y viento. Estos residuos serán retirados periódicamente por empresas especializadas en su manejo.
--	---

Análisis: Que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** cumple el presente criterio en virtud de lo siguiente:

- Que durante todas las fases de la remodelación del hotel, se vigilará que se cuente con el número suficiente de baños ecológicos, en perfecto estado de mantenimiento. En este sentido para dar cabal cumplimiento.
- Que no se tendrán áreas para la pernocta de trabajadores, dado que el proyecto se ubica en un área urbana, y se adaptará uno de los restaurantes existentes como área de comedor, el cual contará con las condiciones higiénicas necesarias.
- Que los residuos sólidos se acopiarán en áreas adecuadas y serán canalizados al servicio de limpia y recoja de basura para ser llevados a donde lo indique la autoridad competente.
- Que los residuos peligrosos serán acopiados en un área que cuenta con paredes de block con aplanados finos en su interior y piso de concreto para garantizar la protección del suelo, el acuífero y los ecosistemas del área en caso de un derrame accidental, disponiéndolos finalmente a través de empresas autorizadas para su manejo.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1059/16

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.	Los acarrees de escombros producto de la demolición de las áreas que serán renovadas, se realizarán en camiones volteo de 7 y 14 m ³ . En los camiones cargados, antes de su salida serán cubiertos en la parte superior del camión con lonas especiales, para evitar que los cascajos y polvos se desprendan y se produzcan afectaciones a automovilistas y las áreas públicas en el recorrido del camión volteo del área de demolición hasta el punto de destino final. Los camiones tendrán acceso por una puerta de salida y de entrada que estará rotulada y controlada por un vigilante y serán contratados con una empresa que cuente con todos los permisos del gobierno del estado para este tipo de trabajos (ver el padrón anexo)
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente en la MIA-P el material producto de la demolición será transportado por una de las empresas que se encuentran en el padrón que autoriza el gobierno del estado a través de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente y que cuentan con sitios adecuados para su destino final. Con lo anterior se advierte que se cumple el presente criterio ecológico, así mismo se hace la observación que el presente criterio es de observancia obligatoria por lo que deberá dar cumplimiento al mismo en todas las etapas del proyecto.		
CG-29	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	El Hotel Temptation Resort & Spa tiene diseñado un sistema eficiente para la recolección, acopio temporal y disposición final de los desechos sólidos. Con éste adecuado acopio de desechos se evita su dispersión y la generación de plagas peligrosas, así como la contaminación de las áreas públicas y de los cuartos del hotel. El hotel cuenta con contenedores de basura en todas las áreas públicas, los cuales están diseñados para que la gente pueda depositar su basura en diferentes compartimentos de acuerdo al tipo de basura de que se trate, gracias a que los depósitos cuentan con opciones para depositar papel, plásticos y aluminio, así como materias de origen orgánico. La basura de los contenedores es retirada diariamente, de manera que se evite su acumulación y se mantenga el depósito



		siempre en óptimas condiciones de uso. Los encargados de la limpieza de estos depósitos son empleados del departamento de mantenimiento del hotel. Los desechos recolectados de los contenedores son depositados en cámaras de basura especialmente diseñadas para su acopio temporal. Todos los desechos que se generan en el hotel, principalmente en las cocinas, son acopiados en cámaras o cuartos designados para este fin, las cuales están divididas en cámaras de desechos orgánicos y cámara de desechos inorgánicos. Todos los desechos acopiados temporalmente en las cámaras de basura, son recolectados todos los días por un servicio de transporte que se contrató expresamente para esa actividad, que los transporta a su destino final en el basurero del municipio. Durante la duración de las obras de remodelación se seguirá utilizando este sistema de manejo de los residuos sólidos, que ha probado ser eficiente y ambientalmente seguro.
Análisis: Que de acuerdo con lo manifestado por la promovente los residuos sólidos urbanos acopiados en el hotel, son retirados diariamente por un servicio de transporte que los transporta para su disposición final al relleno sanitario municipal. Con lo anterior se advierte que se cumple el presente criterio ecológico, así mismo se hace la observación que el presente criterio es de observancia obligatoria por lo que deberá dar cumplimiento al mismo en todas las etapas del proyecto.		
CG-32	Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.	Como parte de las diversas etapas que conforman la remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, no se contempla la quema, entierro o disposición a cielo abierto de los desechos sólidos.
Análisis: El criterio es prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria; por lo que la promovente no podrá quemar basura, enterrar o disponer a cielo abierto.		
CG-33	Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de usar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	El Hotel Temptation Resort & Spa, contará con un sistema eficiente para el acopio temporal de todo tipo de residuos sólidos que se produzcan durante los trabajos de remodelación, al igual que para la recolección, acopio temporal y

		disposición final de los mismos. Todos los residuos que se generen a partir de la limpieza de las diferentes áreas de obra, serán retirados del hotel y se trasladarán al lugar que ha designado la autoridad municipal competente.
Análisis: Que de acuerdo con lo manifestado por la promovente en la MIA-P el proyecto cuenta con cámaras de basura, donde se acopian temporalmente los residuos sólidos, para su posterior traslado por una empresa contratada para el transporte de los mismos al relleno sanitario municipal. Con lo anterior se advierte que se cumple el presente criterio ecológico, así mismo se hace la observación que el presente criterio es de observancia obligatoria por lo que deberá dar cumplimiento al mismo en todas las etapas del proyecto.		
CG-34	El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción del proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	Para la realización de los procesos de la demolición, preparación del área a reconstruir y la construcción de las nuevas estructuras hoteleras, se utilizarán solamente materiales pétreos y maderables provenientes de casas de materiales debidamente autorizados en el Municipio de Benito Juárez. Esto se comprobará a través de la presentación de las facturas y recibos correspondientes, como parte de los anexos de los informes de cumplimiento de condicionantes y términos que se elaborarán para su entrega ante la SEMARNAT y la PROFEPA.
Análisis: Este criterio es de carácter indicativo y por tanto de observancia obligatoria para la promovente , la cual manifiesta que todo el material utilizado en el proceso constructivo será obtenido de sitios autorizados.		
CG-38	No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.	Como parte de la propuesta de remodelación del hotel Temptation Resort & Spa, no se contempla la transferencia de densidades de cuartos de hotel de una unidad de gestión ambiental a otra, por lo cual el presente criterio no resulta vinculante para el análisis de impacto ambiental.
Análisis: El predio donde se llevará a cabo el proyecto se encuentra completamente al interior de la Unidad de Gestión Ambiental 21, por lo que la promovente no pretende transferir densidad de cuartos de hotel de una unidad de gestión ambiental a otra.		

Aplicación Específicos

El análisis de los principales criterios de regulación ecológica de aplicación específica de observancia en Unidad de Gestión Ambiental 21 es el siguiente:

Considerando que en el sitio del **proyecto** existe sistema de conducción y tratamiento de aguas residuales (URB-01, URB-2); que no corresponde a sistemas de producción agrícola intensiva (URB-04); que no se contempla la construcción de campos de golf (URB-5, URB-06); que la creación de parques y espacios recreativos es competencia de la autoridad municipal (URB-09); que como ya fue mencionado en el sitio del proyecto no existen cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua (URB-10, URB-20); que tampoco incluye la construcción de plantas de tratamiento, crematorios, cementerios, explotación de bancos de material pétreo, ni desarrollos, fraccionamientos habitacionales o equipamiento ni se ubica en sascaberas, zonas inundables, zonas industriales y centrales de abasto o área destinada para la conservación de la biodiversidad (URB-12, URB-14, URB-15, URB-19, URB-21, URB-22, URB-23, URB-25, URB-26, URB-27, URB-28, URB-29, URB-30, URB-31, URB-33); el proyecto no corresponde a espacios públicos jardinados (URB-32); ni contempla la eliminación de la cobertura vegetal ya que el sitio ha perdido la vegetación original y se ubica en la zona urbana de la ciudad de Cancún (URB-34, URB-37, CG-48); ni hay presencia de manglar al interior del predio (CG-36); que no es una industria concretera (CG-46); no establecerá servidumbres de paso a la ZOFEMAT (CG-47); y que no se realizará la restauración de playas o extracción de arena (CG-57, CG-58):

Criterio	Especificación	Promovente
URB-03	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descargas por la CONAGUA.	<i>Tal y como se tiene habilitado hasta la fecha en las instalaciones hoteleras que operan actualmente, el promovente del proyecto tiene contemplada para las nuevas instalaciones, la conexión con el servicio de drenaje sanitario municipal para la conducción y tratamiento de aguas residuales.</i>
Análisis: Que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto cuenta actualmente con el servicio de drenaje sanitario. Al respecto la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, mediante oficio CAPA-DG-DPE/0679/2015 de fecha 22 de septiembre de 2015, señaló que es factible dotar de dicho servicio al proyecto en virtud de la ampliación en el número de cuartos hoteleros ⁵ . En virtud de lo anterior, siendo que la promovente pretende conectarse a dicho servicio y que el mismo es factible, se cumple con el criterio en cuestión.		
URB-07	No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia	<i>Debido a que en la Zona Hotelera de Cancún existen sistemas municipales para</i>

⁵ La constancia señala una ampliación de 384 a 522 cuartos hoteleros, no obstante mediante la información adicional, la **promovente** aclaró al respecto que solamente pretende la ampliación a 430 cuartos, tal y como se señala en la MIA-P.



	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>la conducción y tratamiento de las aguas residuales, todas las instalaciones que integran el Hotel Temptation Resort & Spa, cuentan con un sistema de drenaje de las aguas residuales, independiente del drenaje pluvial. Para las nuevas instalaciones del proyecto de remodelación también se tiene planeada la conducción de las aguas residuales hacia el sistema de drenaje sanitario municipal.</i>
Análisis: Que de acuerdo con el glosario del POELBJ, las aguas residuales son aquellas provenientes de actividades domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias o de cualquier otra actividad humana y que por el uso recibido se le hayan incorporado contaminantes, en detrimento de su calidad original. De lo anterior se tiene que las aguas residuales serán conducidas al drenaje sanitario municipal y no hacia cuerpos de agua, zonas inundables, suelo o subsuelo, con lo cual se cumple el presente criterio. No obstante se hace la observación que el presente criterio es de carácter prohibitivo y observancia obligatoria, por lo que deberá cumplir el mismo en cualquier etapa del proyecto.		
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.	<i>Las instalaciones que actualmente integran el Hotel Temptation Resort & Spa, cuentan con áreas jardinadas con especies nativas que serán rescatadas y una vez terminada la obra civil, regresarán para ser resembradas en las nuevas zonas de jardines.</i>
Análisis: El proyecto contempla mantener como espacios ajardinados que incorporarán elementos de especies nativas, una superficie de 9,360.69 metros cuadrados. Así mismo la promovente anexó a la información adicional presentada, el "Programa de Rescate y Reforestación" en el cual se detallan las actividades a realizar para el ajardinado de dicha superficie. En virtud de lo anterior se advierte que el proyecto cumple con dicho criterio.		
URB-11	Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.	<i>El empleo de regaderas modernas o utilizando reductores de flujo. La instalación de reductores de caudal permite reducir el flujo de agua manteniendo su presión, pueden instalarse en las duchas aunque también se instalan fácilmente en cualquier grifo sustituyendo el filtro y/o el difusor. Se aplica una campaña permanente de concientización se refuerzan con la elaboración y distribución de folletos (tent cards) con mensajes cortos, que promueven entre los visitantes las actitudes ambientales positivas que pueden adoptar para participar en la conservación del ambiente, tales como permitir el lavado de blancos</i>



		(sábanas y toallas) cada tercer día y no diario, con la finalidad de ahorrar agua, energéticos y el menor uso de detergentes; usar el papel para cartas de los dos lados, antes de colocarlo en un depósito de reciclado, explicándoles que por cada 60 kilos de papel reciclado se salva un árbol; participar en la campaña de separación de desechos de acuerdo a su naturaleza, para evitar la formación de basura no reciclable, etc. En general, todos los servicios que requieren agua dentro del Hotel Temptation serán ahorradores de agua. Los sanitarios, regaderas, llaves aspersoras, etc. Serán de bajo consumo.
Análisis: De acuerdo a lo manifestado por la promovente todos los servicios que requieren de agua (sanitarios, regaderas, aspersores) serán de bajo consumo de aguas, así mismo manifestó que empleará reductores de caudal, para disminuir el consumo de agua sin perder presión. Adicional a las tecnologías antes señaladas, manifestó que también se concientizará a los visitantes en el ahorro del uso del agua. Con lo anterior se advierte que el proyecto cumple con lo señalado en el presente criterio.		
URB-13	La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, debe realizarse previa filtración de sus agua con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.	<i>El Hotel cuenta con las factibilidades emitidas por la Comisión Nacional del Agua, con base al proyecto de las instalaciones para el agua potable y el alcantarillado, de acuerdo a la normatividad vigente de esta comisión. La propuesta de remodelación utilizará esta misma red de drenaje pluvial. Las aguas de origen pluvial que no se utilizan en el riego de áreas verdes, serán canalizadas a un pozo de absorción autorizado por la Comisión Nacional del Agua, cumpliendo en todo momento con las condiciones particulares de descarga impuestas por la autoridad competente.</i>
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente el hotel actualmente cuenta con una red de drenaje pluvial la cual se encuentra autorizada por la Comisión Nacional del Agua, mencionando que no se requiere la construcción de pozos adicionales como parte de las ampliaciones propuestas. En este sentido se advierte que el proyecto no contraviene el presente criterio, no obstante se hace el señalamiento que la presente resolución se emite solamente en referencia a los aspectos ambientales del proyecto por lo que no exime a la promovente de tramitar y obtener los demás permisos o autorizaciones que sean requisito por parte de otras dependencias federales, estatales y/o municipales.		
URB-16	Los proyectos en la franja costera dentro de las UGA urbanas deberán tomar en cuenta la existencia de las	<i>Si bien el Hotel Temptation Resort & Spa, se localiza sobre la franja costera marina del norte del estado, no se localiza en</i>



	bocas de tormenta que de manera temporal desaguan las zonas sujetas a inundación durante la ocurrencia de lluvias extraordinarias o eventos ciclónicos. Por ser tales sitios zonas de riesgo, en los espacios públicos y privados se deben de realizar obras de ingeniería permanentes que en una franja que no será menor de 20 m conduzcan y permitan el libre flujo que de manera natural se establezca para el desagüe.	bocas de tormenta que pudieran desaguar zonas sujetas a inundación durante lluvias excepcionales.
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente en el predio del proyecto no existen bocas de tormenta que desagüen las zonas sujetas a inundación durante lluvias extraordinarias o eventos ciclónicos, por tanto no se contraviene el presente criterio.		
URB-17	Serán susceptible de aprovechamiento los recursos biológicos forestales, tales como semilla, que generen los arboles urbanos, con fines de propagación por parte de particulares, mediante la autorización de colecta de recursos biológicos forestales.	El Hotel Temptation Resort & Spa, cuenta con un pequeño vivero donde se realizan este tipo de trabajos para el mantenimiento de la vegetación en las áreas jardinadas del mismo. En la propuesta de remodelación, se considera la realización de actividades de rescate de materiales vegetativos de las áreas jardinadas así como el rescate y traslocación de algunos ejemplares de cheflera, siricote y cocoteros. También se planea la realización de trabajos de propagación de especies ecológicamente importantes, que serán utilizados en las labores de reforestación y jardinado de las nuevas áreas verdes y el Lobby car.
Análisis: De acuerdo con lo señalado en el "Programa de Rescate y Reforestación" uno de los métodos de propagación propuestos para la propagación de plantas es la sexual, por medio de semillas, actividad que se encuentra permitida por el criterio en cuestión. En cuanto a la autorización de colecta de recursos biológicos forestales, se menciona que la presente resolución se emite solamente en referencia a los aspectos ambientales del proyecto por lo que no exime a la promovente de tramitar y obtener los demás permisos o autorizaciones que sean requisito por parte de otras dependencias federales, estatales y/o municipales.		
URB-24	Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos, deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.	Por la naturaleza del proyecto de remodelación Hotel Temptation Resort & Spa, este criterio no aplica al presente análisis de impacto ambiental.
Análisis: Que de acuerdo con los artículos 10 fracción VII y 38 fracción I de la Ley para la Prevención y la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo, es facultad de la Secretaría de Ecología		



y Medio Ambiente estatal, revisar y aprobar los planes de manejo de residuos de competencia estatal, entre los cuales se encuentran los producidos por generadores de residuos de manejo especial y los grandes generadores de residuos sólidos urbanos. No obstante lo anterior, la **promovente** anexó a la información adicional solicitada el Plan de Trabajo para el Manejo de Residuos Sólidos, en el cual detalla algunas de las acciones a seguir para el manejo de los residuos que se generarán derivado de la demolición de obras existentes, principalmente residuos de manejo especial.

En virtud de lo anterior, esta Delegación Federal advierte que la aplicación de lo señalado en el presente criterio corresponde al gobierno estatal, por conducto de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente, por lo que informa a la **promovente** que la presente resolución se emite solamente en referencia a los aspectos ambientales del **proyecto** por lo que no le exige de tramitar y obtener los demás permisos o autorizaciones que sean requisito por parte de otras dependencias federales, estatales y/o municipales.

URB-35 **No se permite introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas.**

Este criterio no aplica al presente análisis de vinculación, toda vez que solo se está evaluando la remodelación del hotel en materia de impacto ambiental, lo cual no incluye actividades de manejo de fauna exótica.

Análisis: El criterio es prohibitivo y por tanto de observancia obligatoria; por lo que la **promovente** no podrá introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas.

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.**

Este criterio se cumple cabalmente, ya que cada cajón de estacionamiento incluye un árbol por cada cajón o por cada dos cajones.

Análisis: Que dentro de las obras sujetas al Procedimiento de Evaluación de impacto ambiental contempla modificar las áreas de estacionamiento del hotel para tener un total de 135 cajones de estacionamiento distribuidos en tres áreas. Al respecto la **promovente** manifestó que se incluye un árbol por cada cajón o dos cajones. No obstante para dar cabal cumplimiento a lo señalado en el presente criterio, deberá llevar a cabo lo señalado en la **Condicionante 4 del Término Séptimo** de la presente resolución.

URB-39 **Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación. Los predios colindantes en el Sur del área natural protegida Manglares de Nichupté (ANPLN) deberán mantener su cubierta vegetal para favorecer el tránsito de fauna. Se deberán realizar**

Por su localización lejana a cualquier humedal y su localización al norte del área natural protegida Manglares de Nichupté y la propia naturaleza del presente proyecto, este Criterio no es vinculante al presente análisis de impacto ambiental.

	obras que permitan la comunicación de la fauna entre el ANPLN el área de vegetación nativa con la que colinda en su límite Sur, para tal efecto se deberán realizar las obras necesarias en la carretera que las divide para que la fauna pueda transitar entre ambos terrenos, sin que pueda ser atropellada.	
Análisis: El predio del proyecto se ubica a menos de 100 metros de los humedales más cercanos, que corresponden a la porción norte del Área Natural Protegida denominada Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté. Adicionalmente el predio no colinda con el humedal, ya que lo separa de dicho ecosistema el Boulevard Kukulcán. En virtud de lo anterior no resulta aplicable el criterio en cuestión.		
URB-41	Los proyectos urbanos deberán reforestar camellones y áreas verdes colindantes a las ANPs y parques municipales deberán reforestar con especies nativas que sirvan de refugio y alimentación para la fauna silvestre, destacando el chicozapote (Manilkara zapota), la guaya (Talisia olivaeformis) capulín (Muntingia calabura), Ficus spp, entre otros.	<i>La superficie que ocupan las instalaciones del hotel no es colindante a ningún ANP, por lo que este criterio no le aplica.</i>
Análisis: Como se señaló en el análisis del criterio anterior, el predio del proyecto es aledaño a la vegetación de manglar del Área Natural Protegida APPF Manglares de Nichupté (se ubica a menos de 100 metros), pero no es colindante con la misma ya que los separa el Boulevard Kukulcán. En virtud de lo anterior no resulta aplicable el criterio en cuestión.		
URB-43	Las áreas verdes y en las áreas urbanas de conservación, deberán contar con el equipamiento adecuado para evitar la contaminación por residuos sólidos, ruido, aguas residuales y fecalismo al aire libre.	<i>La dotación de estos equipamientos de las áreas urbanas, corresponde a las autoridades de los tres niveles de gobierno, por lo que este criterio no aplica al presente análisis de impacto ambiental.</i>
Análisis: De acuerdo con el glosario del POEL BJ, área verde y área urbana se definen de la siguiente manera: ÁREA URBANA: Es la superficie actualmente ocupada por la infraestructura y equipamiento urbano, servicios básicos, construcciones o instalaciones de un centro de población. ÁREAS VERDES: Porción de territorio ocupado por vegetación generalmente localizada en los espacios urbanos y utilizada como lugar de esparcimiento y recreo por los habitantes que las circundan. Con base en dichas definiciones tenemos, que si bien el proyecto se ubica en un área urbana, esta no es de conservación; así como tampoco corresponde el predio a un área verde pues no se trata de un		

sitio ocupado por vegetación que se emplea para esparcimiento y recreo de los habitantes que lo circundan, sino corresponde a una propiedad privada. Por tanto el criterio en cuestión no resulta aplicable.		
URB-44	Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones de zona federal marítimo terrestre otorgadas por la Federación, deberán ser congruentes con los usos de suelo de la zona que expida el Estado o Municipio.	<i>En ambos casos los usos de suelo son turísticos, aptos para las actividades recreativas.</i>
Análisis: Si bien el predio del proyecto se ubica colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), la aplicación del presente criterio corresponde a la autoridad municipal al momento de emitir sus autorizaciones o a esta Secretaría al momento de emitir las concesiones de ZOFEMAT. No obstante lo anterior, en el inciso B) del presente Considerando, se analiza la congruencia del proyecto con los usos de suelo establecidos por el Municipio en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.		
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>El proyecto de remodelación Hotel Temptation Resort & Spa, contempla mantener las áreas jardinadas como se encuentran en la actualidad, es decir integradas con especies nativas y afines a las características de la región. En las zonas jardinadas donde se realicen trabajos de obra, para evitar el maltrato de los ejemplares de especies nativas de importancia ecológica, se plantea realizar su extracción y mantenimiento temporal en un vivero provisional o bien, su traslocación inmediata a su sitio definitivo de siembra. Sin embargo, lo anterior no constituye un trabajo formal de reforestación, por lo que este criterio no aplica al presente análisis de impacto ambiental.</i>
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente , en las labores de ajardinamiento se emplearán especies nativas, muchas de las cuales procederán de las acciones de rescate de las actuales áreas ajardinadas del hotel, tal como se plasmó en el "Programa de Rescate y Reforestación" anexo a la información adicional, con lo que se cumple el criterio por parte del proyecto .		
URB-49	Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como	<i>El Hotel Temptation Resort & Spa, con otros nombres comerciales, ha venido operando desde el año de 1972, cuando se construyó, incluyendo la fase 2 que se adquirió y se remodeló en el año 2002. En todo este tiempo de operaciones no se ha reportado un solo registro de anidación de ninguna de las cuatro especies de tortuga</i>

	durante el período de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías.	marina que arriban al litoral de la región norte del estado. Sin embargo, en el remoto caso que este evento se pudiera presentar en la zona federal concesionada al hotel, se observan medidas generales preventivas para evitar afectar un arribo potencial. Durante la temporada de desove y nacimientos (que ocurre de abril a octubre de cada año en la región) se evita cualquier actividad que pueda causar compactación y cambio en las propiedades físico químicas del litoral arenoso, tales como instalación de infraestructuras y mobiliario, así como el paso arrastre de vehículos y equipos pesados y el vertido de cualquier elemento contaminante como desechos sólidos, grasas, hidrocarburos, solventes, jabones, detergentes, etc. También se evita cualquier fuente de iluminación artificial directa sobre la zona que pudiera desorientar o afectar negativamente a las tortugas que pudieran salir del mar a desovar y a los neonatos que salen del nido para dirigirse al mar. Las actividades del personal de vigilancia y mantenimiento, bajo permanente capacitación, están capacitados para realizar actividades de protección y vigilancia nocturna de todo el frente de playa. Por último, cualquier tipo de actividad recreativa turística puede ser realizada libremente siempre que no afecte en forma permanente la morfología de la playa o afecte durante la temporada, por ruido o iluminación nocturna, las potenciales actividades de anidación.
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente no se tienen registros de anidación de tortugas marinas en el frente de playa del predio del proyecto, no obstante reconoce que dicho evento no puede ser descartado que alguna vez ocurra, en virtud de lo cual manifestó que pretende realizar las siguientes medidas preventivas para minimizar el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el período de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías: a) Evitar cualquier actividad que pueda causar compactación y cambio en las propiedades físico químicas del litoral arenoso, tales como instalación de infraestructuras y mobiliario, así como		

el paso arrastre de vehículos y equipos pesados y el vertido de cualquier elemento contaminante como desechos sólidos, grasas, hidrocarburos, solventes, jabones, detergentes, etc.

- b) Evitar cualquier fuente de iluminación artificial directa sobre la zona que pudiera desorientar o afectar negativamente a las tortugas que pudieran salir del mar a desovar y a los neonatos que salen del nido para dirigirse al mar.
- c) Mantener capacitado al personal de vigilancia y mantenimiento para que puedan realizar actividades de protección y vigilancia nocturna.
- d) No afectar en forma permanente la morfología de las playas, ni afectar con ruido e iluminación a las actividades de anidación.

Con lo anterior se tiene que el proyecto ha considerado las medidas preventivas que señala el criterio en cuestión, por tanto no lo contraviene.

URB-50	Las especies recomendadas para la reforestación de dunas son: Plantas rastreras: Ipomea pes-caprae, Sesuvium portulacastrum, herbáceas: Ageratum littorale, Erithalis fruticosa y arbustos: Tournefortia gnaphalodes, Suriana marítima y Coccoloba uvífera y Palmas Thrinax radiata, Coccothrinax readii.	<i>Las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, no contemplan la reforestación de duna.</i>
URB-51	La selección de sitios para la rehabilitación de dunas y la creación infraestructura de retención de arena deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: • Que haya evidencia de la existencia de dunas en los últimos 20 años. • Que los vientos prevalecientes soplen en dirección a las dunas. • Que existan zonas de dunas pioneras (embrionarias) en la playa en la que la arena esté constantemente seca, para que constituya la fuente de aportación para la duna. • Las cercas de retención deberán ser biodegradables, con altura aproximada de 1.2 m y con 50% de porosidad y ubicadas en paralelo a la costa. • Las dunas rehabilitadas deberán ser reforestadas.	<i>Las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, no contemplan la reforestación de duna.</i>

Análisis: Que las actividades del **proyecto** no contemplan llevar a cabo ninguna actividad en la zona

de playa, por tanto no se consideró llevar a cabo la reforestación de la duna costera, con lo cual no se contraviene lo señalado en los criterios citados.

URB-52

En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

- Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
- Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
- Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
- Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
- Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja

El Hotel Temptation Resort & Spa, con otros nombres comerciales, ha venido operando desde el año de 1972, cuando se construyó, incluyendo la fase 2 que se adquirió y se remodeló en el año 2002. En todo este tiempo de operaciones no se ha reportado un solo registro de anidación de ninguna de las cuatro especies de tortuga marina que arriban al litoral de la región norte del estado. Por lo anterior, el contenido del presente criterio no aplica al presente análisis de impacto ambiental.

	presión. • Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal doméstico que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	
Análisis: Que si bien la promovente manifestó que a la fecha no se tienen registros de anidaciones en el frente de playa del predio y por tanto el presente criterio no resulta aplicable al proyecto, esta Delegación Federal advierte que en la vinculación con el criterio URB-49, la promovente reconoció que dicho evento no puede ser descartado, proponiendo incluso algunas medidas preventivas al respecto. Por lo anterior, siendo que el frente de playa es de tipo arenoso y que un evento de anidación no puede descartarse, se considera que el criterio en comento es aplicable al proyecto, por lo que se analiza la manera en que el proyecto se apega a lo aquí establecido: a) El proyecto no contempla llevar a cabo la remoción de vegetación nativa en el frente de playa. b) El proyecto no contempla llevar a cabo acciones que alteren las condiciones fisicoquímicas o morfológicas de la zona de playa, tal como se manifestó en la vinculación con el criterio URB-49, favoreciendo su regeneración natural y mantenimiento de su dinámica de acumulación. c) El proyecto, durante la temporada de anidación, evitará la instalación de infraestructura y mobiliario, tal como se manifestó en la vinculación con el criterio URB-49. d) El proyecto evitará cualquier fuente de iluminación artificial directa sobre la zona de playa de acuerdo con lo señalado en el criterio URB-49. e) El proyecto no contempla el tránsito de vehículos en la zona de playa, dado que la totalidad de las obras sometidas a evaluación se llevarán a cabo al interior del predio. Con lo anterior, se advierte que el proyecto no contraviene lo señalado en este criterio, no obstante se le reitera que el mismo es de carácter indicativo y observancia obligatoria.		
URB-53	Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la afectación de zonas de anidación y de agregación de especies, en lo particular aquellas que formen parte del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	<i>El frente costero del Hotel Temptation Resort & Spa consiste en una playa arenosa sin la presencia de una duna arenosa. Por otro lado, las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación, no contemplan obra alguna en la zona litoral arenosa, ni actividad de trabajo en la misma.</i>

Análisis: El proyecto no contempla llevar a cabo obras y actividades en la zona de playa, todas las ampliaciones serán realizadas al interior del predio, por lo tanto no se contraviene el presente criterio.		
URB-54	En las dunas no se permite la instalación de tuberías de drenaje pluvial, la extracción de arena, ni ser utilizadas como depósitos de la arena o sedimentos que se extraen de los dragados que se realizan para mantener la profundidad en los canales de puertos, bocas de lagunas o lagunas costeras.	<i>El frente costero del Hotel Temptation Resort & Spa consiste en una playa arenosa plana sin la presencia de una duna arenosa. Adicionalmente a lo anterior, las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, no contemplan ningún tipo de trabajo, obra o actividad relacionada con los trabajos de remodelación, en la zona de playa.</i>
Análisis: El proyecto no contempla llevar a cabo obras y actividades en la zona de playa, todas las ampliaciones serán realizadas al interior del predio, por lo tanto no se contraviene el presente criterio. No obstante se hace la observación, que el presente criterio es de carácter prohibitivo y observancia obligatoria.		
URB-55	La construcción de infraestructura permanente o temporal debe quedar fuera de las dunas pioneras (embrionarias).	<i>Debido a que las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, se realizarán sobre el mismo terreno que ocupa el actual edificio central que será demolido, no se requerirá de la ocupación de nuevas áreas naturales para su realización. Por lo anterior, no se contempla obra sobre el litoral arenoso.</i>
URB-56	En las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas. El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se	<i>Debido a que las nuevas obras de construcción que se proponen en el proyecto de remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa, se realizarán sobre el mismo terreno que ocupa el actual edificio central que será demolido, no se requerirá de la ocupación de nuevas áreas naturales para su realización. Por lo anterior, no se contempla obra sobre el litoral arenoso.</i>

	recomienda, después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.	
Análisis: De acuerdo con las definiciones del POELBJ, se tiene lo siguiente: DUNAS PIONERAS O EMBRIONARIAS: Son los primeros montículos de arena que se forman por la sedimentación eólica en las playas. Están expuestos al efecto del oleaje, por lo que hay periodos de tiempo en el que la arena se encuentra húmeda y en otros seca. Generalmente carecen de vegetación. Tienen una distribución irregular por lo que ordinariamente no constituyen cordones paralelos a la línea de costa. DUNAS PRIMARIAS: Estas dunas se forman a partir de la sedimentación eólica de las dunas pioneras. Generalmente están expuestas al efecto del oleaje de las mareas vivas y de tormenta, por lo que habitualmente se encuentran secas. Generalmente tienen vegetación, aunque con una cobertura no muy extendida. Ordinariamente constituyen un cordón paralelo a la línea de costa. Siendo que el proyecto no contempla llevar a cabo ningún tipo de obra el litoral arenoso, al pretender ocupar solamente el área donde se demolerá uno de los edificios existentes, tenemos que el proyecto no contempla llevar a cabo construcción alguna sobre dunas embrionarias o primarias, por tanto no contraviene los criterios citados.		
URB-59	En 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>En las instalaciones del hotel se ha acondicionado un área exclusiva para la producción de composta con los desechos orgánicos que se producen en las cocinas y los trabajos de jardinería del hotel. La tierra producida se utiliza en las áreas jardinadas del mismo.</i>
Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la promovente, los desechos orgánicos del hotel, incluidos los provenientes de los trabajos de jardinería (podas y deshierbes) son empleados en la producción de composta, y la tierra producida se utiliza en la jardinería del hotel, con lo cual se mejora la calidad del suelo y de la vegetación, por lo tanto se cumple el presente criterio.		

B. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, Cancún 2014-2030 (PDUCP 2014-2030)

Que conforme el artículo 4 del PDUCP, las áreas comprendidas dentro del plano E-01 denominado "Ámbito de aplicación", se regularán por dicha declaratoria de usos, en este sentido se advierte que el predio del proyecto se ubica al interior de la poligonal delimitada por el cuadro de coordenadas contenido en el plano mencionado, por tanto le resultan aplicables los lineamientos establecidos en el PDUCP.

De acuerdo con el plano E-02 denominado "Zonificación Primaria", se advierte que el predio del proyecto se ubica al interior de la mancha urbana de la ciudad de

Cancún, en específico se ubica dentro del área considerada como de Aprovechamiento Urbano Actual.

Según se señala en el plano E-06I denominado "Zonificación Secundaria-Zona Hotelera Norte", al predio del proyecto le corresponde un uso de suelo Turístico Hotelero clave TH/10/L, por lo tanto le resultan aplicables, entre otros, los lineamientos establecidos en el Capítulo Séptimo, Zona Turístico Hotelera. A continuación se realiza el análisis de la forma en que el proyecto se ajusta con lo señalado en dicho instrumento jurídico:

Normas de usos e intensidad de construcciones para la zonificación TH/10/L (Turístico Hotelero)		
CAPÍTULO SÉPTIMO. Zona Turístico Hotelera, Artículos 37 a 41, PDUCP		
CONCEPTO	NORMA	PROYECTO
Usos permitidos y prohibidos	Artículo 39. 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. En los terrenos que colinden con la zona federal marítimo terrestre se podrá construir el 25% del área comprendida en la faja de restricción a que se refiere el inciso b) de la fracción III del artículo 40, que no forme parte de la faja de restricción a que se refiere el inciso a) de la misma fracción. Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir en los términos de fracción III del artículo 40 serán usadas	La Tabla L denominada "Usos permitidos y Prohibidos en Zona Hotelera" señala como usos permitidos para el uso de suelo TH el uso Turístico "Hotel"; por lo que <u>la propuesta del proyecto es un uso permitido en esta zonificación.</u> En relación a las restricciones se tiene lo siguiente: - Dicha normativa resulta aplicable al proyecto toda vez que el terreno colinda con ZOFEMAT. - El artículo 40 del PDUCP señala que los predios con frente al mar o a la laguna tendrán dos restricciones a dicho frente. - La primera restricción es la señalada en el inciso a), la cual se cuenta a partir del límite con ZOFEMAT y su ancho es el especificado en la tabla H, que para el caso del predio del proyecto corresponde a 15 metros. - La segunda restricción es la señalada en el inciso b), la cual está comprendida por una faja de terreno que tenga como límite, de un lado, el lindero del predio con la zona federal marítimo terrestre y cuyo ancho sea igual a un tercio de la distancia entre dicho límite y el lindero más cercano del referido predio, opuesto a ese límite. Dicha distancia se medirá sobre líneas paralelas al lindero mayor del predio que haga esquina con el lindero del mismo predio con la zona federal citada, trazadas en cada punto en que haya una inflexión del lindero último citado. Esta restricción fue determinada por la promovente (y

de la siguiente manera:

- El 50% de la superficie deberán dedicarse a área ajardinada.
- El 50% de la superficie restante se utilizará únicamente como jardines, canchas deportivas (excepto frontones), albercas, bares y restaurantes al descubierto o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales.

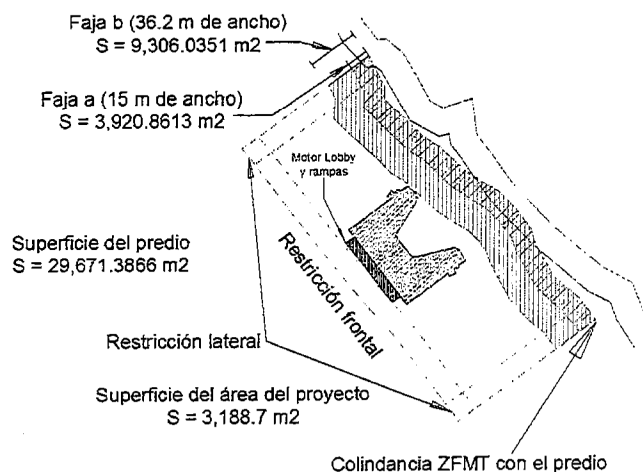
En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos construidos en pisos superiores. Solo podrán separarse los predios con bardas de 1m. de altura como máximo, hechas de rollizos de nacash o chit, productos de la región.

No se podrán construir muros de contención mayores de 1.50m. en la zona de restricción que colinde con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Dichos muros de contención deberán estar cubiertos con piedra caliza de la región.

confirmada por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) mediante oficio número 127/2016 de fecha 31 de mayo de 2016), como una franja de 36.2 metros de ancho.

- De acuerdo con el artículo 39 fracción I, en la segunda restricción (inciso b), se puede construir el 25% (que no forme parte de la franja del inciso a) de la superficie restante, el 50% debe estar ajardinada y el otro 50% puede usarse para obras sin techar.

Que de acuerdo con la información adicional presentada, el desplante del edificio nuevo queda fuera de las franjas señaladas en el inciso a) y b), tal como se observa en la siguiente imagen:



Que de acuerdo con lo manifestado por la **promoviente** en la información adicional, en la franja del inciso a) existen 971.05 m² de obras techadas, 492.67 m² y 1,600.13 m² de áreas ajardinadas. Así mismo en dicha superficie la modificación propuesta no contemplan construir ningún tipo de obra en dicha superficie, por lo tanto no contraviene dicha restricción. No se omite manifestar que si bien el predio cuenta con obras en esta franja de restricción, las mismas fueron construidas previo a la entrada en vigor del PDUCP, y por lo tanto lo establecido en este instrumento jurídico no puede aplicarse a dichas obras, ya que de hacerse se estaría aplicando una norma en forma retroactiva, lo cual es contrario a derecho.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1059/16

		De igual forma la promovente manifestó que en la franja señalada en el inciso b) existen 2,446.83 m ² de obras techadas, 1,441.42 m ² de obras no techadas y 4,223.31 m ² de jardines. De estas superficies que en el caso de las obras techadas, está equivalen al 26.29% de la franja en cuestión, por lo que se encuentran ligeramente por encima del 25% permitido para este concepto. No obstante se advierte que dichas obras techadas fueron construidas previo a la entrada en vigor del PDUCP, y por lo tanto lo establecido en este instrumento jurídico no puede aplicarse a dichas obras, ya que de hacerse se estaría aplicando una norma en forma retroactiva, lo cual es contrario a derecho. De igual forma se advierte que las áreas ajardinadas dentro de esta franja equivalen al 45.38%, con lo cual cumple con el 37.5% (50% del 75% de la franja que debe mantenerse sin construir) mínimo que se señala en el presente artículo.
Densidad neta	180 cts/ha (Tabla H1)	El predio tiene una superficie de 29,671.79 m² equivalente a 2.96 hectáreas; por lo que la densidad máxima permitida corresponde a 532.8 cuartos. Lo anterior considerando la superficie como resultado de la fusión de los lotes D 3, 4 y 5. Actualmente el hotel que se pretende ampliar, cuenta con 384 habitaciones distribuidas en tres secciones. Una de dichas secciones, la central con 70 habitaciones, se pretende demoler, con lo cual permanecerán únicamente 314 habitaciones de las originalmente construidas. Adicionalmente se pretende construir en la superficie donde se llevará a cabo la demolición de la sección central, un edificio con 116 habitaciones, las cuales sumadas a las 314 que se mantendrán del proyecto original, dan un total de 430 habitaciones para el proyecto ampliado. En este sentido, siendo que se permite la construcción de un máximo de 532.8 cuartos hoteleros, se advierte que los 430 cuartos que se pretenden construir no rebasan lo permitido para el predio.
Frente mínimo del	100 metros (Tabla H)	Se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (PDUCP).



lote		De acuerdo a lo anterior, el lindero del lote del proyecto con el Boulevard Kukulcán es de 253.87 metros, por lo tanto cumple con el frente mínimo.
Área Libre	60% (Tabla H)	De acuerdo con la fracción V del artículo 40 del PDUCP, los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie y la superficie del predio que no se enarbole o enjardine deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración de agua al subsuelo. En este sentido, siendo que el predio del proyecto cuenta con una superficie de 29,671.79 m², tenemos que debe mantenerse como área libre una superficie de 17,803.07 m², de las cuales al menos el 50% (8,901.54 m²), deben arbolarse o enjardinarse. El proyecto, de acuerdo con la información adicional presentada, mantendrá un área libre de obras de 18,220.82 m² equivalentes al 61.40% del predio, de las cuales 9,306.69 m² equivalentes al 51.08% de las áreas libres estarán ajardinadas, por lo tanto se cumple con dicho parámetro.
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)⁶	40% (Tabla H)	Considerando que la superficie del predio es de 29,671.79 m², tenemos que el coeficiente de ocupación del suelo permitido corresponde a 11,868.72 m². De acuerdo a lo manifestado por la promovente en la información adicional, el desplante de las edificaciones techadas del proyecto será de 11,218.89 m² lo cual equivale al 37.81%, por lo tanto no se rebasa el COS permitido para el predio.
Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)⁷	2.0 (Tabla H2)	Considerando que la superficie del predio es de 29,671.79 m ² , tenemos que la superficie total de construcción en todos los niveles máxima es de 59,343.58 m ² .

⁶ 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: $COS = \frac{\text{superficie de desplante}}{\text{superficie total del terreno}}$

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, PDUCP).

⁷ 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: $CUS = \frac{\text{La suma construida en todos los niveles}}{\text{superficie total del terreno}}$

Para efectos de la cuantificación del CUS, se considerará la superficie de los entrepisos y la losa tapa a paños exteriores de los muros o elementos que contienen los espacios habitables.

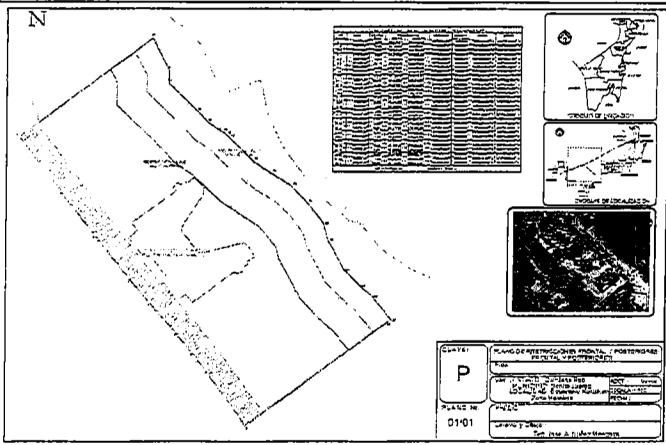
No se consideran: Los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de garaje aisladas de la vivienda o con estructura independiente, los sótanos con uso habitacional, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas (Glosario de Términos, PDUCP).



		De acuerdo a lo manifestado por la promovente en la información adicional la superficie total de construcción en todos los niveles del proyecto será de 38,160.69 m ² lo cual equivale a un CUS de 1.29, por lo tanto no se rebasa lo permitido para el predio.
Altura (niveles)	10	De acuerdo a lo señalado en el PDUCP 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 banquetta. Los mezanines y tapancos se consideran niveles. Es así que de acuerdo a lo manifestado por el promovente el nuevo edificio que se pretende construir contará con 7 niveles, por lo que se cumple con el parámetro de alturas.
Restricciones (Tabla H)		
Frente a calle principal	15	La restricción frontal ⁸ 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 techar el 50% de la restricción frontal para estacionamiento con losa inclinada. De acuerdo a lo manifestado por la promovente en la información adicional presentada, la construcción que se realizará como parte del proyecto respeta la superficie de restricción frontal, tal como se muestra en la siguiente imagen:

⁸ Frente del lote: Se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (Glosario de Términos, PDUCP).



		
Frente a calle secundaria	15	El proyecto no colinda con vialidades secundarias.
Posterior mínima	15	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 (PDUCP). Para el presente caso, la restricción posterior se considera a lo largo de la colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Al respecto la promovente presentó anexo a la información adicional, un plano donde se señala la franja de 15 metros de ancho colindante a la ZOFEMAT, señalando que la edificación que se pretende construir como parte del proyecto de ampliación se ubica fuera de dicha franja, con lo cual se cumple esta restricción. Lo anterior fue corroborado por el IMPLAN mediante oficio número 127/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, el cual se anexó a la información adicional.
Lateral mínima	15 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, la promovente presentó anexo a la información adicional, un plano donde se

		señala la franja de 15 metros de ancho colindante a los lotes vecinos, señalando que la edificación que se pretende construir como parte del proyecto de ampliación se ubica fuera de dicha franja, con lo cual se cumple esta restricción.
Cajones de estacionamiento		
Número de espacios	Artículo 9.- Los propietarios de predios ubicados dentro del polígono que se encuentra expresado en el plano E-01A Ámbito de aplicación del presente instrumento, deberán cumplir con las normas de estacionamiento establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.	De acuerdo con el artículo 9 del PDUCP, el predio en cuestión está sujeto a las normas de estacionamiento señaladas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, toda vez que se ubica dentro de su ámbito de aplicación. Así mismo, la promovente en la información adicional presentada, manifestó que de acuerdo con dicho Reglamento, al proyecto le corresponde contar con 172 cajones de estacionamiento. De igual manera mencionó que el proyecto pretende desarrollar un total de 135 espacios, por lo que tiene un déficit de 37 cajones, no obstante dichos cajones se compensa con un estacionamiento que la misma empresa tiene en la SM. 3 de la ciudad de Cancún. Al respecto, esta Delegación Federal advierte que el número de cajones de estacionamiento requeridos, deben ser desarrollados en el predio del proyecto, máxime que el lote que la promovente señaló, no es contiguo o colindante al predio donde se llevará a cabo la ampliación del hotel.. En virtud de lo anterior, se condiciona la presente resolución, a la modificación del proyecto de tal manera que se cumpla con el número requerido de cajones de estacionamiento en el predio del proyecto, tal como se señala en la Condicionante 4 del Término Séptimo de la presente resolución.

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

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o

poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

Considerando lo anterior, y conforme los listados de la norma, se advierte que de la información proporcionada por la **promovente** en la caracterización ambiental, se identificaron las siguientes especies en el polígono de aprovechamiento:

Nombre científico	Nombre común	Categoría de riesgo NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Roystonea regia</i>	Palmera	Protección especial
<i>Thrinax radiata</i>	Palma chit	Amenazada
<i>Pseudophoenix sargentii</i>	Palma kuka	Amenazada
<i>Beaucarnea pliabilis</i>	Despeñada	Amenazada

Es así que la **promovente** propone el rescate de las especies señaladas en la tabla anterior, para su traslado a un vivero temporal y su posterior uso en las labores de ajardinamiento que se llevarán a cabo una vez se concluya la construcción de la nueva edificación. Esto fue propuesto por la **promovente** dentro del "Programa de Rescate y reforestación" que anexó a la información adicional.

D. NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004

En relación con esta Norma Oficial Mexicana, esta Delegación Federal advierte que el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** se ubica a una distancia menor de 100 metros de Área Natural Protegida denominada Área de Protección de Flora y Fauna denominada Manglares de Nichupté, la cual presenta vegetación característica de humedal costero. Lo anterior fue confirmado por la **promovente** en la información adicional, al señalar que el hotel se encuentra localizado a menos de 100 metros de donde se localiza una franja de manglar, al otro lado del Boulevard Kukulcán.

En consecuencia, esta Delegación Federal procedió a analizar el cumplimiento de la norma antes citada, bajo la consideración que se establece la especificación 4.0, la cual indica:

4.0 El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:

- « **La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;**
- « **La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;**
- « **Su productividad natural;**
- « **La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;**
- « **Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;**
- « **La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales;**
- « **Cambio de las características ecológicas;**
- « **Servicios ecológicos;**
- « **Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en estatus, entre otros).**

Especificación	Vinculación de la promovente
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	Para cumplir con la especificación 4.43 de esta norma, adjunto al presente documento se presenta el "Programa de Erradicación de Salvia Azul (<i>Salvia farinacea</i>) y Reforestación con Mangle", en el que se propone restaurar una superficie de 150 m en un ecosistema denominado localmente "aguada", que actualmente se está trabajando en la reforestación con mangle sobre una superficie de 90 m, en la porción insular del municipio de Isla Mujeres, justo al frente de la entrada de la Hacienda Mundaca, para su enriquecimiento forestal. Se trata de la manzana 147 localizada sobre la Avenida Paseo de los Peces, entre las calles 3 y 1, frente al Hospital Comunitario de Isla Mujeres.
4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	Esta propuesta consiste en la eliminación de una amplia zona de la orilla Este de la mencionada aguada, que se encuentra

invadida por la salvia. Después de preparar el terreno y limpiar una superficie de 90 m en forma de un rectángulo de 2.5 por 36 m, se propone la siembra de 90 ejemplares de mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) con un rango de tallas desde el cepellón hasta la punta, que oscilará entre 70 cm y 1.10 m.

Estos trabajos se proponen como medida de compensación por encontrarse el hotel localizado a menos de 100 m de donde se localiza una franja de manglar, al otro lado del Boulevard Kukulcán.

Análisis: De acuerdo con lo manifestado por la **promovente** la distancia que existe entre el proyecto y la vegetación de humedal más cercana es menor de 100 metros, por lo tanto no cumple con la distancia mínima que establece el numeral 4.16.

En virtud de lo anterior la promotora manifestó apearse a la excepción contenida en la especificación 4.43, proponiendo como medida de compensación en beneficio de los humedales, la erradicación de la planta *Salvia farinacea* y la reforestación con mangle botoncillo *Conocarpus erectus*, en una superficie de 150 metros cuadrados de una aguada en Isla Mujeres, la cual se ubica a la entrada de la Hacienda Mundaca. Dichas acciones las presentó como parte del "Programa de Erradicación de Salvia Azul y Reforestación con Mangle" que fue presentado anexo a la información adicional ingresada.

Al respecto, en los considerandos del Acuerdo por el que se adiciona la especificación 4.43 a la norma, se indica:

"Que la compensación permitirá aumentar, la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen".

Así mismo una medida de compensación se entiende como:

"Al conjunto de acciones a través de las cuales se pretende recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados por impactos residuales o garantizar la continuidad de aquellos otros que presentan algún grado de conservación, cuando ambos están ubicados en espacios geográficamente distintos al afectado directamente por una obra o actividad"

Con base en lo anterior, lo propuesto por la **promovente** corresponde a una medida de compensación en beneficio del humedal, toda vez que la erradicación de la planta *Salvia farinacea* y la reforestación con mangle botoncillo *Conocarpus erectus*, permitirá aumentar en 150 metros cuadrados la superficie de manglar, en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que proveen, además que dichas acciones se realizarán en Isla Mujeres, es decir en un espacio geográficamente distinto al afectado directamente por las obras y actividades del proyecto, por tanto resulta aplicable la excepción establecida en el numeral 4.43, con lo cual el proyecto no contraviene las especificaciones para la preservación, conservación y aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar

conforme la Norma NOM-022-SEMARNAT-2003.

E. Ley General de Vida Silvestre

En relación con el Decreto por el que se adiciona el **artículo 60 TER**; y se adiciona el **segundo párrafo al artículo 99**; todos ellos de la **Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; la **promovente** vinculó las obras y actividades con dichos artículos, por lo que se tiene lo siguiente:

Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, transplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar.

Análisis: El proyecto propuesto consiste en la ampliación de un hotel existente en cuyo terreno no existe vegetación de manglar, pero que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la información adicional, están en su área de influencia por ubicarse a menos de 100 metros de una franja de manglar al otro lado del Boulevard Kukulkán. En virtud de lo anterior, no se removerá, rellenará, trasplantará, podará o realizaría obras o actividades que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Artículo 99.- El aprovechamiento no extractivo de vida silvestre requiere una autorización previa de la Secretaría, que se otorgará de conformidad con las disposiciones establecidas en el presente Capítulo, para garantizar el bienestar de los ejemplares de especies silvestres, la continuidad de sus poblaciones y la conservación de sus hábitats.

Las obras y actividades de aprovechamiento no extractivo que se lleven a cabo en manglares, deberán sujetarse a las disposiciones previstas por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Análisis: En relación a lo anterior, y considerando que se pretende llevar a cabo el manejo de la especie *Conocarpus erectus* como parte de la medida de compensación en beneficio del humedal que fue propuesta, se señala a la **promovente** que el manejo de las especies en riesgo deberá llevarse a cabo conforme las disposiciones de la **Ley General de Vida Silvestre** y su

Reglamento, sin perjuicio de las autorizaciones, permisos y demás trámites aplicables.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

VII. Que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través del **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA)**, en su escrito referido en el **Resultando XX** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

“De acuerdo a la ubicación del proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio 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 la Unidad de Gestión Ambiental (UGA 21 con los siguientes usos de suelo:

UGA	POLÍTICA	USOS DE SUELO		
		APROVECHAMIENTO	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE
21	Asentamiento 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 las principales criterios ambientales que aplican en la UGA antes señalada se tiene lo siguiente:

CRITERIOS	DESCRIPCIÓN
URB-03	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descargas por la CONAGUA.
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.
CG-29	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.

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

- Debido a que en la Zona Hotelera de Cancún existen sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales, todas las instalaciones que integran el “Hotel Temptation Resort & Spa” cuentan con un sistema de drenaje de aguas residuales independiente del drenaje pluvial. Para las nuevas instalaciones del proyecto de remodelación también se tiene planeada la conducción de las aguas residuales hacia el

sistema de drenaje sanitario municipal, por lo tanto, no se contempla la descarga de aguas residuales a cuerpos de agua cumpliendo con los criterios **URB-03** y **URB-07**.

- Todos los reiduos sólidos son recolectados todos los días por un servicio de transporte contratado para esa actividad y trasladados al basurero Municipal cumpliendo con el criterio **CG-29**.

El predio se encuentra regulado por el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, publicado el 16 de octubre de 2014 en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con el uso de suelo Turístico Hotelero con clave **TH/10/L** el cual permite una densidad de 180 cuartos/ha y 10 niveles de altura, el predio del proyecto tienen una superficie de 29,671.38 m², por lo tanto la densidad permitida es de 532 cuartos; el hotel contará en total con 430 habitaciones distribuidas en 8 niveles por tanto cumple con la densidad y altura permitidos. De acuerdo a la superficie total del predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) de 40% y un Coeficiente de Uso del Suelo (C.U.S.) de 2.0.

El hotel tendrá una superficie de construcción de 43,835.31 m² y una superficie de desplante de 13,481.73 con lo que se obtiene un C.U.S. de 1.47 y un C.O.S. de 45% cumpliendo con el C.U.S. pero no cumple el C.O.S. permitido.

Una vez revisada y analizada la Manifestación de Impacto Ambiental sometida al proceso de evaluación, este Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo, opina que el proyecto cumple con los criterios **CG-29**, **URB-3** y **URB-7** del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. Asimismo, cumple con el C.U.S. pero no cumple con el C.O.S. establecido en el uso de suelo Turístico Hotelero con clave **TH/10/L** establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, publicado el 16 de octubre de 2014 en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Al respecto de los comentarios del **INIRA** y tal como queda justificado en el **Resultando VI inciso A** del presente resolutivo, esta Delegación Federal coincide en cuanto al cumplimiento de los criterios ecológicos aplicables a la UGA 21 correspondiente a la Zona Urbana de Cancún.

En referencia al cumplimiento de los parámetros de establecidos para el predio por el PDUCP, esta Delegación Federal requirió a la **promovente** aclarar las superficies con las que calculó el COS y CUS del proyecto, manifestando en su escrito de respuesta, que la superficie de desplante del proyecto conforme a las modificaciones planteadas sería de 11,218.89 m² equivalentes a un COS del 37.81% del predio y una superficie de construcción en todos los niveles de 38,160.69 m² equivalentes a un CUS de 1.29, con lo cual se ajustan a lo permitido para el uso de suelo **TH/10/L**.

VIII. Que el **H. Ayuntamiento de Benito Juárez**, a través de la **Dirección General de Ecología**, en su escrito referido en el **Resultando XXII** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

*"Por lo anteriormente expuesto.... **ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE ECOLOGÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ, OPINA que INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PROYECTO** denominado **"Remodelación del Hotel Temptation Resort & Spa en Cancún, Quintana Roo"**,... **DEBA APEGARSE** a los parámetros de aprovechamiento, usos de suelo compatibles e incompatibles, establecidos en el **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD** (actualización 2005)... **DEBERÁ OBSERVAR Y DAR CUMPLIMIENTO A LOS CRITERIOS ECOLÓGICOS CG-05, CG-13, CG-26, CG-29, CG-33, URB-49 y URB-52 APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL 21 DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO"**.*

Al respecto esta Delegación Federal coincide con lo señalado por dicha instancia, por lo cual en el **Resultando VI inciso A) y B)** del presente resolutivo, se determinó la viabilidad ambiental del **proyecto** conforme el análisis de los criterios ecológicos de aplicación general los cuales son de observancia a todo el territorio municipal de Benito Juárez, así como los parámetros establecidos por el PDUCP.

7. ANÁLISIS TÉCNICO

IX. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual indica que la 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:

Impactos ambientales

Para la identificación de los posibles impactos ambientales que ocasionaría la operación del Hotel Temptation Resort & Spa, se utilizó como herramienta metodológica una Matriz de Interacción y una variación de la Matriz de Leopold, en las cuales se enlistan las características del medio contra las actividades que se llevarán a cabo durante el desarrollo del proyecto.

Matriz de Interacción. *La metodología empleada para realizar la evaluación y análisis de los impactos potenciales que se identificaron, se inicia con la creación de*

listas de verificación para realizar las visitas de campo y la identificación de las variables que serán objeto del análisis; una vez obtenidas estas variables se elaboran las matrices específicas para evaluación de los impactos a partir de los criterios definidos para ello...

Los impactos identificados se anotaron en cada una de las celdas, con base a los siguientes criterios:

P PERMANENTE. Un impacto permanente se deriva de una actividad que modifica el medio físico, biológico o socioeconómico, de forma tal, que no volverá a tener las características previas a la actividad desarrollada.

p+ PERMANENTE MITIGABLE. Se considera como impacto permanente mitigable a aquella actividad que modifica el medio y que es susceptible de aplicar medidas atenuantes, que contribuyan a la disminución del impacto generado o bien la aplicación de acciones de compensación que retribuyan el impacto.

T TEMPORAL. El impacto temporal es la alteración o modificación al medio físico, biológico o socioeconómico, que por las características de la actividad desarrollada se manifiesta transitorio y sin posibilidades de ser atenuado.

t+ TEMPORAL MITIGABLE. Es la modificación temporal del medio ambiente por una actividad, a la cual es posible aplicar medidas de mitigación que contribuyan a la reducción de los efectos negativos de la actividad...

Matriz de Leopold modificada. *En cada una de las celdas de esta matriz, se anotaron los valores determinados para la magnitud del impacto así como su importancia; el valor dado para la magnitud se consideró a nivel del predio y su área de influencia; la importancia se consideró a nivel local. La escala que se empleó fue del 1 al 5, ocupando sólo los números nones, con la finalidad de simplificar el número de categorías.*

Para la clasificación de la magnitud se emplearon las siguientes categorías; 1 para la escasa, 3 para la mediana y 5 para la fuerte. En la evaluación de la importancia se emplearon los siguientes criterios, 1 para la insignificante, 3 para la significativa y 5 para la altamente significativa. En el caso de las actividades consideradas como benéficas se colocó un símbolo + en la celda de la magnitud...



[illegible]

MEDIO FÍSICO

En lo que se refiere al suelo, se consideran características tales como su estructura y propiedades fisicoquímicas. El suelo es uno de los elementos abióticos que con mayor frecuencia resultan alterados en sus características elementales, como resultado de su pérdida (erosión) y alteración en sus propiedades por contaminación con residuos sólidos, combustibles o lubricantes, provenientes de la maquinaria usada durante la operación.

A pesar de lo anterior, debido a que la remodelación del hotel no requiere de remover o dejar expuesta una superficie determinada de suelo, no se prevé erosión del mismo a causa de la acción de los fenómenos atmosféricos como la fuerza de los vientos o el arrastre de las partículas de sustrato por corrientes de agua superficiales durante la época de lluvias.

Por otro lado, un mal manejo de la basura o de residuos peligrosos, pueden causar daños importantes desde el punto de vista de las propiedades fisicoquímicas del

suelo. Por lo anterior, a pesar de no haberse registrado indicios de lo anterior, debido a que el suelo siempre estará expuesto a un derrame accidental se identifican impactos potenciales en este sentido.

En términos generales, se denomina atmósfera al aire que puede resultar contaminado o ver afectada su calidad por emisiones de vehículos y maquinaria utilizados en la remodelación y operación del hotel. Las propiedades termodinámicas de la atmósfera se reflejan en la modelación del microclima, de gran influencia en la fauna y flora locales.

Durante la operación del hotel, los sistemas que utilizan combustibles liberan gases a la atmósfera. Aunque se revisó que todos estos sistemas tienen filtros y tecnología que reduce la contaminación atmosférica (como el uso de gas que es menos contaminante que otros combustibles fósiles) han sido indicados como potenciales impactos ante la posibilidad de accidentes o deficiencia en el mantenimiento. Así, se considera que el uso de equipos, maquinaria y vehículos emitirán humos y gases a la atmósfera, modificando temporal y localmente la calidad del aire en la zona.

El ruido provocado por las distintas actividades humanas se considera en este apartado, debido a que el aire es el conductor de las emisiones de ruido. La generación de ruido es una de las afectaciones ambientales que resultan inherentes al empleo de equipos, maquinaria y vehículos que tienen una fuerte influencia negativa en la fauna local.

También existen posibilidades de impacto a los recursos acuíferos de la zona, derivados de las actividades que se realizarán a lo largo de las diferentes etapas de la remodelación y mantenimiento del hotel, tales como deficiente operación de sistemas y equipos, tal como la desaladora, que pudiera dar como resultado la infiltración a los acuíferos subterráneos de contaminantes, afectando la calidad del agua del acuífero local. También se considera la posibilidad de errores en el manejo de residuos sólidos y peligrosos que puedan contaminar el suelo y las aguas subterráneas.

Para evitar la contaminación del suelo por agentes perjudiciales que incluso puedan alcanzar la zona marina o el acuífero, se debe garantizar el control de posibles fugas de combustibles y aceites que puedan contaminar el suelo y el agua, por lo cual, el uso de maquinaria y equipos deberá seguir siendo supervisado cuidadosamente de manera periódica y programada.

27

MEDIO BIOLÓGICO

Analizar el medio biológico, implica conocer de forma fina los ecosistemas presentes en la zona de influencia del hotel, así como las diferentes especies de flora y fauna que los constituyen, incluyendo las especies que presentan algún estatus de protección en la legislación mexicana.

Debido a que el proyecto de remodelación se realizará sobre un terreno ya desarrollado, el medio biológico es en el que menos impactos ambientales se identificaron. Esto se debe a que la remodelación del hotel no produce pérdida de cobertura por desmontes, por lo que no se afectan poblaciones de plantas o de fauna. Las únicas especies de fauna que se registraron, ocurren en las inmediaciones del predio, como es el caso de las aves marinas. El desarrollo de los trabajos de remodelación no afecta la integridad de los ecosistemas costeros marinos adyacentes.

Por lo anterior, la remodelación del hotel representa solo algunos impactos potenciales en el caso de que se presentara un mal manejo de equipos o sistemas, así como un deficiente manejo de residuos sólidos, líquidos o peligrosos.

En las zonas naturales no se registran residuos sólidos o indicios de otro tipo de contaminantes, por lo que la determinación de impactos es muy baja.

Medidas Preventivas, de Mitigación y/o Compensación

MEDIO FÍSICO

A) SUELO:

Drenado de tanques de combustible y otros equipos. Todas las áreas que tienen tanques de almacenamiento de cualquier sustancia cuentan con piso impermeable, por lo que cualquier fuga en el sitio se contendrá en esa misma zona.

Los contenedores donde se colocarán dichas sustancias serán de plástico resistente con capacidad de 200 litros y tapa contra fugas.

El movimiento de dichos tanques se realizará mediante un carrito transportador para llevarlos de la manera más segura a los camiones especializados en su

transporte. Todos los combustibles que no puedan ser reciclados al momento en el sitio de obra, así como las grasas quemadas y cualquier otra sustancia serán entregados para su recolección y disposición a la empresa Maya Verde, S.A. de C.V.

Generación de residuos sólidos urbanos. En todo el hotel se colocarán dos tipos de contenedores de basura, tanto en áreas públicas, como en habitaciones, áreas de servicio y zonas exclusivas de empleados. Un contenedor será para desechos orgánicos y otro para desechos inorgánicos, lo que facilitará su manejo. También se establecerán contenedores para materiales reciclables, como latas de aluminio, botellas de vidrio, cartón y papel, reduciendo así significativamente el volumen de desechos producidos.

B) SUBSUELO.

Cimentación. Debido a que para la cimentación del nuevo edificio se usarán los pilotes existentes. Esto reduce de manera muy significativa los impactos al suelo y subsuelo de un sitio, por lo que los impactos que se anticipan tienen que ver con la limpieza y descubrir las pilas y prepararlas para sujetarla a la nueva edificación.

Para evitar afectaciones por contaminación del subsuelo, estará prohibido cualquier trabajo de mantenimiento preventivo ni correctivo. La maquinaria deberá estar libre de fugas en los sistemas de lubricación, combustible e hidráulicos, con la finalidad de evitar derrames de cualquier tipo.

En el caso fortuito de derrames de aceites o hidrocarburos al suelo, se procederá a contenerlos con sascab; el material impregnado con estos contaminantes se colocará en bolsas plásticas y será trasladado al sitio que indique la autoridad municipal.

Los equipos y maquinaria deberán estar en buenas condiciones mecánicas y de afinación, con la finalidad de que la emisión de ruido esté dentro de los límites permitidos por la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición: no rebasará los 68 dB en horario de 6:00 a 22:00 horas.

Las actividades de reparación o mantenimiento de equipos, deberán realizarse durante el día en horas hábiles, para evitar cualquier perturbación a altas horas de la noche. Esto es especialmente relevante debido a la sensible a la naturaleza del hotel, ya que presta servicios recreativos a los turistas hasta altas horas de la

noche.

Los vehículos, maquinaria y equipo que funcionen con motores de combustión interna, deberán encontrarse en buenas condiciones mecánicas para mantener las emisiones contaminantes a la atmósfera dentro de los límites establecidos por la Norma Oficial Mexicana NOM-041- SEMARNAT -1996, que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

C) ATMÓSFERA

Gases contaminantes. Toda la maquinaria estará en perfecto estado mecánico para reducir al máximo la emisión de gases contaminantes. Cualquier desperfecto será reparado de inmediato.

Ruido ambiental. Toda la maquinaria estará en perfecto estado mecánico para reducir las emisiones de ruido. Los niveles de ruido generado por prácticamente todas estas actividades podrán ser atenuados también con el adecuado funcionamiento de la maquinaria a utilizar y mediante el tapiado que aísla las zonas de trabajo del exterior.

Durante el desarrollo de la obra siempre se mantendrá en buen estado mecánico la maquinaria, cualquier desperfecto será reparado de inmediato.

D) HIDROLOGÍA

Calidad del agua marina. Todas las actividades de drenado de maquinaria serán llevadas a cabo en los sitios donde se encuentra dicha maquinaria. Ningún contenedor será movilizado a través de la playa o zonas con suelo permeable para evitar la infiltración a través del suelo y que sea transportado por las corrientes subterráneas hacia el mar.

Durante la demolición se regará la superficie de los edificios a demoler, así como las acumulaciones de cascajo que se vayan generando para reducir al máximo la generación de polvo que pueda llegar al mar.

En caso de no transportarse inmediatamente el cascajo a su sitio de disposición, los cúmulos deberán ser cubiertos con lonas para evitar la dispersión de tierra y polvo por efecto de las brisas.

Flujos subterráneos. La utilización de los pilotes existentes para la cimentación del nuevo edificio, no representa riesgos de posibles bloqueos o desviación de flujos geohidrológicos que podrían existir bajo la superficie.

E) RECURSO AGUA

Agua potable. Para optimizar el uso del agua potable se utilizarán sistemas ahorradores de agua en todo el hotel, como regaderas y llaves de agua ahorradoras, escusados de baja descarga y otros sistemas. Se colocarán letreros en todas las áreas de uso de agua para concientizar a huéspedes y empleados para el ahorro de agua.

F) PAISAJE

Desde el Mar Caribe. Demolición de estructura existente. El tapiado se pintará o cubrirá de color azul claro.

Desde el Boulevard Kukulcán. Demolición de la estructura existente. El tapiado se pintará de verde o bien se cubrirá con alguna tela o malla de ese color para simular su presencia.

Construcción del nuevo motor lobby. El tapiado se pintará de color verde o se cubrirá con una malla de ese color.

Levantamiento de nueva obra civil. Si bien el tapiado solo cubrirá el primer nivel de la obra, el resto de los niveles se mantendrán lo más limpio posible durante los trabajos.

MEDIO BIOLÓGICO

B) FAUNA

Herpetofauna. Al realizar los trabajos de rescate de vegetación y retiro de jardinería, todos los reptiles que se encuentren en esas áreas deberá ser ahuyentada sin provocarles ningún tipo de lesión.

Demolición de obra civil. Al igual que durante el rescate de vegetación, los reptiles serán ahuyentados antes de iniciar la demolición del lugar.



Construcción del motor lobby. Antes de iniciar las obras se ahuyentará toda la fauna que se encuentre en el lugar.

Se colocarán letreros informativos en la playa para garantizar que todos los trabajadores respeten y protejan a cualquier ejemplar de tortuga marina o iguana rayada que pudiera ingresar al área de trabajo desde los predios vecinos o desde el mar.

Incremento en el número de huéspedes. Se colocarán folletos informativos en todas las habitaciones que inviten a los huéspedes a proteger y cuidar cualquier especie de fauna que observen.

Ornitofauna. A las aves les afectará el rescate de vegetación y retiro de jardinería. Las plantas rescatadas se colocarán en un vivero de manera temporal y posteriormente serán replantadas en las áreas verdes del hotel, donde las aves podrán seguir perchándose y descansar.

Operación del nuevo edificio de 6 niveles. En todos los cristales del edificio se colocarán calcomanías con el logo del hotel o alguna otra imagen, con la finalidad de hacer saber a las aves que existe una barrera física en ese lugar y evitar que se estrellen contra los vidrios.

Mastofauna. Operación del nuevo edificio de 6 niveles. En todos los cristales del edificio se colocarán calcomanías con el logo del hotel o alguna otra imagen, con la finalidad de hacer saber a los murciélagos que existe una barrera física en ese lugar y evitar que se estrellen contra los vidrios.

Fauna nociva. Para evitar la proliferación de fauna nociva en el sitio de la obra, lo residuos sólidos se colocarán recipientes de basura para su salida diaria al relleno sanitario de la ciudad. Durante la operación del hotel, se contará con contenedores especialmente identificados para separar los desechos orgánicos de los inorgánicos. Los desechos orgánicos serán recogidos diariamente de todas las habitaciones y áreas de servicios, se almacenarán en un contenedor que será limpiado y fumigado periódicamente. Los desechos serán entregándolos al servicio de limpia municipal diariamente.

Operación del nuevo edificio de 6 niveles. Se colocarán recipientes de basura para separar los desechos orgánicos de los inorgánicos. Los desechos orgánicos serán

recogidos diariamente de todas las habitaciones y áreas de servicios, se almacenarán en un contenedor que será limpiado y fumigado periódicamente. Los desechos serán entregándolos al servicio de limpia municipal diariamente.

Adicionalmente la **promovente** propuso lo siguiente en la información adicional respecto a la fauna:

El cangrejo azul (*Cardisoma guanhumi*) es una especie que originalmente habitaba en los pantanos adyacentes al Sistema Lagunar Nichupté, principalmente en la zona de lo que se conoce como el Table y Malecón Cancún. Se trata de una especie de crustáceo que como parte de su ciclo reproductivo, durante los meses de septiembre y octubre, migra hacia la playa arenosa para realizar el desove de sus huevos en las aguas marinas.

En este sentido, la empresa ha participado y lo seguirá haciendo, en las campañas anuales que organizan y dirigen las autoridades ambientales del municipio de Benito Juárez.

Así, la empresa promotora propone como medida de mitigación continuar participando en estas campañas, mediante el apoyo a los voluntarios que todos los años acuden en las noches de luna llena en los meses de septiembre y octubre, para ayudar a los cangrejos a atravesar con seguridad el boulevard Kukulcán, hasta la playa para que realicen el desove.

Se propone realizar una coordinación directa con la Dirección de Ecología del Municipio Benito Juárez, para coordinar estos trabajos en todo el frente del hotel, para realizar al traslado de los ejemplares de esta especie durante sus recorridos migratorios en su época reproductiva, sobre todo y principalmente durante la realización de las obras.

MEDIO SOCIOECONÓMICO

Tráfico vehicular. Los camiones que transportarán el cascajo circularán solo en los horarios permitidos por la dirección de tránsito municipal. Todos los camiones serán los autorizados por el sindicato de transportistas. Durante los viajes de transporte se colocará una manta que cubra toda la carga para evitar que desechos caigan al arroyo vehicular.

Peatones, corredores y ciclistas resultarán afectados por la construcción del nuevo

motor lobby. La ciclopista será redirigida temporalmente, las obras se señalarán adecuadamente. Se destinará personal especialmente para orientar con tiempo a los usuarios de la ciclopista el sendero a seguir, hasta que se concluya el nuevo tramo y se integre a la ciclopista.

Programas Ambientales

Anexo a la información adicional se presentaron los siguientes programas ambientales, que la **promovente** manifestó planea ejecutar durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas:

1. Programa de Rescate y Reforestación.
2. Plan de Trabajo para el Manejo de Residuos Sólidos.
3. Programa de Erradicación de Salvia Azul y Reforestación con Mangle.

8. ANÁLISIS JURÍDICO

X. El artículo 35, cuarto párrafo, fracción II de la LGEEPA establece a la letra que:

“Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, o”

XI. El artículo 45, fracción II del REIA establece a la letra que:

“Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

II. Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada.”

XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del **proyecto**, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución,

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, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, Cancún 2014-2030** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014, la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006, conforme a lo citado en el **Considerando VI incisos A, B, C, D y E** del presente resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5** fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental



es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX** 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 inciso Q**); 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 **promovente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; 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 **Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, Cancún 2014-2030** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014, la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003;

el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006; 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; **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 **“Remodelación del Hotel Temptation Resort & SPA en Cancún, Quintana Roo”**, promovido por el **C. Enrique López García**, en su calidad de apoderado general de **Operadora New Life, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en Boulevard Kukulcán a la altura del km 3.5 en la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; por los motivos que se señalan en el **Considerando XII** en relación con el **Considerando VI incisos A, B, C, D y E** de la presente resolución.

La autorización en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a las siguientes obras y actividades:

1. Demolición total del edificio central de la Sección II en un área de 5,272.1002 m² y con una superficie total construida de 7,200.19 m² que corresponden a un conjunto de ocho edificios que cuentan con 70 habitaciones, oficinas, servicios y plazoleta.
2. Construcción de un nuevo edificio que ocupará una superficie de desplante de 3,188.71 m² y un total de 16,691.02 m². Esta nueva obra corresponde a un edificio con planta baja y seis niveles más, donde se distribuirán 116 habitaciones de la siguiente manera:

Distribución de las habitaciones en el nuevo edificio			
Nivel	Tower Ocean View	Tower Ocean Front	Front Master Suite
2°	18		2
3°	18	4	2
4°	18	4	2
5°	18	4	2
6°	18	4	2
Total	90	16	10

3. El proyecto mantendrá 314 habitaciones ya construidas en la Secciones I y III, que sumadas a las 116 habitaciones del edificio señalado en el punto anterior, dan un total de 430 habitaciones para el proyecto final.
4. El **proyecto** tendrá una superficie de 9,306.69 m² como áreas ajardinadas (jardines y jardines con huella), las cuales se distribuirán en los sitios que no se ocuparán para las obras. Para la conformación de áreas ajardinadas se utilizarán

especies nativas y algunas plantas ornamentales de la región que serán adquiridas en viveros autorizados.

5. El **proyecto** tendrá un total de 15,710.63 m² como áreas permeables, las cuales estarán constituidas por 9,306.69 m² de jardines y 6,403.94 m² de zonas vehiculares y peatonales con adopasto, de conformidad con lo señalado en la **Condicionante 3** del **Término Séptimo** de la presente resolución.
6. El **proyecto** contará con 172 cajones de estacionamiento, de conformidad con lo señalado en la **Condicionante 4** del **Término Séptimo** de la presente resolución.

Las superficies de las distintas obras del proyecto, se señalan en la siguiente tabla:

	P.B.	1N	2N	3N	4N	5N	6N	TOTAL
OBRAS TECHADAS								
Edificios	11,218.89	9,619.35	7,578.91	3,188.85	2,211.42	2,180.47	2,162.80	38,160.69
OBRAS EXTERIORES								
Albercas	1,076.20							
Jacuzzi	108.23							
Fuente	94.97							
Wet bar y bar premier en alberca	59.54							
Subtotal	1,338.94							1,338.94
OBRA NO TECHADA								
Zona vehicular, estacionamiento	4,185.07							
Andadores	2,218.87							
Plazoleta	309.80							
Acceso a motor lobby	597.92							
Restaurante	263.53							
Subtotal	7,575.19							7,575.19
ÁREAS SIN CONSTRUIR								
Jardines	3,895.28							
Jardines con huellas	5,411.41							
Subtotal	9,306.69							9,306.69
TOTALES	29,439.71	9,619.35	7,578.91	3,188.85	2,211.42	2,180.47	2,162.80	

Como obras provisionales se tendrán: Tapiado, Caseta de vigilancia, Comedores, Caseta para depósito temporal de residuos peligrosos, servicios sanitarios, bodegas y almacenes, oficinas de construcción.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto **“Remodelación del Hotel Temptation Resort & SPA en Cancún, Quintana Roo”**, tendrá una vigencia de **18 meses** para la etapa de preparación del sitio y construcción y de **50 años** para la etapa operación y mantenimiento. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente hábil 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 las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**.

Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales 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 **promovente** 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.- La **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.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta 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 operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, e información adicional las cuales se citan en el **Considerando IX del numeral 7**

del presente resolutivo; así como, las medidas adicionales señaladas a continuación.

2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Delegación Federal; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo de **30 días hábiles** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el cumplimiento de los Términos y Condicionantes** de la presente resolución.
3. La superficie de 6,403.94 m² de zonas vehiculares, estacionamiento y andadores deberán constituirse con adopasto, lo anterior para dar cumplimiento al criterio general **CG-05** del **POEL Benito Juárez**.
4. El estacionamiento propuesto deberá tener capacidad para 172 vehículos para dar cumplimiento a lo señalado en el **artículo 9** del **PDUCP**, para lo cual en deberá presentar para su validación en un plazo que no excederá de **3 meses** contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el plano donde se señale dicha modificación. De igual manera en la conformación de áreas verdes en forma de camellones deberá colocar por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, de conformidad con el criterio específico **URB-38** del **POEL Benito Juárez**.
5. Deberá implementar los programas anexos a la información adicional, evidenciando las acciones realizadas y reportando los resultados obtenidos en los informes indicados en el **Término Octavo** de la presente resolución, mismos que se enlistan a continuación:
 - Programa de Rescate y Reforestación.
 - Plan de Trabajo para el Manejo de Residuos Sólidos.
 - Programa de Erradicación de Salvia Azul y Reforestación con Mangle.
6. 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 seguros o garantías 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 silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la

MIA-P, en el sistema ambiental y sitio del **proyecto** se reporta la presencia de especies de flora que se encuentran catalogadas en alguna categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, como son *Roystonea regia*, *Thrinax radiata*, *Pseudophoenix sargentii* y *Beaucarnea plabilis*, 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 la **promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la propuesta de seguro o garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

- Deberá definir el tipo y monto del seguro o la garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **proyecto**, dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** en el **MIA-P**, Información adicional; así como en los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución y que representen acciones con costo económico.
- El anterior estudio deberá ser presentado a esta Delegación Federal para su revisión y validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y 50, párrafo segundo de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.
- Una vez validado el tipo y monto del seguro o la garantía por esta Delegación Federal, deberá ser implementada a través de la contratación de una póliza emitida por una afianzadora o aseguradora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería de la Federación y a favor de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)**. Dicho documento deberá ser presentado por la **promovente** en original a esta Delegación Federal, **de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto** y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante. Dicho instrumento de seguro o garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del **REIA**, en adición a lo anterior se le comunica a la **promovente** que para el caso de que dejara de otorgar los seguros y fianzas requeridas, la Secretaría

podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52 del **REIA**.

7. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones durante la etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**:

- El uso de explosivos.
- Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
- Entierro de basura o disposición a cielo abierto.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la **Ley General de Vida Silvestre** prevea.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** e información adicional del **proyecto**; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapa de preparación del sitio y construcción y **anual** durante la etapa de operación del proyecto, los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de **seis meses** contados a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se haya o no iniciado la operación de las obras del proyecto.

NOVENO.- La **promovente** 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 la operación, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en**

Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**, esta 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.- La **promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

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

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

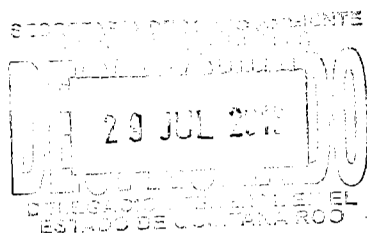
DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá 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 SEXTO.- Hágase del conocimiento a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Notificar al **el C. Enrique López García**, en su calidad de apoderado general de **Operadora New Life, 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 [REDACTED] quienes fueron autorizados conforme al artículo 19 de la misma Ley.

DELEGACIÓN FEDERAL
EN QUINTANA ROO
A T E N T A M E N T E
EL DELEGADO FEDERAL

LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FÚNES IZAGUIRRE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



C.c.e.p.- LIC. ROBERTO BORGE ANGULO.- 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@qroo.gob.mx
LIC. PAUL MICHEL DE CACERES.- Presidente Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo. cirecas@hotmail.com
Q.F.B. MARTHA GARCÍARIVAS PALMEROS.- Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental.- marthagrivivas@semarnat.gob.mx
M.A.P. GABRIEL MENA ROJAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
Director General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial.- homero.avila@semarnat.gob.mx
LIC. CAROLINA GARCÍA CAÑÓN.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.

EXPEDIENTE: 23QR2016TD015

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0236/02/16

JLPFI/AGH/MCHV



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 80 de 80