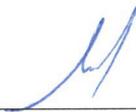


- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A), Bitácora número 23/MP-0249/03/17.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a la firma de persona física, en página, 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. 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 443/2017, en la sesión celebrada el 09 de octubre de 2017.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos
Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

11:39

CANCÚN, QUINTANA ROO

30 AGO. 2017

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

C. JOSÉ FERNANDO OLIVERA DÍAZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA ARRENDADORA DE CENTROS
COMERCIALES, S. DE R.L. DE C.V.,
AVENIDA INSURGENTES NÚMERO 601,
COL. PAYO OBISPO, BODEGA AURRERA INSURGENTES,
C.P. 77084, CHETUMAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO,
ESTADO DE QUINTANA ROO.
TELÉFONO: (015) 5547184750

Recibi oficio original
14-septiembre-2017

Oscar Juan Chan Pech

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. José Fernando Olivera Díaz**, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **Arrendadora de Centros Comerciales S. de R. L. 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



Handwritten signature

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

“Bodega Aurrera Cancún Avenida Nichupté”, con pretendida ubicación en Avenida Nichupté, Supermanzana 99, Manzana 24, Lote 1-03 de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

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

Admniculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la **SEMARNAT** en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 25 de octubre de 2016, en relación al artículo anterior; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, que señala que se podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto **“Bodega Aurrera Cancún Avenida Nichupté”**, (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el Avenida Nichupté, Supermanzana 99, Manzana 24, Lote 1-03 de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo., promovido por el **C. José Fernando Olivera Díaz**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **Arrendadora de Centros Comerciales S. de R. L. de C. V.** (En lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 30 de marzo del 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 27 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente** ingresó la **MIA-P** del **proyecto “Bodega Aurrera Cancún Avenida Nichupté”**, con pretendida ubicación en Avenida Nichupté, Supermanzana 99, Manzana 24, Lote 1-03 de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2017UD021**.
- II. Que el 04 de abril de 2017, ingresó a esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mes y año, a través del cual la **promovente** presentó la página del periódico **“NOVEDADES”** de misma fecha, mes y año, donde realizó la publicación del extracto del proyecto, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 11 de abril de 2017, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**.
- IV. Que el 18 de abril de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0618/17**, a través del cual, con fundamento en lo establecido en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

- V.** Que el 20 de abril del 2017, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del **Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (REIA)**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/024/17** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **06 al 19 de abril del 2017**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, 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 de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- VI.** Que el 04 de mayo del 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del Municipio de Benito Juárez, solicitó la consulta pública y disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la **LGEPA** y 40 del **REIA**.
- VII.** Que el 11 de mayo del 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número PFFPA/29.1/8C.17.4/1069/17, de fecha 02 del mismo mes y año, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el estado de Quintana Roo, emitió su opinión en relación a lo solicitado respecto al **proyecto**.
- VIII.** Que el 12 de mayo del 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0724/17**, mismo que fue notificado el día 19 del mismo mes y año, mediante el cual se informó al miembro de la comunidad que se acordó dar inicio a la consulta pública del proyecto.
- IX.** Que el 15 de mayo del 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0726/17**, mismo que fue notificado el día 30 del mismo mes y año, mediante el cual se informó a la **promovente**, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 41 fracción I del **REIA**, debería publicar nuevamente un extracto del proyecto, en un término no mayor de 5 (cinco) días contados a partir de que surtiera efectos la notificación de dicho documento.
- X.** Que el 06 de junio del 2017, ingresó a esta Delegación Federal el escrito de fecha 06 de abril del mismo año, a través del cual la **promovente** presentó la página del periódico



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

"NOVEDADES" de fecha 02 de junio de 2017, donde se realizó la publicación del extracto del **proyecto**, dando cumplimiento a lo solicitado mediante oficio **04/SGA/0726/17**.

- XI.** Que a la fecha de emisión del presente resolutivo, no se ha recibido solicitud alguna por parte de ningún miembro de la comunidad afectada en relación a lo descrito en el Resultando que antecede.

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, VII, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso, O); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

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

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción VII, y 35 de la **LGEPA**, que a la letra establecen:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Art. 4. La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en esta ley y en otros ordenamientos legales.

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

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción Federal;

Art. 28. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaría establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan acusar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente...

(...)

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

Art. 35. 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 a diez días.

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

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

II. Que como fue señalado en el **Resultando II** del presente oficio, la **promovente** publicó el 04 de abril de 2017, el extracto del proyecto en la página del periódico "**NOVEDADES**" de misma fecha, mes y año, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

- III.** Que como fue señalado en el **Resultando VI** del presente oficio, el 04 de mayo del 2017 se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del Municipio de Benito Juárez, solicitó la consulta pública del **proyecto** y la disposición al público de la **MIA-P**, de acuerdo a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.
- XII.** Que como fue señalado en el **Resultando VIII**, el 12 de mayo del 2017 esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0724/17**, mismo que fue notificado el día 19 del mismo mes y año. A través del cual se informó al miembro de la comunidad afectada que su solicitud de poner a disposición al público la **MIA-P** del **proyecto** fue ingresada de manera extemporánea, de acuerdo con lo establecido por la fracción II del artículo 34 de la **LGEEPA**. Señalando que a lo establecido por el artículo 41 Fracción II del **REIA**, podrá solicitar la puesta a disposición del público en el momento procesal oportuno.
- IV.** Que como fue señalado en el **Resultando IX**, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0726/17**, mismo que fue notificado el día 30 del mismo mes y año. Mediante el cual se informó a la **promovente**, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 41 fracción I del **REIA**, deberá publicar nuevamente un extracto del proyecto, en un término no mayor de 5 (cinco) días contados a partir de que surta efectos la notificación de dicho documento.
- V.** Que a la fecha de emisión de la presente resolución, y habiendo transcurrido el plazo correspondiente, no se han recibido observaciones o propuestas respecto dentro del proceso de consulta pública del **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- VI.** Que de acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la **MIA-P**, el **proyecto** consiste en el cambio de uso de suelo sobre una superficie de 21, 093.08 m²; es decir, implica la modificación de la vocación natural o predominante del terreno a través de la remoción total y parcial de la vegetación, para destinarlo a la construcción y operación de un establecimiento comercial.

De los 21, 093.08 m² de aprovechamiento propuestos para el **proyecto**, que corresponden al 100% de la superficie total del predio; se requiere la remoción total de 21, 093.08 m² de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subperennifolia. El proyecto el 21.09 % de áreas verdes, que corresponden a 4, 448.40 m².

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17****4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL**

VII. Que de acuerdo con la información presentada por la **promovente** en el Capítulo 4 de la **MIA-P**, las condiciones ambientales del sitio del **proyecto** y su área de influencia o sistema ambiental (**SA**), son las siguientes:

El sistema ambiental para el proyecto se definió realizando un análisis integral de los elementos que conforman la zona de estudio y sus colindancias, con el fin de determinar la problemática existente en el sitio, analizando la variabilidad de los componentes ambientales del medio físico, biótico, social, económico y cultural, asociado a la factibilidad de realización o desarrollo de la actividad.

Considerando la aplicación de instrumentos de política ambiental como los Programas de Ordenamiento Ecológico, Programas de Desarrollo Urbano, Planes de Manejo, y demás instrumentos aplicables que puedan brindar un panorama integral del área del proyecto.

En ese orden de ideas, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030 son los instrumentos normativos de política urbana aplicable para el proyecto, pues como se ha mencionado anteriormente el predio sujeto de estudio, se encuentran rodeado por zonas con diferentes usos de suelo urbano, como servicios, habitacional, de equipamiento y corredores urbanos.

Cabe destacar que de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo publicado el 27 de febrero de 2014. El **proyecto** se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 21, **UGA 21**, denominada Zona Urbana de Cancún, que establece una política ambiental enfocada al aprovechamiento sustentable, sujetando los usos de suelo de dicha UGA a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano vigente, correspondiente.

En consecuencia, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2014-2030 publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de octubre del 2014, ubica al predio en comento, en una zona con uso de suelo de panteón privado; con clave **SCU** compatible con comercio de subcentro urbano, mismo que resulta compatible con el uso de suelo que se pretende dar a raíz del establecimiento del **proyecto**, toda vez que se contempla la operación e instalación de una tienda de autoservicio.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

a) Aspectos abióticos del sistema ambiental

Clima.- De acuerdo con el registro proporcionado por la Estación Meteorológica denominada "Estación de radio, sondeo y radar meteorológico de Cancún". El clima predominante del municipio Benito Juárez es el Aw (cálido subhúmedo con lluvias todo el año) aunque estas resultan más abundantes en el verano.

Temperatura y precipitación.- La temperatura media anual oscila alrededor de los 25.5 grados centígrados. Predominando los vientos del este y sureste; durante el verano el sitio es afectado por tormentas tropicales y ciclones. La temperatura máxima del año 2013 a la fecha registrada para la zona fue de 34.5 grados centígrados para el mes de mayo, mientras que la temperatura mínima es de 19.4 grados centígrados, registrada en los meses de enero. La precipitación, en el sitio donde se ubica el **proyecto** se reporta un promedio de precipitación anual de 2,622.6 mm. Siendo el mes de julio el mes donde se registra la mayor precipitación en la zona.

Vientos y huracanes.- Los vientos alisios dominan durante el verano y principios de otoño, perdiendo su intensidad en el invierno, su dirección es de Este a Sureste. El estado tiene la influencia de las masas de aire marítimo tropical que son transportadas por los vientos alisios del Caribe y del Atlántico. La zona se encuentra expuesta a los efectos de los impactos directos de tormentas y huracanes.

Hidrología superficial.- El sistema ambiental donde se ubica el **proyecto** corresponde a la región hidrológica Yucatán Norte (RH32) la cual se localiza en el extremo norte del estado de Quintana Roo. Sus principales cuerpos de agua lo forman el Sistema Lagunar Nichupté y la Laguna Manatí que forman parte del Sistema Lagunar Chacmochuk, en la zona no existen ríos cercanos.

Hidrología subterránea.- En lo referente a la hidrología subterránea se tiene que el 80% de la precipitación anual que se registra para la zona se infiltra en el suelo entre las grietas de la masa rocosa y un 72.2% del agua infiltrada es retenida por las rocas que se encuentran arriba de la superficie freática para posteriormente ser extraída por la transpiración de las plantas, el otro 27.8% constituye la recarga efectiva del acuífero, lo que representa unos 13, 500 mm³.

Geología y geomorfología.- Quintana Roo, conforma una región con grandes llanuras y pequeños declives y elevaciones hacia el este. El suelo es predominantemente calizo y permeable, permite por ende la filtración del agua de las lluvias hacia las capas interiores de los sistemas subterráneos acuíferos, formando depósitos y corrientes subterráneas que abastecen de agua a las poblaciones menores mediante pozos.

Suelo.- Los suelos encontrados tanto en Sistema Ambiental como en el predio donde se llevará a cabo el proyecto corresponden al Litosol con Rendzina de textura media, correspondientes a suelos de clasificación maya como tzekel y kankab.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Zona marina.- Se caracteriza por poseer una alta energía debida a las corrientes y el oleaje, aguas claras, sedimentos arenosos bien oxigenados y alta salinidad; lo que se traduce en una alta diversidad de conexiones o interacciones tanto internamente como con los sistemas vecinos (Yáñez-Arancibia 1986 citado en Ortiz y De la Lanza, 2006). Cuenta con un patrón de ambientes que se disponen en forma de franjas paralelas a la costa, como en toda la región desde Cancún hasta Tulum.

b) Aspectos bióticos del sistema ambiental

El predio de interés presenta como vegetación dominante una selva mediana con vegetación secundaria arbórea y arbustiva con dominancia de especies características como las leguminosas.

Resultados de Vegetación.- La vegetación de la zona donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** está constituida por asociaciones vegetales de clima cálido. Asimismo, estas asociaciones se distribuyen acordes con la geomorfología del Estado, es decir, que se manifiestan a manera de pequeños rodales dentro de la ciudad dependientes de la antigüedad geológica de los mantos rocosos y de la disponibilidad de los recursos hídricos.

De acuerdo con la caracterización efectuada en el predio de interés, se determinó que el tipo vegetal presente en la superficie total del sitio corresponde a una Selva mediana subperennifolia con vegetación arbórea y arbustiva propia de dicho ecosistema.

Especies vegetales en la NOM 059-SEMARNAT-2010.- Se encontraron dos ejemplares de flora bajo la categoría de Amenazada (A) la palma chit (*Thrinax radiata*) y la palma Nakas (*Coccothrinax readii*). Por lo que con el objetivo de dar cumplimiento a dicha norma oficial mexicana y al mismo tiempo establecer medidas de compensación ambiental a favor de la flora natural, ante la pérdida de la vegetación presente en el predio, **la promotora** manifiesta aplicar un programa de rescate y reubicación de estas especies, así como otras especies de interés ecológico.

c) Condiciones ambientales del sitio del proyecto

Vegetación.- Las condiciones originales del sitio del **proyecto**, en cuanto a su cobertura vegetal, han sido modificadas por usos previos, dado que el predio se ubica en una zona completamente urbanizada y que se encuentra sujeta a mucha presión de agentes externos.

Cabe señalar que el predio y sus alrededores fueron alterados por el constante crecimiento de la zona urbana de la ciudad de Cancún, que incluye la construcción de viviendas, vialidades e infraestructura urbana de servicios y espacios públicos para los habitantes, con el consecuente desplazamiento y eliminación de la vegetación natural y su fauna asociada. De esta manera tenemos que el predio está rodeado de manera directa por una gasolinera, la avenida Nichupté, la calle 135, el panteón municipal "Los Olivos", el batallón de infantería, tiendas OXXO, farmacias, tiendas de pinturas, oficinas de TELMEX, entre otras. En el predio también se distinguen áreas desprovistas de vegetación, áreas con palma de coco (*Cocos nucifera*) y una área excavada.

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005**

La asociación vegetal presente en el área de estudio se constituye como una comunidad de tipo arbóreo-arbustiva, con la presencia de 27 especies con diámetro a partir de 5 cm, la altura en general varía entre los 6 y 8 m y posiblemente los 10 m. En general, presenta una estructura semiabierta, en donde la mayoría de los elementos arbóreos que la integran se ubican dentro de las categorías de 5 a 30 cm de DAP y con algunos individuos de chicozapote de forma aislada llegan a alcanzar un diámetro de 35 cm y alturas de 10 m.

Presenta un estrato medio-alto (arbóreo) de entre 8 y 10 m de altura en donde se observan individuos de las especies de, chechem (*Metopium brownei*), chicozapote (*Manilkara zapota*), pa'asak (*Simarouba glauca*), boop (*Coccoloba spicata*), chaca (*Bursera simaruba*), ya'axnik (*Vitex gaumeri*), entre otros, así también los ficus (*Ficus conifolia* y *Ficus maxima*) que generalmente se presenta con dos o tres individuos por surco. La estructura horizontal se complementa con un estrato arbustivo entre 3 a 7.9 m, con presencia de especies como, chechem (*Metopium brownei*), higuillo (*Ficus padifolia*), kanazin (*Lonchocarpus rugosus*), laurel (*Persea schideana*), chaca (*Bursera simaruba*), sacchaca (*Dendropanax arboreus*), tzalam (*Liysiloma latisiliquum*) zapote faisán (*Sideroxylon salicifolium*), entre otros, finalmente se tiene el estrato herbáceo-arbustivo que va de nivel del suelo hasta los 2.9 mts compuesto por la regeneración de los adultos presente así como la chaya (*Cnidoscolus chayamansa*), tulipancillo (*Malvabiscus arboreus*), caimito (*Chrysophyllum mexicanum*) el pomolché (*Jatropha gaumeri*), las palmas chit y nakas (*Thrinax radiata* y *Coccothrinax readii*) el Akitz (*Thevetia gaumeri*) además de la presencia de bejucos.

La asociación vegetal presente en el predio tiene como elemento dominante en su composición florística al chechem (*Metopium brownei*), chicozapote (*Manilkara zapota*), pa'asak (*Simarouba glauca*), boop (*Coccoloba spicata*), chaca (*Bursera simaruba*), ya'axnik (*vitex gaumeri*), entre otros, así también los ficus (*Ficus conifolia* y *Ficus maxima*), Esta asociación vegetal en el área de estudio se constituye como una comunidad de tipo arbóreo-arbustiva, con la presencia de especies perennifolias y caducifolias con diámetros a partir de 5 cm y la altura en general varía entre los 6 y 8 m y posiblemente los 10 m. En general, presenta una estructura semiabierta, en donde la mayoría de los elementos arbóreos que la integran se ubican dentro de las categorías de 5 a 30 cm de DAP y con algunos individuos de chicozapote (*Manilkara zapota*) de diámetros mayores.

Por otra parte se menciona que como consecuencia de ser un predio con vegetación natural dentro de la ciudad sirve como zona de alimentación para los murciélagos frugívoros ya que estos colectan semillas de diversas especies como, la almendra (*Terminalia catapa*) y los ficus (*Ficus cotinifolia* y *Ficus maxima*) y lo llevan a ésta zona en donde se observa la germinación de algunos de estos principalmente a orillas de la vialidad. De acuerdo al listado florístico presentado por estratos, esta asociación se caracteriza por la presencia de al menos 32 especies distribuidas en 19 familias sobresaliendo las especies de leguminosas.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Estrato Arbóreo		
Akitz	<i>Thevetia gaumeri</i>	Apocynaceae
Alamo	<i>Ficus cotinifolia</i>	Moraceae
Bop	<i>Coccoloba spicata</i>	Poligonaceae
Chaca	<i>Bursera simaruba</i>	Burseraceae
Chacni	<i>Calyptranthites pallens</i>	Myrtaceae
Chechem	<i>Metopium brownel</i>	Anacardiaceae
Chicozapote	<i>Manilkara zapota</i>	Sapotaceae
Ekulub	<i>Drypetes lateriflora</i>	Euphorbaceae
Higo	<i>Ficus maxima</i>	Moraceae
Hiquillo	<i>Ficus padifolia</i>	Moraceae
Jabin	<i>Piscidia piscipula</i>	Fabaceae
Kanazin	<i>Lonchocarpus rugosus</i>	Fabaceae
Kkaniste	<i>Pouteria campechiana</i>	Sapotaceae
Katalox	<i>Swartzia cubensis</i>	Fabaceae
Kitanche	<i>Caesalpinia gaumeri</i>	Fabaceae
Laurel	<i>Persea schideana</i>	Fabaceae
Pa'asak	<i>Simarouba glauca</i>	Simarubaceae
Sac-chaca	<i>Dendropanax arboreus</i>	Araliaceae
Sacpa	<i>Byrsonimia crassifolia</i>	Malpighiaceae
Ssinche	<i>Drypetes lateriflora</i>	Euphorbaceae
Tadzil	<i>Neea psychotrioides</i>	Hippocrataceae
Tzalam	<i>Lysioma latisiliquum</i>	Fabaceae
Ya'axnik	<i>Vitex gaumeri</i>	Verbenaceae
Zapote faisán	<i>Sideroxylon salicifolium</i>	Sapotaceae
Estrato arbustivo		
Caimitillo	<i>Chrysophyllum mexicanum</i>	Sapotaceae
Chakmolche	<i>Erithrina standleyana</i>	Fabaceae
Chit	<i>Thrinax radiata</i>	Arecaceae
Elemuy	<i>Rhedia edulis</i>	Citrusaceae
Hniquillo	<i>Ficus padifolia</i>	Moraceae
Jbin	<i>Piscidia piscipula</i>	Fabaceae
Kanazin	<i>Lonchocarpus rugosus</i>	Fabaceae
Kaniste	<i>Pouteria campechiana</i>	Sapotaceae
Laurel	<i>Persea schideana</i>	Fabaceae
Limoncillo	<i>Jaquinia albiflora</i>	Theophrastaceae
Sac-chaca	<i>Dendropanax arboreus</i>	Araliaceae
Ya'axnik	<i>Vitex gaumeri</i>	Verbenaceae
Estrato herbáceo		
Bop	<i>Coccoloba spicata</i>	Poligonaceae
Box ak	<i>Tournefortia volubilis L.</i>	Boraginaceae
Caimitillo	<i>Chrysophyllum mexicanum</i>	Sapotaceae
Chicozapote	<i>Manilkara zapota</i>	Sapotaceae
Chit	<i>Thrinax radiata</i>	Arecaceae
Nakas	<i>Coccothrinax readii</i>	Arecaceae
Saklab	<i>Gliricidia sepium</i>	Fabaceae
Sacpa	<i>Byrsonimia crassifolia</i>	Malpighiaceae
Sinche	<i>Drypetes lateriflora</i>	Euphorbaceae

La principal causa del deterioro de la vegetación presente en los predios dentro de la zona urbana de la ciudad de Cancún, donde se ubica el **proyecto**, se debe a la afectación constante por la presión que ejerce la población circundante al extraer de forma constante leña, materiales para construcción, tierra para jardín y el acumulamiento de basura entre otros además de que esta zona se encuentra expuesta a la manifestación de intemperismos severos (tormentas, huracanes y nortes).

Por otra parte se menciona que aun con todo el deterioro que sufre la vegetación en la zona, esta se encuentra en franco proceso de recuperación por lo que el suelo no se queda sin cubierta vegetal ya que los árboles de la selva son frondosos y sus copas se extienden como un techo alto bajo el cual



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005**

crecen árboles más pequeños, arbustos, helechos, orquídeas, enredaderas y plantas de grandes hojas, ello amortigua directamente la caída del agua de lluvia que finalmente baja por sus tallos y hojas evitando así formar escurrimiento de gran tamaño que contribuya a un grado fuerte de erosión, es por esta razón que se considera sin degradación aparente, además que el relieve de la zona del predio es una porción prácticamente plana y con cierto grado de inclinación, con una ligera pendiente del 5%, considerándola como poco significativa.

La metodología utilizada para la estimación de volúmenes que resultarán del cambio de uso De suelo por el derribo de la vegetación en una superficie total de **21,093.08 metros cuadrados**, fue un muestreo sistemático, la toma de datos de campo se realizó de acuerdo a las características de la asociación vegetal presente, es decir, para la vegetación de selva mediana subperennifolia presente en el área de cambio de uso de suelo se levantaron 6 sitios circulares de 500 m² cada uno distribuidos de forma sistemática en el predio.

Para tal fin se utilizó un muestreo sistemático aplicando la técnica de muestreo por sitios circulares con superficie de 500 m² es decir para el estrato arbóreo se utilizó el círculo con un radio de 12.62 m² a partir del centro dando una total de 500 m². Esta integración de sitios se realizó con la finalidad de tener información de los diferentes tipos de vegetación existentes, su situación actual así como su georreferenciación.

Conclusiones

En general el cambio de uso de suelo para el establecimiento del **proyecto**, no ocasionará cambios o modificaciones significativas en el ecosistema o el paisaje local, lo anterior se basa en el hecho que el predio y sus alrededores no cuentan con condiciones naturales excepcionales, por el contrario presentan vegetación con distintos grados de afectación, con el recurrente vertimiento de basura sólida doméstica de forma clandestina, aunado a ello el predio se encuentra baldío, lo que representa un riesgo para los habitantes locales que diariamente transitan por esta zona a pie, en especial en las horas de la noche.

En este sentido se considera que el establecimiento del proyecto encajará perfectamente en el sitio, ya que se homogenizará con el desarrollo urbano de la zona, proporcionando una tienda de autoservicio que permitirá a los habitantes cercanos dotarse de productos de primera necesidad, electrónicos, línea blanca, ropa, zapatos, alimentos, entre otros.

Fauna.- Para conocer el tipo de hábitat y el estado de conservación de los mismos, así como las especies consideradas bajo algún estatus contemplado en la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el área de estudio, (predio del proyecto) se llevó a cabo, la presente caracterización aplicando la siguiente metodología:

Para la caracterización de la misma y elaborar la lista de las especies presentes en el predio del proyecto, se hizo una revisión bibliográfica, posteriormente se visitó el área de estudio para conocer el tipo de hábitat existente y hacer una lista de la fauna observada.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Se realizaron recorridos de observación a través de las líneas de muestreo del predio y, adicionalmente la instalación una serie de trampas de las denominadas Sherman (10 en total) y Tomahawk (4 en total) con la intención de capturar roedores y mamíferos de talla chica y mediana, además de recopilar una amplia información de la fauna existente a través de la entrevista con algunas trabajadores cercanos al lugar (pobladores). También se emplearon binoculares cámara fotográfica y guías de campo ilustradas de reptiles, aves y mamíferos. Se contó con GPS Garmin 60 empleando el Datum WGS-84 para documentar la posición geográfica de los diferentes transectos.

En cuanto a los reptiles y anfibios se utilizaron las líneas de muestreo del predio y algunas pequeñas veredas y/o los caminos existentes en todo el predio, con la finalidad de poder visualizar a los ejemplares, así como también se revisaron oquedades y huecos en troncos con la finalidad de registrar los individuos observados, también se recurrió a manuales para su determinación de los ejemplares. Y por último se realizó el conteo de aves por medio de puntos de observación con una distancia de 25 metros de radio sobre cada punto y con la ayuda de binoculares con alcance de aproximadamente 100 metros. Las observaciones se realizaron a partir de las siete de la mañana. La iguana negra (*Ctenosaura similis*) fue el reptil con mayor número de registros tanto en estado adulto como juvenil, prácticamente se encuentra en todos los hábitats dentro del área de estudio. La lagartija escamosa de Cozumel (*Sceloporus cozumelae*) se encontró solamente en la sección sur del predio que corresponde a la zona rocosa de la playa y en las áreas de vegetación de duna costera.

Conclusiones

Después de aplicar la metodología correspondiente se tiene que el grupo con mayor número de especies registradas para el predio del proyecto es el de las aves con 7 especies, seguidas por los mamíferos con 7, los reptiles con 4 especies, mientras que los anfibios están representados únicamente por 2 especies tal como se enlista a continuación:

Aves		
Tyrannidae	Luis gregario	<i>Myiozetetes similis</i>
Columbidae	Tortolita común	<i>Columbina passerina</i>
Mimidae	Cenzontle	<i>Mimus gilvus</i>
Icteridae	Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>
Columbidae	Paloma alas blanca	<i>Zenaida asiatica</i>
Ramphastidae	Carpintero yucateco	<i>Malanerpes pygmaeus</i>
Cracidae	Chachalaca	<i>Ortalis vetula</i>
Mamíferos		
Muridae	Ratón	<i>Peromyscus yucatanicus</i>
Didelphidae	Tlacuache Común	<i>Didelphis marsupialis</i>
Canidae	Perro común	<i>Canis lupus familiaris</i>
Felidae	Gato común	<i>Felis silvestris catus</i>
Procyonidae	Tejón	<i>Nasua narica</i>
Sciuridae	Ardilla	<i>Sciurus yucatanensis</i>
Phyllostomidae	Murciélago	<i>Artibeus sp.</i>
Reptiles		
Phrynosomatidae	Merech	<i>Sceloporus chrysostictus</i>
Iguanidae	Toloquite	<i>Anolis sagrei</i>
Corytophanidae	Tolak	<i>Basiliscus vittatus</i>
Colubridae	Ranera	<i>Leptophis mexicanus</i>
Anfibios		
Hylidae	Rana común	<i>Smilisca baudini</i>
Bufonidae	Sapo común	<i>Cranopsis vailiceps</i>



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005**

De acuerdo a la revisión de la NOM-059-SEMARNAT-2010, y las observaciones directas en campo para el predio en particular no se observó alguna especie de fauna considerada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

d) Paisaje

El predio y sus alrededores fueron alterados por el constante crecimiento de la zona urbana de la ciudad de Cancún, que incluye la construcción de viviendas, vialidades e infraestructura urbana de servicios y espacios públicos para los habitantes, con el consecuente desplazamiento y eliminación de la vegetación natural y su fauna asociada. De esta manera

Se advierte que el predio está rodeado de manera directa por infraestructura consistente en una gasolinera, la avenida Nichupté, la calle 135, el panteón municipal "Los Olivos", el batallón de infantería, tiendas de autoservicio y oficinas. En vista de ello y dado el grado de perturbación actual del área donde se ubica el predio, no se ocasionarán afectaciones significativas en la flora y la fauna silvestre.

e) Diagnóstico ambiental

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto**, corresponde a un predio urbano baldío que a pesar de estar dentro de la mancha urbana de la ciudad de Cancún y por ende sujeto a la influencia de las actividades humanas que se desarrollan en sus alrededores, este presenta una vegetación natural con buen grado de conservación con especies relevantes como es el caso de la palma chit (*Thrinax radiata*), palma nakax (*Coccothrinax readii*), el álamo (*Ficus maxima*) y el zapote (*Manilkara zapota*), entre otras de importancia forestal y ecológica.

El área circundante al predio corresponde a una zona ampliamente urbanizada donde es posible observar tiendas de autoservicio, gasolineras, fraccionamientos privados, áreas deportivas, vialidades y viviendas.

f) Medio socioeconómico

Población.- De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 INEGI, el estado de Quintana Roo, tenía 1 325 578 habitantes, el municipio de Benito Juárez contaba con una población de 661 176 habitantes, 334 945 Hombres y 326 231 Mujeres.

Salud y seguridad social.- Los servicios de salud se concentran en Cancún; siendo su sector centro el que tiene el mayor número de instalaciones de salud; mientras que las nuevas colonias y asentamientos humanos irregulares del municipio presentan una marcada carencia de la atención de estos servicios médicos públicos. El sector salud es atendido principalmente para el sector social a través de la Secretaría de Salud y Asistencia (SSA), para los derechohabientes se cuentan con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

trabajadores del Estado (ISSSTE), Servicios Estatales de Salud y Asistencia (SESA), el Sistema de Desarrollo Familiar (DIF) y la Cruz Roja, así como las fuerzas armadas: Ejército y la Naval.

Actividades productivas.- El sector turístico es la principal fuente de ingresos a la ciudad y al municipio, lo que convierte en motor de la economía de Benito Juárez: En Cancún existen 163 hoteles con 36,135 habitaciones y 380 restaurantes. (Dic 2007). 3, 004,802 visitantes fueron a Cancún en 2007, en un promedio de 190 vuelos diarios (dic 2009). La derrama económica anual en Cancún por concepto de turismo es \$3072.21 millones de dólares (enero-diciembre de 2007). Sin embargo, también existen en menor proporción actividades productivas en la región, como son la pesca, las actividades agropecuarias y en menor escala el aprovechamiento forestal.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

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

Instrumento regulador	Decreto y/o publicación	Fecha de publicación
Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece 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 de 2014
Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.	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

IX. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEPA**, 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 las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables durante el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental citados en el **Considerando VIII**, los cuales se refieren a continuación.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

- A.** Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra regulado por el **Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (POEL-BJ)**, publicado el 27 de febrero del 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **21** denominada "**Zona Urbana de Cancún**", cuya política ambiental es de **Aprovechamiento Sustentable**. Es decir, regula 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. Dicha UGA establece que los parámetros de aprovechamiento, así como los usos de suelo compatibles e incompatibles, son aquellos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

Al respecto se tiene que los criterios de regulación ecológica establecidos en el **POEL-BJ**, se dividen en dos categorías, a saber:

- **Criterios ecológicos de aplicación general (CG)**, que son aplicables a la totalidad del territorio municipal de Benito Juárez, independientemente de la Unidad de Gestión Ambiental en que se ubique el proyecto o actividad.
- **Criterios ecológicos de aplicación específica (CE)**, que son aplicables cada Unidad de Gestión Ambiental determinada.

Considerando lo anterior, y dado que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de la zona urbana de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana resultan aplicables los criterios generales que se describen a continuación:

CRITERIO CG-01

En el tratamiento de plagas y enfermedades de plantas en cultivos, jardines, áreas de reforestación y de manejo de la vegetación nativa deben emplearse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, así como los fertilizantes que sean preferentemente orgánicos y que estén publicados en el catálogo vigente por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

Análisis de la promovente: *No se prevé el uso de plaguicidas o agroquímicos agresivos con el medio ambiente. En el posible tratamiento de plagas y enfermedades de los ejemplares que sean rescatados antes de iniciar el cambio de uso de suelo, se utilizarán exclusivamente productos de origen orgánico, así como aquellos fertilizantes incluidos en el catálogo vigente por la Comisión*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

Análisis de esta Delegación Federal: La promovente no prevé el uso de plaguicidas o agroquímicos agresivos con el medio ambiente y manifestó que, en el posible tratamiento de plagas y enfermedades de los ejemplares rescatados se emplearán exclusivamente productos de origen orgánico, así como los fertilizantes incluidos en el catálogo vigente por la CICOPLAFEST, a fin de dar cumplimiento al presente criterio.

CRITERIO CG-02

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

Análisis de la promovente: *No se prevé el uso de plaguicidas o agroquímicos agresivos con el medio ambiente. Dada la naturaleza del proyecto consistente en la realización del cambio de uso de suelo de un predio urbano de la ciudad de Cancún para el establecimiento de una tienda de autoservicio, no se requiere el uso de este tipo de productos.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla el uso de agroquímicos de manera rutinaria e intensiva, las actividades que se analizan en el presente procedimiento corresponden al cambio de uso de suelo, por lo que no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO CG-03

Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.

Análisis de la promovente: *No aplica. El proyecto plantea el uso total del predio para realizar el cambio de uso de suelo. En el futuro cuando la tienda se construya se dejarán áreas verdes y áreas permeables (ver tabla 2 del Capítulo II) que favorecerán la captación de agua pluvial y la conservación de los suelos*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** contempla obtener la autorización para realizar el cambio de uso de suelo en la totalidad de la superficie que ocupa el predio, sin embargo la **promovente** propone el establecimiento de áreas verdes y áreas permeables con la finalidad de favorecer la conservación del suelo y la captación de agua pluvial.

CRITERIO CG-05

Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

Análisis de la promovente: El predio donde se realizará el cambio de uso de suelo, incluye espacios para áreas verdes y áreas permeables que en conjunto integran el 57.16 % de la superficie del mismo, superando el porcentaje del 40% que prevé el Artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo (LEEPAQROO), en relación a la recarga del acuífero. Las áreas verdes serán integradas con vegetación silvestre nativa.

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** contempla llevar a cabo una el cambio de uso de suelo en un predio de 21, 093.08 m², adicionalmente la promovente manifestó que establecerá áreas verdes con vegetación silvestre nativa y áreas permeables que en conjunto conforman una superficie de 57.16%, por encima del 40% que prevé el artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.

CRITERIO 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

Análisis de la promovente: El proyecto pretende ser desarrollado en un predio que presenta una vegetación homogénea, por lo cual no se considera necesario realizar una zonificación del mismo ya que todas las áreas presentan las mismas condiciones ambientales. Aunado a ello el predio se ubica dentro de la zona urbana de la ciudad de Cancún, lo que ha ocasionado que el predio quede **aislado** y separado de áreas selváticas, que son inexistentes en la ciudad. Por lo tanto el predio no mantiene conectividad o continuidad con otros ecosistemas naturales.

Análisis de esta Delegación Federal: Con base en la caracterización presentada por la **promovente**, se advierte que la vegetación del sitio del **proyecto** consiste en una sucesión secundaria arbórea y arbustiva derivada de la selva mediana subperennifolia. No obstante, la promovente manifestó que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de un área perturbada que no presenta conectividad con áreas similares. Ante tal virtud, propone destinar una superficie de 4, 448.40 m², para el establecimiento de áreas verdes, mismas que estarán integradas con especies silvestres nativas, producto del rescate de ejemplares de vegetación efectuado en el sitio. Es importante señalar que dichas áreas verdes, serán establecidas a fin de mantener las características ambientales del sitio, evitando la fragmentación total del ecosistema. En virtud de lo anterior, dicha área deberá permanecer con la vegetación original, por lo que se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la condicionante 9 y el término Primero del presente oficio.

CRITERIO CG-07

En los proyectos en donde se pretenda llevar a cabo la construcción de caminos, bardas o cualquier otro tipo de construcción que pudiera interrumpir la conectividad ecosistémica deberán



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

implementar pasos de fauna menor (pasos inferiores) a cada 50 metros, con excepción de áreas urbanas

Análisis de la promovente: *No aplica. El proyecto que se solicita en el presente estudio, unicamente considera el cambio de uso de suelo del predio, no considera construcción de bardas o caminos.*

Análisis de esta Delegación Federal: Dadas las características de ubicación del sitio del proyecto, el **proyecto** en comento recae en la excepción al criterio por encontrarse en un área urbana.

CRITERIO CG-08

Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.

Análisis de la promovente: *No aplica en el predio no existente este tipo de formaciones naturales.*

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del **proyecto** no cuenta con humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes ni cuerpos de agua superficiales. Por lo que no resulta vinculante el presente criterio con las actividades propuestas por la **promovente**.

CRITERIO CG-09

Salvo en las UGA urbanas, los desarrollos deberán ocupar el porcentaje de aprovechamiento o desmonte correspondiente para la UGA en la que se encuentre, y ubicarse en la parte central del predio, en forma perpendicular a la carretera principal. Las áreas que no sean intervenidas no podrán ser cercadas o bardeadas y deberán ubicarse preferentemente a lo largo del perímetro del predio en condiciones naturales y no podrán ser desarrolladas en futuras ampliaciones.

Análisis de la promovente: *No aplica, ya que el predio del proyecto se ubica dentro de una UGA urbana. Se observará lo establecido en el PDU del Centro de Población Cancún 29014-2016*

Análisis de esta Delegación Federal: Por la ubicación del sitio del proyecto, recae en la excepción por encontrarse en la UGA número 21 denominada "Zona Urbana de Cancún", adicionalmente, manifestó que atenderá lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún.

CRITERIO CG-10

Sólo se permite la apertura de nuevos caminos de acceso para actividades relacionadas a los usos compatibles, así como aquellos relacionados con el establecimiento de redes de distribución de servicios básicos necesarios para la población.

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no pretende la apertura de caminos. En las inmediaciones del predio existen vialidades pavimentadas que serán utilizadas como apoyo a los trabajos de cambio de uso de suelo del predio.*



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla la apertura de nuevos caminos de acceso para actividades relacionadas a los usos compatibles, así como aquellos relacionados con el establecimiento de redes de distribución de servicios básicos necesarios para la población, toda vez que se trata de un predio ubicado en la zona urbana de la ciudad de Cancún, mismo que cuenta con vías de comunicación construidas en su periferia. Adicionalmente la promovente manifestó que utilizará las vialidades pavimentadas existentes como apoyo a los trabajos de cambio de uso de suelo, se considera que el **proyecto** no contraviene lo establecido en este criterio.

CRITERIO CG-11

El porcentaje de desmonte que se autorice en cada predio, deberá estar acorde a cada uso compatible y no deberá exceder el porcentaje establecido en el lineamiento ecológico de la UGA, aplicando el principio de equidad y proporcionalidad.

Análisis de la promovente: Se vigilará el cumplimiento de este criterio. De acuerdo con la UGA donde se ubica el proyecto (UGA 21 Zona Urbana de Cancún), los porcentajes de desmonte se sujetarán a lo establecido en el PDU del centro de población vigente. Por lo cual el proyecto se ajustará a lo que indique dicho instrumento.

Análisis de esta Delegación Federal: Al respecto, se tiene que el PDU del centro de población de Cancún no establece el porcentaje de desmonte que deberá ser sujeto a cada uso compatible, a fin de no exceder lo dispuesto por el lineamiento ecológico de la UGA 21, sin embargo, la **promovente** manifestó que los porcentajes de desmonte se sujetarán a lo establecido por el PDU del centro de población Cancún respecto de la UGA 21, Zona Urbana de Cancún.

CRITERIO CG-12

En el caso de desarrollarse varios usos de suelo compatibles en el mismo predio, los porcentajes de desmonte asignados a cada uno de ellos solo serán acumulables hasta alcanzar el porcentaje definido en el lineamiento ecológico

Análisis de la promovente: El proyecto solo pretende dar un uso al predio, este corresponde al cambio de uso de suelo para el establecimiento de una tienda de autoservicio Bodega Aurrera. Aun así, se vigilará el cumplimiento del porcentaje máximo de desmonte.

Análisis de esta Delegación Federal: Conforme a lo establecido en este criterio, se advierte que el **proyecto** contempla únicamente dar un uso comercial, por lo que no se desarrollan varios usos de suelo compatibles en el mismo predio derivado de las actividades propuestas por la **promovente**.

CRITERIO CG-13

En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna

Análisis de la promovente: Se cumple. Previo a las actividades de desmonte del predio se procederá a ejecutar un programa de rescate de flora y fauna silvestre. Dando prioridad a aquellas especies incluidas en la NOM-059SEMARNAT-2010.



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** incluyó dentro de la información presentada en la MIA-P del **proyecto**, los programas de rescate de flora y fauna correspondientes, por lo que se considera que cumple con lo dictado por el presente criterio.

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 aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.

Análisis de la promovente: De acuerdo con la UGA donde se ubica el proyecto (UGA 21 Zona Urbana de Cancún), los porcentajes de desmonte se sujetarán a lo establecido en el PDU del centro de población vigente. Por lo cual el proyecto se ajustará a lo que indique dicho instrumento.

Análisis de esta Delegación Federal: El predio donde se pretende desarrollar el proyecto, se encuentra provisto de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia en un estado secundario y toda vez que, el PDU del centro de población Cancún no especifica el porcentaje de superficie de desmonte que se deberá autorizar para el sitio del **proyecto**. La **promovente** señala que se ajustará a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente, con la finalidad de ajustar el **proyecto** a lo dictado por dicho instrumento normativo.

CRITERIO CG-15

En los ecosistemas forestales deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres. El material vegetal deberá ser eliminado mediante procedimientos que no permitan su regeneración y/o propagación.

Análisis de la promovente: Se cumple. En caso de observar ejemplares exóticos, estos serán eliminados y triturados para garantizar que no puedan regenerarse y/o propagarse.

Análisis de esta Delegación Federal: A pesar de encontrarse en un predio dentro de la zona urbana de la ciudad de Cancún, la **promovente** manifestó, que llevará a cabo la eliminación de los ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la CONABIO, que representen un riesgo de afectación o desplazamiento de especies silvestres. Adicionalmente, especificó que el material será eliminado y triturado para garantizar que no puedan regenerarse y/o propagarse.

CRITERIO CG-16

La introducción y manejo de palma de coco (Cocos nucifera) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como amarillamiento letal del cocotero".

Análisis de la promovente: No aplica, en la implementación de las áreas verde del proyecto no se pretende utilizar esta especie. Se recurrirá al uso de especies silvestres nativas





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla la introducción y manejo de palma de coco (*Cocos nucifera*), adicionalmente el **promovente** manifestó que recurrirá al uso de especies nativas en las áreas verdes del **proyecto**.

CRITERIO CG-17

Se permite el manejo de especies exóticas, cuando:

- 1. La especie no esté catalogada como especie invasora por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad y/o La SAGARPA.*
- 2. La actividad no se proyecte en cuerpos naturales de agua,*
- 3. El manejo de fauna, en caso de utilizar encierros, se debe realizar el tratamiento secundario por medio de biodigestores autorizados por la autoridad competente en la materia de aquellas aguas provenientes de la limpieza de los sitios de confinamiento.*
- 4. Se garantice el confinamiento de los ejemplares y se impida su dispersión o distribución al medio natural.*
- 5. Deberán estar dentro de una Unidad de Manejo Ambiental o PIMVS*

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no prevé el uso de especies exóticas.*

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** recurrirá al uso de especies silvestres nativas para las áreas verdes contempladas en el **proyecto**, atendiendo lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO CG-18

No se permite la acuicultura en cuerpos de agua en condiciones naturales, ni en cuerpos de agua artificiales con riesgo de afectación a especies nativas.

Análisis de la promovente: *No aplica el proyecto no consiste en actividad acuícola.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** consiste en realizar el cambio de uso de suelo, para el establecimiento de una tienda de autoservicio en la zona urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, por lo que la promovente no realizará actividades de acuicultura en el sitio.

CRITERIO CG-19

Todos los caminos abiertos que estén en propiedad privada, deberán contar con acceso controlado, a fin de evitar posibles afectaciones a los recursos naturales existentes.

Análisis de la promovente: *No aplica, ya que no existen caminos comunales o vecinales en el interior del predio. Se cuenta en las inmediaciones del predio, con vialidades pavimentadas por donde transita la población local*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** se encuentra rodeado por vialidades existentes, toda vez que se encuentra en una zona urbana, en la cual no existen caminos vecinales ni privados al interior del predio. Por lo que no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**CRITERIO CG-20**

Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua deberán mantener inalterada su estructura geológica y mantener el estrato arbóreo, asegurando que la superficie establecida para su uso garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas

Análisis de la promovente: *No aplica en el predio no existente este tipo de formaciones naturales.*

Análisis de esta Delegación Federal: El predio donde pretende realizarse el **proyecto** no cuenta con cenotes, rejolladas inundables ni cuerpos de agua, por lo que se considera que el **proyecto** no contraviene lo establecido en este criterio.

CRITERIO CG-21

Donde se encuentren vestigios arqueológicos, deberá reportarse dicha presencia al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y contar con su correspondiente autorización para la construcción de la obra o realización de actividades.

Análisis de la promovente: *No aplica. En el predio donde se pretende desarrollar el proyecto no existen vestigios arqueológicos*

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del **proyecto** no cuenta con vestigios arqueológicos que deban reportarse ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y contar con su correspondiente autorización, por lo que se considera que el proyecto no contraviene lo establecido por el presente criterio.

CRITERIO CG-22

El derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica de alta tensión sólo podrá ser utilizado conforme a la normatividad aplicable, y en apego a ella no podrá ser utilizado para asentamientos humanos.

Análisis de la promovente: *No aplica en el predio no existen líneas de energía eléctrica*

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del **proyecto** no cuenta con tendidos de energía eléctrica de alta tensión, por lo que se considera que el **proyecto** no contraviene lo establecido por el presente criterio.

CRITERIO CG-23

La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.

Análisis de la promovente: *El proyecto no prevé la instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica, ya que solo implica el cambio de uso de suelo del predio*



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla la instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación. Toda vez, que las obras inherentes al mismo corresponden al cambio de uso de suelo.

CRITERIO CG-24
<i>Los taludes de los caminos y carreteras deberán ser reforestados con plantas nativas de cobertura y herbáceas que limiten los procesos de erosión</i>
Análisis de la promovente: <i>No aplica, el proyecto no consiste en un camino.</i>

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la **promovente** reforestar los taludes de los caminos y carreteras con plantas nativas de cobertura y herbáceas que limiten los procesos de erosión, toda vez que, el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo, para el establecimiento de una tienda de autoservicio en la zona urbana de la ciudad de Cancún y no contempla realizar actividades en caminos y carreteras.

CRITERIO CG-25
<i>En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.</i>
Análisis de la promovente: <i>No aplica, el proyecto que se somete a consideración de la SEMARNAT, Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, para ser evaluado y resuelto en términos de ley, solo comprende el cambio de uso de suelo del predio y NO la construcción de infraestructura que pueda interrumpir la hidrodinámica natural superficial y subterránea</i>

Análisis de esta Delegación Federal: Si bien, el **proyecto** contempla la instalación de infraestructura para el establecimiento de una tienda de autoservicio, es importante mencionar que, el objeto de evaluación de esta Delegación Federal compete únicamente al cambio de uso de suelo pretendido dentro de un predio ubicado en la zona urbana de Cancún. Sin embargo, la **promovente** deberá atender lo dispuesto por el presente criterio toda vez que dada su ubicación y características resulta aplicable a fin de no interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea, toda vez que se garantice la superficie permeable, misma que de acuerdo al promovente será el 57.16%

CRITERIO CG-26
<i>De acuerdo a lo que establece el Reglamento Municipal de Construcción, los campamentos de construcción o de apoyo y todas las obras en general deben:</i>
<i>A. Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores.</i>
<i>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).</i>
<i>C. Establecer las medidas necesarias para almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados.</i>
<i>D. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.</i>



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

Análisis de la promovente: *No se prevé establecer campamentos de obra en el sitio, por lo que no pernoctarán trabajadores en el predio, estos serán locales y cada día se trasladarán a sus hogares al término de la jornada laboral. Sin embargo, se instalarán sanitarios portátiles y botes para el adecuado manejo, control y disposición de residuos sólidos y líquidos durante el tiempo que dure el cambio de uso de suelo del predio*

Análisis de esta Delegación Federal: Si bien, no se instalarán campamentos de trabajo para la construcción del **proyecto**, la **promovente** contempla la instalación de sanitarios portátiles y recipientes para el manejo y disposición de residuos sólidos, durante el período de las actividades de cambio de uso de suelo. Por lo que, se considera que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO CG-27

En el diseño y construcción de los sitios de disposición final de Residuos Sólidos Urbanos se deberán colocar en las celdas para residuos y en el estanque de lixiviados, una geomembrana de polietileno de alta densidad o similar, con espesor mínimo de 1.5 mm. Previo a la colocación de la capa protectora de la geomembrana se deberá acreditar la aprobación de las pruebas de hermeticidad de las uniones de la geomembrana por parte de la autoridad que supervise su construcción.

Análisis de la promovente: *No aplica, en el sitio no se dispondrán residuos de manera definitiva.*

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no contempla actividades de diseño y construcción de sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos, las obras y actividades sujetas al procedimiento de evaluación ante esta Delegación Federal, únicamente consisten en actividades relacionadas al cambio de uso de suelo en una zona urbana. Por lo que, se considera que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO 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

Análisis de la promovente: *No aplica el proyecto no comprende la realización de actividad que implique la generación de residuos derivados de obras, excavaciones o dragados. Solo implica el cambio de uso de suelo, los residuos generados serán dispuestos donde determine la autoridad, en el caso de la tierra fértil, parte de ella será conservada para las áreas verdes futuras del proyecto..*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla realizar la disposición de materiales derivados de las obras de excavaciones o dragados, únicamente comprende actividades de cambio de uso de suelo, y la **promovente** manifestó que los residuos generados serán dispuestos en sitios que la autoridad competente determine, de igual forma en el caso de la tierra fértil, se utilizará para las áreas verdes que contempla establecer el **proyecto**. Atendiendo lo anterior, se considera que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

CRITERIO CG-29

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

Análisis de la promovente: Los residuos sólidos urbanos serán dispuestos de forma final en el relleno sanitario de la ciudad de Cancún.

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó que los residuos sólidos urbanos serán dispuestos de forma final en el relleno sanitario de Cancún, atendiendo lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO CG-30

Los desechos biológico infecciosos no podrán disponerse en el relleno sanitario y/o en depósitos temporales de servicio municipal.

Análisis de la promovente: No aplica, no se generarán este tipo de residuos.

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no contempla la generación de desechos biológicos infecciosos, por lo que se considera que no contraviene lo establecido por el presente criterio.

CRITERIO CG-31

Los sitios de disposición final de RSU deberán contar con un banco de material pétreo autorizado dentro del área proyectada, mismo que se deberá ubicar aguas arriba de las celdas de almacenamiento y que deberá proveer diariamente del material de cobertura

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no consiste en un relleno sanitario o de disposición final de residuos sólidos urbanos.

Análisis de esta Delegación Federal: Toda vez que, el **proyecto** no contempla actividades propias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos, no resulta vinculante lo dictado por el presente criterio. Por lo que se considera que no contraviene lo establecido por el presente criterio.

CRITERIO CG-32

Se prohíbe la quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.

Análisis de la promovente: Se cumple, ninguna de estas prácticas se permitirá en el predio, para garantizar estas metas se contará con una supervisión ambiental.

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla actividades de quema de basura, entierro o disposición a cielo abierto. Por lo que se considera que no contraviene lo establecido por el presente criterio.

CRITERIO CG-33

Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio

Análisis de la promovente: Se cumple, el proyecto contará con áreas específicas e infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal de la basura en sitio, y se concertará un convenio con el Ayuntamiento para que este se encargue de la recolección, transporte y disposición final en el relleno sanitario de la ciudad

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó que establecerá áreas específicas e infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal de basura generada en el sitio y se concertará un convenio con el Ayuntamiento para que se encargue de la recolección, transporte y disposición final en el relleno sanitario de la ciudad. Por lo que se considera que cumple lo dictado por el presente criterio.

CRITERIO CG-34

El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizado

Análisis de la promovente: No aplica. Para realizar el cambio de usos de suelo del predio de interés, no se requiere el uso de alguno de estos materiales

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó que de acuerdo con las obras y actividades inherentes al proyecto no requiere el uso sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción, en virtud de que el mismo corresponde al cambio de uso de suelo.

CRITERIO CG-35

En la superficie en la que por excepción la autoridad competente autorice la remoción de la vegetación, también se podrá retirar el suelo, subsuelo y las rocas para nivelar el terreno e instalar los cimientos de las edificaciones e infraestructura, siempre y cuando no se afecten los ríos subterráneos que pudieran estar presentes en los predios que serán intervenidos.

Análisis de la promovente: No aplica. Para realizar el cambio de usos de suelo del predio de interés, no se requiere el uso de alguno de estos materiales

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó que de acuerdo con las obras y actividades inherentes al proyecto no requiere el uso sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción, en virtud de corresponder únicamente al cambio de uso de suelo.

CRITERIO CG-36

Los desechos orgánicos derivados de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales deberán aprovecharse en primera instancia para la recuperación de suelos, y/o fertilización orgánica de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

cultivos y áreas verdes, previo composteo y estabilización y ser dispuestos donde lo indique la autoridad competente en la materia.

Análisis de la promovente: *No aplica. El proyecto no consiste en alguna de estas actividades.*

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la promovente aprovechar los desechos orgánicos derivados de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales, así como llevar a cabo la fertilización orgánica de cultivos y áreas verdes, previo composteo y estabilización. Toda vez que, el proyecto, contempla actividades de cambio de uso de suelo en un predio urbano ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, por lo que se considera que no se contraviene con lo dictado por el presente criterio.

CRITERIO CG-37

Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.

Análisis de la promovente: *Se cumple. La tierra negra o material fértil presente en el predio que será aprovechado, será separada para su reutilización en las labores de reforestación de las áreas verdes del propio proyecto. Los excedentes serán donados al Ayuntamiento o bien, dispuestos donde la autoridad lo indique.*

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó que la tierra vegetal será aprovechada para el establecimiento de áreas verdes del **proyecto**, adicionalmente los excedentes serán dispuestos donde la autoridad competente determine, por lo que se considera que no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO 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

Análisis de la promovente: *No aplica, ya que el predio se ubica en una sola UGA, la UGA 21 Zona Urbana de Cancún, con política de Aprovechamiento Sustentable. Por lo cual el proyecto se ajustará a lo que se indica en los criterios generales y específicos aplicables a dicha UGA. Así como también a lo que establezca el PDU del Centro de Población Cancún 2014-2030*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto**, no pretende realizar transferencia de densidades entre cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra. Adicionalmente la **promovente**, manifestó que se ajustará a lo dispuesto por los criterios generales y específicos de la UGA 21 del POEL BJ, así como a lo dictado por el PDU del centro de población Cancún 2014-2030. Atendiendo lo anterior, se considera que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**CRITERIO CG-39**

El porcentaje de desmonte permitido en cada UGA que impliquen el cambio de uso de suelo de la vegetación forestal, solo podrá realizarse cuando la autoridad competente expida por excepción las autorizaciones de cambio de uso de suelo de los terrenos forestales.

Análisis de la promovente: *Se cumple, en caso que la SEMARNAT autorice el cambio de uso de suelo que se solicita en el presente estudio, se vigilará el cumplimiento del presente criterio. No se realizará actividad alguna hasta contar con la autorización expresa de esta autoridad federal para el desmonte del terreno*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto**, contempla llevar a cabo el cambio de uso de suelo en un predio ubicado en la zona urbana de Cancún, Quintana Roo, para lo cual se sometió al procedimiento de evaluación de la manifestación de impacto ambiental la **MIA-P** del **proyecto**, por lo que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

A continuación se realiza un análisis de los criterios de aplicación específica aplicables a la Unidad de Gestión Ambiental número 21 "Zona Urbana de Cancún" y se realiza su vinculación con respecto al proyecto:

CRITERIO URB-01

En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia.

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto que se somete a consideración de la SEMARNAT, Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, para ser evaluado y resuelto en términos de ley, solo comprende el cambio de uso de suelo del predio y NO la construcción de infraestructura que requiera tratamiento y/o disposición de aguas residuales. Sin embargo se expresa que durante el tiempo que duren las actividades de cambio de uso de suelo, se recurrirá al uso de sanitarios portátiles para el adecuado manejo de las aguas residuales que generen los trabajadores.*

Análisis de esta Delegación Federal: Si bien la promovente manifestó que el presente criterio no aplica, toda vez que se somete al procedimiento de Evaluación en materia de Impacto Ambiental por el cambio de uso de suelo, adicionalmente la **promovente** manifestó que durante el tiempo que duren las actividades de cambio de uso de suelo se recurrirá al uso de sanitarios portátiles para el adecuado manejo de las aguas residuales que generen los trabajadores.

CRITERIO URB-02

A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgos a la salud pública y sólo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

financieras, socioeconómicas y/o topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la autoridad competente en la materia podrá autorizar a persona físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.

Análisis de la promovente: No aplica. Por tratarse la promovente de una persona moral y no física. Aunado a ello se reitera que el proyecto que se somete a consideración de la SEMARNAT, Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, para ser evaluado y resuelto en términos de ley, solo comprende el cambio de uso de suelo del predio y NO la construcción de infraestructura que requiera tratamiento y/o disposición de aguas residuales.

Sin embargo se expresa que durante el tiempo que duren las actividades de cambio de uso de suelo, se recurrirá al uso de sanitarios portátiles para el adecuado manejo de las aguas residuales que generen los trabajadores.

Análisis de esta Delegación Federal: La promovente manifestó que durante el tiempo que duren las actividades de cambio de uso de suelo se recurrirá al uso de sanitarios portátiles para el adecuado manejo de las aguas residuales que generen los trabajadores.

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: No aplica. se reitera que el proyecto que se somete a consideración de la SEMARNAT, Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, para ser evaluado y resuelto en términos de ley, solo comprende el cambio de uso de suelo del predio y NO la construcción de infraestructura que requiera tratamiento y/o disposición de aguas residuales.

Sin embargo se manifiesta que en el futuro, la tienda de autoservicio se conectará a la red de drenaje sanitario municipal presente en el área de interés

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto se ubica en un área urbana con los servicios básicos, la promovente manifestó que en el futuro cuando el establecimiento comercial se encuentre construido, se conectará a la red de drenaje sanitario municipal presente en el área de interés, atendiendo lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: No aplica. se reitera que el proyecto que se somete a consideración de la SEMARNAT, Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, para ser evaluado y resuelto





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

en términos de ley, solo comprende el cambio de uso de suelo del predio y NO la construcción de infraestructura que requiera tratamiento y/o disposición de aguas residuales. Sin embargo se manifiesta que en el futuro, la tienda de autoservicio se conectará a la red de drenaje sanitario municipal presente en el área de interés

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto se ubica en un área urbana con los servicios básicos, la **promovente** manifestó que en el futuro cuando el establecimiento comercial se encuentre construido, se conectará a la red de drenaje sanitario municipal presente en el área de interés, atendiendo lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-04

Los sistemas de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) que se establezcan dentro de los centros de población deben reducir la pérdida del agua de riego, limitar la aplicación de agroquímicos y evitar la contaminación de los mantos freáticos.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no contempla la realización de esta actividad

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla actividades relacionadas a los sistemas de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) en los centros de población.

CRITERIO URB-05

En el caso de los campos de golf o usos de suelo similares que requieran la aplicación de riegos con agroquímicos y/o aguas residuales tratadas, deberán contar con la infraestructura necesaria para optimización y reciclaje del agua. Evitando en todo la contaminación al suelo, cuerpos de agua, y mantos freáticos.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no contempla la realización de esta actividad

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla actividades relacionadas a campos de golf, o usos de suelo similares que requieran aplicación de riego con agroquímicos y/o aguas residuales tratadas.

CRITERIO URB-06

Los proyectos de campos deportivos y/o de golf, así como las áreas jardinadas de los desarrollos turísticos deberán minimizar el uso de fertilizantes y/o pesticidas químicos para evitar riesgos de contaminación.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no consiste en alguna de estas actividades

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla aplicar fertilizantes y/o pesticidas en campos deportivos y/o de golf, o áreas jardinadas de los desarrollos turísticos



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: Las aguas residuales generadas por los trabajadores encargados de realizar el cambio de uso de suelo del predio, serán manejadas a través de sanitarios portátiles. Estos serán saneados cada segundo día por la empresa arrendataria y los residuos dispuestos en una planta de tratamiento.

En el futuro, la tienda de autoservicio se conectará a la red de drenaje sanitario municipal presente en el área de interés

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no pretende disponer aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua y/o al suelo y subsuelo, por el contrario la **promovente**, manifestó que las aguas residuales generadas por los trabajadores encargados de realizar el cambio de uso de suelo del predio, serán manejadas a través de sanitarios portátiles. Que serán saneados cada segundo día por la empresa arrendataria y los residuos dispuestos en una planta de tratamiento. Para posteriormente cuando el proyecto esté en operación conectarse a la red de drenaje sanitario municipal existente en el predio, por lo que no se contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: El predio donde se realizará el cambio de uso de suelo, incluye espacios destinados como áreas verdes integradas por especies silvestres nativas

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** contempla destinar espacios destinados como áreas verdes y áreas permeables, que en conjunto integran el 57.16%, mismos que pretenden ser poblados con especies nativas de vegetación silvestre, cumpliendo para tal efecto con lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-09

Para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, deben existir parques y espacios recreativos que cuenten con elementos arbóreos y arbustivos y cuya separación no será mayor a un km entre dichos parques.

Análisis de la promovente: No aplica, este criterio compete al H. Ayuntamiento cumplirlo.

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la promovente dotar de espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, mediante parques y espacios recreativos que cuenten con elementos arbóreos y arbustivos, a fin de mitigar el aumento



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas. Por lo tanto el **proyecto** no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-10

Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua presentes en los centros de población deben formar parte de las áreas verdes, asegurando que la superficie establecida para tal destino del suelo garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas.

Análisis de la promovente: *No aplica, en el predio no existen este tipo de formaciones naturales. Sin embargo se manifiesta que el proyecto incluye espacio para el establecimiento de áreas verdes con especies silvestres nativas, con lo cual se busca reducir el impacto visual*

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no se ubica en un área con cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua presentes, por lo que no corresponde a la **promovente** asegurar que la superficie establecida para tal destino de suelo garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas. Por lo tanto el **proyecto** no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-11

Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.

Análisis de la promovente: *No aplica, el presente proyecto solo se refiere al cambio de uso de suelo del predio urbano de interés. No se requiere del uso de agua. Y tampoco se construirá infraestructura que requiera de sistemas para el ahorro de este recurso*

Análisis de esta Delegación Federal: El presente proyecto solo se refiere al cambio de uso por lo que las construcciones que a futuro se desarrollen deberán cumplir con lo establecido en el criterio, de acuerdo a lo establecido por las autoridades competentes.

CRITERIO URB-12

En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones.

Análisis de la promovente: *No aplica, el presente proyecto solo se refiere al cambio de uso de suelo del predio urbano de interés. No implica la instalación y operación de plantas de tratamiento*

Análisis de esta Delegación Federal: No obstante la promovente en los conceptos planteados las superficies solicitadas para el cambio de uso de suelo indicó el concepto de planta de tratamiento, las obras del proyecto consideran la conexión al drenaje municipal, por lo que en el presente procedimiento únicamente se analiza lo correspondiente al cambio de uso de suelo.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

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 aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.

Análisis de la promovente: No aplica, el presente proyecto solo se refiere al cambio de uso de suelo del predio urbano de interés. No implica la instalación y/o construcción de drenaje pluvial

Análisis de esta Delegación Federal: La promovente deberá atender a lo establecido en el criterio en lo que corresponde a las obras, mismas que no son competencia de la federación.

CRITERIO URB-14

Los crematorios deberán realizar un monitoreo y control de sus emisiones a la atmósfera.

CRITERIO URB-15

Los cementerios deberán impermeabilizar paredes y piso de las fosas, con el fin de evitar contaminación al suelo, subsuelo y manto freático.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no consiste en esta actividad

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no contempla llevar a cabo actividades relacionadas a crematorios ni cementerios, ya que consiste en realizar el cambio de uso de suelo en un predio de la zona urbana de Cancun para destinarlo a actividades comerciales, por lo que se considera que no contraviene lo dispuesto por los criterios anteriormente descritos.

CRITERIO URB-16

Los proyectos en la franja costera dentro de las UGA urbanas deberán tomar en cuenta la existencia de las 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.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no se ubica en la franja costera.

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no se ubica dentro de la franja costera de la UGA 21 "Zona Urbana de Cancún", por lo que no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

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.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no consiste en esta actividad. Sin embargo se reitera que con el objetivo de compensar la pérdida de la vegetación presente en el predio, se ejecutará un programa de rescate de flora previo al desmonte.



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no contempla acciones de aprovechamiento de recursos biológicos forestales, como semilla que generen los arboles urbanos, para fines de propagación. Sin embargo la promovente manifestó que con el objetivo de compensar la pérdida de vegetación presente en el predio se ejecutará un programa de rescate de flora previo al desmonte, atendiendo lo dictado por el presente criterio.

CRITERIO URB-19

La autorización emitida por la autoridad competente para la explotación de bancos de materiales pétreos deberá sustentarse en los resultados provenientes de estudios de mecánica de suelos y geohidrológicos que aseguren que no existan afectaciones irreversibles al recurso agua, aun en lo casos de afloramiento del acuífero para extracción debajo del manto freático. Estos estudios deberán establecer claramente cuáles serán las medidas de mitigación aplicables al proyecto y los parámetros y periodicidad para realizar el monitoreo que tendrá que realizarse durante todas las etapas del proyecto, incluyendo las actividades de la etapa de abandono.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto no consiste en esta actividad.

Análisis de esta Delegación Federal: El proyecto no contempla llevar a cabo la explotación de bancos de materiales pétreos.

CRITERIO URB-20

Con el objeto de integrar cenotes, rejolladas, cuevas y cavernas a las áreas públicas urbanas, se permite realizar un aclareo, poda y modificación de vegetación rastrera y arbustiva presente, respetando en todo momento los elementos arbóreos y vegetación de relevancia ecológica, así como la estructura geológica de estas formaciones.

Análisis de la promovente: No aplica, en el predio no existen este tipo de formaciones naturales.

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no se ubica en un área donde se advierta la presencia de cenotes, rejolladas, cuevas y cavernas.

CRITERIO URB-21

Los bancos de materiales autorizados deben respetar una zona de amortiguamiento que consiste en una barrera vegetal alrededor del mismo, conforme lo señala el Decreto 36, del Gobierno del Estado; y/o la disposición jurídica que la sustituya.

CRITERIO URB-22

Para evitar la contaminación del suelo y subsuelo, en las actividades de extracción y exploración de materiales pétreos deberán realizarse acciones de acopio, separación, utilización y disposición final de cualquier tipo de residuos generados, en el marco de lo que establezcan las disposiciones jurídicas aplicable

CRITERIO URB-23



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

Para reincorporar las superficies afectadas por extracción de materiales pétreos a las actividades económicas del municipio, deberá realizarse la rehabilitación de dichas superficie en congruencia con los usos que prevean los instrumentos de planeación vigentes para la zona.

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no consiste en esta actividad, ni consiste en un banco abandonado.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla llevar a cabo actividades propias de extracción y explotación de materiales pétreos, por lo tanto las actividades propuestas por la **promovente** no contravienen lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: *No aplica, por las características y dimensiones del proyecto, este no se considera un generador de residuos de manejo especial o gran generador de residuos sólidos urbano*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla actividades como generador de residuos de manejo especial ni gran generador de residuos sólidos urbanos, ya que considera actividades propias al cambio de uso de suelo.

CRITERIO URB-27

La superficie ocupada por equipamiento en las áreas verdes no deberá exceder de un 30% del total de la superficie cada una de ellas

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no pretende realizar actividades que impliquen el equipamiento en áreas verdes. Se reitera que este solo consiste en el cambio de uso de suelo del predio urbano de interés*

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la **promovente** realizar acciones de equipamiento en las áreas verdes.

CRITERIO URB-30

En zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan. Por lo que las actividades recreativas de contemplación deben ser promovidas y las actividades de aprovechamiento extractivo y de construcción deben ser condicionadas.

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no se localiza en una zona inundable.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no se ubica en zonas inundables, ni contempla llevar a cabo actividades recreativas, ni de aprovechamiento extractivo ni de construcción, por lo tanto, se considera que el **proyecto** no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

CRITERIO URB-31

Las áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua que colinden con las áreas definidas para los asentamientos humanos, deberán ser los sitios prioritarios para ubicar los ejemplares de plantas y animales que sean rescatados en el proceso de eliminación de la vegetación.

Análisis de la promovente: No aplica, el proyecto se ubica dentro de una zona ampliamente urbanizada de la ciudad de Cancún, por ello se carece de vegetación en buen estado de conservación así como de cuerpos de agua

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no se ubica en zonas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua.

CRITERIO URB-32

Deberá preverse un mínimo de 50% de la superficie de los espacios públicos jardinados para que tengan vegetación natural de la zona y mantener todos los árboles nativos que cuenten con DAP mayores de 15 cm, en buen estado fitosanitario y que no representen riesgo de accidentes para los usuarios..

Análisis de la promovente: No aplica, este criterio compete su cumplimiento al H. Ayuntamiento.

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del proyecto no corresponde a un espacio público, es una propiedad privada con uso comercial

CRITERIO URB-33

Deberán establecerse zonas de amortiguamiento de al menos 50 m alrededor de las zonas industriales y centrales de abastos que se desarrollen en las reservas urbanas. Estas zonas de amortiguamiento deberán ser dotados de infraestructura de parque público

Análisis de la promovente: No aplica el proyecto no consiste en alguna de estas actividades.

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la **promovente** establecer zonas de amortiguamiento de al menos 50 m alrededor de las zonas industriales y centrales de abastos que se desarrollen en las reservas urbanas. Por lo que no resulta vinculante el presente criterio con las actividades del **proyecto**.

CRITERIO URB-34

En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.

Análisis de la promovente: Se cumple. En el programa de rescate de fauna silvestre elaborado como una medida de mitigación ambiental orientada a la protección de la fauna, se propone el sitio de reubicación de los posibles ejemplares que sean rescatados



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

04005

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** dentro de las medidas de mitigación propuestas contempla el rescate y/o ahuyentamiento de fauna silvestre, atendiendo para tal efecto, lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-35

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

Análisis de la promovente: *No aplica, no se realizarán estas acciones.*

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** no contempla llevar a cabo la introducción o liberación de fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas, por lo que se considera que no contraviene lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-36

Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente

Análisis de la promovente: *No aplica, en el predio no existe vegetación de manglar*

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del **proyecto** no presenta vegetación de manglar, por lo que se considera que las actividades de cambio de uso de suelo que pretenden llevarse a cabo en el predio, no contravienen lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-37

Para minimizar los impactos ambientales y el efecto de borde sobre los ecosistemas adyacentes a los centros urbanos, la ocupación de nuevas reservas territoriales para el desarrollo urbano, solo podrá realizarse cuando se haya ocupado el 85% del territorio de la etapa de desarrollo urbano previa

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no se ubica en un ecosistema adyacente a la ciudad de Cancún, por el contrario se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad, ampliamente urbanizada y desarrollada.*

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del **proyecto** no pretende ocupar nuevas reservas territoriales para el desarrollo urbano, toda vez que se ubica en un área urbana dentro de la ciudad de Cancún, las actividades del **proyecto**, no contravienen lo dispuesto por el presente criterio.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**CRITERIO 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

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto consistente en el cambio de uso de suelo del predio urbano de interés, no implica la construcción de estacionamientos*

Análisis de esta Delegación Federal: Si bien el proyecto considera el cambio de uso de suelo para la instalación entre otros, de un estacionamiento para el centro comercial, dicha obra debe ser autorizada por la instancia competente, no obstante al considerarse el cambio de uso de suelo en dicha área, la promovente deberá sujetarse a lo establecido en el presente criterio, como se cita en la condicionante 8.

CRITERIO 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 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.

CRITERIO URB-40

En las previsiones de crecimiento de las áreas urbanas colindantes con las ANPs, se deberán mantener corredores biológicos que salvaguarden la conectividad entre los ecosistemas existentes.

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no colinda con humedales ni con área natural protegida alguna. El ANP Manglares de Nichupté, se ubica a unos 6 km., de distancia.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no colinda con humedales, ni áreas naturales protegidas, adicionalmente el Área Natural Protegida Manglares de Nichupté de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, se ubica en promedio a 6 kilómetros de distancia. Por lo que no contraviene lo dispuesto por este criterio.

CRITERIO 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.*

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no colinda con área natural protegida alguna ni con parques urbanos*

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005**

Análisis de esta Delegación Federal: No corresponde a la **promovente** reforestar camellones y áreas verdes colindantes en ANP's y parques municipales, toda vez que el sitio del proyecto se ubica en la zona urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo y no colinda con áreas naturales protegidas.

CRITERIO 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.

Análisis de la promovente: No aplica el proyecto que se solicita solo involucra el cambio de uso de suelo del predio urbano de interés

Análisis de esta Delegación Federal: El sitio del proyecto, no corresponde a un área de equipamiento.

CRITERIO 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

Análisis de la promovente: No aplica, el predio no colinda con zona federal marítimo terrestre

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no se ubica en un predio colindante a la zona federal a la zona federal marítimo terrestre.

CRITERIO URB-45

Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente, se usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.

Análisis de la promovente: El proyecto que se solicita solo involucra el cambio de uso de suelo del predio urbano de interés. En la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo, se incluyen espacios destinados como áreas verdes que –en su momento– serán reforestados con especies silvestres nativas procedentes del rescate de vegetación que se ejecutará antes de iniciar el desmonte y limpieza del terreno.

Análisis de esta Delegación Federal: La **promovente** manifestó en la **MIA-P** del **proyecto** que llevará a cabo un rescate de flora, y posteriormente incluirá ejemplares para reforestar las áreas verdes que contempla establecer en el **proyecto**.

CRITERIO URB-46

El establecimiento de actividades de la industria concretera y similares debe ubicarse a una distancia mínima de 500 metros del asentamiento humano más próximo y debe contar con barreras naturales perimetrales para evitar la dispersión de polvo.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Análisis de la promovente: *No aplica. El proyecto de interés no consiste en una actividad industrial relacionada con plantas de concreto, triturados, asfalto y similares.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no contempla llevar a cabo actividades relacionadas a la industria concretera y similares.

CRITERIO URB-48

En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto

Análisis de la promovente: *Se cumple. Pese a que el proyecto implica el cambio de usos de suelo del 100% de la superficie del predio, entre la superficie solicitada se incluyen espacios destinados como áreas verdes. En estas áreas en específico, esta promovente adquiere el compromiso de respetar e integrar al proyecto, los árboles y palmas que coincidan en ubicación.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** contempla el establecimiento de áreas verdes y áreas permeables, por lo que derivado del programa de rescate de flora, la **promovente** manifestó que empleará vegetación nativa para la conformación de dichas áreas verdes, cumpliendo lo dispuesto por el presente criterio.

CRITERIO URB-58

Se prohíbe la extracción de arena en predios ubicados sobre la franja litoral del municipio con cobertura de matorral costero

Análisis de la promovente: *No aplica, el proyecto no se ubica o colinda con zona federal marítimo terrestre o zona de playa ni con dunas costeras.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** no pretende extraer arena en predios ubicados sobre la franja litoral del municipio con cobertura de matorral costero.

CRITERIO URB-59

En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su composteo. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación

Análisis de la promovente: *No aplica. El proyecto que se solicita en el presente estudio de impacto ambiental solo involucra el cambio de uso de suelo del predio urbano de interés. No implica mantenimiento de áreas verdes. En su momento se realizarán estas actividades y se adquiere el compromiso de reutilizar los residuos vegetales derivados del mantenimiento para el mejoramiento del suelo y para la retención de humedad a favor de los ejemplares vegetales plantados.*

Análisis de esta Delegación Federal: El **proyecto** pretende el establecimiento de áreas verdes, sin embargo, derivado del rescate de flora realizado, previo al cambio de uso de suelo, prevé la integración de ejemplares de flora en las áreas verdes del proyecto. Adicionalmente la promovente manifestó el





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

compromiso de reutilizar los residuos vegetales derivados del mantenimiento para el mejoramiento de suelo y para la retención de humedad a favor de los ejemplares vegetales plantados. Atendiendo lo dispuesto por el presente criterio.

- B.** Que el sitio del **proyecto** incide dentro del polígono regulado por Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cancún, Municipio de Benito Juárez (**PDU-BJ**), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014; de acuerdo con este instrumento de política urbana el predio se ubica en una zona con uso de suelo: panteón privado; clave **A9/SCU** compatible con comercio de subcentro urbano.

Aunado a lo anterior, el **PDU-BJ** agrega una tabla de parámetros y restricciones aplicables para cada uno de los usos que lo integran; estableciendo normas relacionadas con el área mínima del lote, restricción mínima a los linderos, porcentaje de ocupación, coeficiente de uso de suelo, alturas máxima de las construcciones, número de cajones de estacionamiento (para residencias) y densidad neta en cuartos por hectárea.

No obstante lo anterior, el presente resolutivo sólo se refiere a los aspectos ambientales derivados del **proyecto**, es decir, aquellos que emanarán del cambio de uso del suelo, definido como la modificación de la vocación natural o predominante del terreno, llevada a cabo a través de la remoción total o parcial de la vegetación. En ese sentido, esta Delegación Federal no se pronuncia respecto del cumplimiento de los parámetros de construcción establecidos en el **PDU-BJ** para el uso de suelo **SCU**, dejando a salvo las acciones que determinen otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

En otro orden de ideas, tenemos que el **PDU-BJ**, no establece un porcentaje máximo de desmonte para el uso de suelo **SCU**, en consecuencia, la **promovente** se apega al índice de coeficiente de modificación del suelo establecido en Programa de Desarrollo Urbano de referencia, tal como se muestra en la siguiente tabla:

INDICADORES	REGULACIÓN	VALOR NUMÉRICO
CLAVE:	CLAVE A9/ SCU COMPATIBLE	---
C.O.S.	60%	12,655.60
C.U.S.	1.5	31,639.62
AREA LIBRE:	40%	8,437.48
ALTURA O NIVELES:	4 NIVELES	---
ALTURA EN METROS:	14 M	---
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	1 POR CADA 20 M2 DE CONSTRUCCIÓN (Art. 66 Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez)	---
RESTRICCIONES:	FRENTE: 5.00 METROS	---
	FONDO: 0.00 METROS	---
	LATERAL: 0.00 METROS	---



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Por consiguiente, dado que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de la zona urbana, de acuerdo al **PDU-BJ** se tiene lo siguiente:

PARÁMETROS	ASIGNACIÓN	PROYECTO
Clave:	Clave A9/ SCU	N.A.
C.O.S.	60%	No se considera construcción de obras en el presente proyecto
C.U.S.	1.5	No se considera construcción de obras en el presente proyecto
Área libre:	40%	El proyecto que se solicita solo incluye el cambio de uso de suelo del predio, no la construcción de obras
Altura o niveles	4	No se considera construcción de obras en el presente proyecto
Altura en metros	14	No se considera construcción de obras en el presente proyecto
Cajones de estacionamiento:	1 por cada 20 metros cuadrados de construcción	No se considera construcción de obras en el presente proyecto

- C.** Que la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, establece los listados de las especies que se encuentran en alguna categoría de riesgo de las establecidas en ese mismo instrumento jurídico; por lo que esta Delegación Federal determina lo siguiente:

Que en la superficie de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia donde se pretende realizar el cambio de uso del suelo, existen dos especies listadas en la categoría de especies amenazadas de acuerdo con esta Norma Oficial Mexicana, a saber: *Thrinax radiata* (palma chit) y *Coccothrinax readii* (palma nacax).

Así mismo, se reporta la existencia de la especie *Ctenosaura similis* (iguana rayada), como parte de la fauna silvestre asociada al sitio del **proyecto**, la cual se encuentra listada en la categoría de especie amenazada conforme a la Norma Oficial Mexicana en comento.

Con base en lo anterior, y tomando en cuenta las actividades propuestas para el **proyecto**, se considera que el cambio de uso del suelo propuesto, modifica y conlleva la pérdida del hábitat de esas especies dentro del sitio del **proyecto**, sin embargo, la **promovente** propuso medidas preventivas y de mitigación a los impactos ambientales que derivarán de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

04005

la remoción de la vegetación, entre las que destaca un programa de rescate y reubicación de flora silvestre; un programa de rescate y reubicación de fauna silvestre; establecimiento de espacios ajardinados que contempla el uso de especies nativas; las cuales se consideran efectivas para atenuar dichos impactos y que están sujetas al cumplimiento de las **Condicionantes 3, 4 y 5** de esta resolución.

6. ANÁLISIS TÉCNICO

- X.** 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:

Conforme a lo manifestado por la **promovente** en el Capítulo 5 de la **MIA-P**, para la evaluación de los impactos ambientales que se utilizó la metodología conocida como matriz de Leopold.

Es importante mencionar que los impactos que se generarán durante la ejecución del Cambio de Uso de Suelo, fueron estimados, debido a que estos impactos no se han presentado. Sin embargo, se les asignó un valor para medir su grado de afectación en el medio ambiente del predio. A continuación se presenta un cuadro donde se enlistan las diferentes actividades que serán necesarias ejecutar para lograr el proyecto planteado, en base a ellas se hace la identificación y evaluación de los impactos al medio ambiente involucrado. Estos impactos están vinculados con el retiro de la cubierta vegetal, que conllevan afectaciones por la pérdida de servicios ambientales, de ejemplares de flora y de ejemplares de especies en riesgo.

En cuanto a las afectaciones sobre los ejemplares de fauna, se perderá un hábitat y se disminuirá su abundancia, ya que con las actividades de desmonte los ejemplares se desplazarán hacia otras áreas. Además, en caso de registrar ejemplares de lento desplazamiento o heridos, serán rescatados de manera previa al inicio de las actividades.

De la misma forma, las actividades de desmonte implican cambios en la escorrentía superficial, ya que cambian los patrones de circulación del agua en el terreno. Otros impactos adversos pero de carácter temporal, son los causados por la presencia de los trabajadores, que implican la generación de residuos sólidos derivados del consumo de alimentos, la generación de aguas residuales, afectaciones a la flora y la fauna.

Matriz de valoración y jerarquización de impactos ambientales:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

De acuerdo con el análisis de impactos a través de la matriz de valorización y jerarquización, se determinó que los impactos considerados como significativos corresponden a la modificación del suelo, el agua, las actividades de cambio de uso de suelo, la pérdida de ejemplares de flora, la afectación de especies de flora y fauna en riesgo.

A continuación se expone el análisis realizado por la **promovente** respecto de los impactos que pudiera ocasionar el **proyecto**:

Atmósfera: La operación de la maquinaria pesada utilizada para ejecutar los trabajos de despalme de la superficie de interés, representará una fuente emisora de gases provenientes de la combustión de los motores, así como de la suspensión de partículas de polvo por la remoción de la capa de suelo fértil.

Suelo.- El suelo sufrirá la pérdida de su horizonte "A" y quedará con ligeras modificaciones topográficas.

Agua: La pérdida de la capa superficial del suelo u horizonte "A", ocasionará una modificación en los patrones de infiltración natural del agua proveniente de la lluvia, por lo que se modificará el ciclo normal de este proceso.

Flora silvestre- Pérdida total de la cobertura vegetal, toda vez que será retirada de raíz, mediante el uso de maquinaria pesada especializada y apilada en la periferia del terreno.

Fauna.- Mínima reducción en los hábitats de fauna menor como es el caso de insectos, lagartijas, sapos comunes, mamíferos y algunas aves, todas estas especies se consideran como fauna urbana por tolerar la presencia del ser humano

Economía.- Para la ejecución de esta actividad se requerirá de la contratación de personal calificado y no calificado, mismos que contarán con un empleo y por consiguiente con ingresos que les permitirán satisfacer sus necesidades básicas y las de su familia

Una vez descritos los impactos ambientales que generará el **proyecto**, a continuación se listan las medidas más relevantes de prevención y mitigación propuestas por la **promovente**, con el objeto de prevenir o paliar el efecto de los impactos ambientales identificados.

Medidas generales:

A partir de la identificación y evaluación de impactos realizada por la **promovente** para el **proyecto**, se diseñaron programas enfocados a la conservación de los recursos naturales presentes en el área de estudio y su área de influencia, mismos que forman parte de la **MIA-P del proyecto**, los cuales se mencionan a continuación:

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 04005

- **Programa Integral de Manejo de Residuos.** Con el objeto de tener un adecuado manejo, control y disposición de los residuos sólidos y líquidos durante el tiempo que duren las actividades de Cambio de Uso de Suelo
- **Programa de rescate y reubicación de flora silvestre.** Con el objeto de establecer medidas de compensación ambiental a favor de la flora natural, ante la pérdida de la vegetación presente en el predio.
- **Programa de rescate y/o ahuyentamiento de fauna silvestre.** Con el objeto de Con el objetivo de establecer medidas tendientes a la protección de la escasa fauna silvestre en el predio, antes de iniciar con las actividades del cambio de uso de suelo.
- **Emisiones a la atmósfera** Con el objeto de prevenir emisiones contaminantes a la atmósfera la maquinaria pesada requerida para el cambio de uso de suelo.
- **Medidas adicionales:** Limpieza constante de obra, señalización, equipo para combatir incendios, personal calificado, no almacenar combustible, no realizar labores de mantenimiento de maquinaria en el sitio del proyecto, limpieza y despalme solo en áreas necesarias.

7. ANÁLISIS JURÍDICO

XI. El artículo 35, párrafo cuarto, 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:

I.-...

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...”

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:

I...

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



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

- XII.** Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular presentada por la **promovente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que **es factible** su autorización en materia de impacto ambiental, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizado así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se pudieran generar; asimismo se advierte que el **proyecto** es congruente con lo establecido en el **Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; con el **Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014; y lo establecido en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del 2010; conforme a lo citado en el **Considerando IX, incisos A, B, C, D y E.**

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción VII** que establece que los cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; del **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo **artículo 35** así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo del mismo artículo 35** que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción II del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 inciso O) fracción I** que establece que el cambio de uso del suelo... requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; 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



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

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; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; **en artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en **Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; con el **Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014; y lo establecido en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

26 de noviembre del 2012: en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 5** indica las facultades indelegables del Secretario, **artículo 38** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las delegaciones federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39**, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 40**, que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular. 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** publicada el 28 de enero de 1988 en el Diario Oficial de la Federación; 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 "**Bodega Aurrerá Cancún Avenida Nichupté**", promovido por el **C. José Fernando Olivera Díaz**, en su carácter de Representante legal de la sociedad denominada **Arrendadora de Centros Comerciales , S. de R.L. de C.V.**, con ubicación en Avenida Nichupté, Supermanzana 99, Manzana 24, Lote 1-03 de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Estado de Quintana Roo; por los motivos que se señalan en el **Considerando IX, incisos A, B, C, D y E.**

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17**

La autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales del cambio de uso del suelo, a través de la remoción de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia en una superficie de 21, 093.08 m², de los cuales 4, 448.40 m² correspondientes a las áreas verdes, deberán mantenerse en su estrato arbustivo y arbóreo.

En el siguiente cuadro se indican las coordenadas del sitio donde se pretende llevar a cabo el cambio de uso del suelo (proyectadas en unidades UTM, Datum WGS84, Zona 16Q Norte).

COORDENADAS DEL PROYECTO		
VÉRTICES	X	Y
1	512727.6695	2337852.4135
2	512619.8242	2337858.1995
3	512599.1719	2337858.9896
4	512590.3396	2337694.6920
5	512718.1100	2337687.9520
6	512720.8184	2337737.9786
7	512721.9010	2337758.6340
8	512723.7049	2337792.0243
9	512727.8150	2337794.0620
10	512725.3730	2337822.9640

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto **“Bodega Aurrerá Cancún Avenida Nichupté”**, tendrá una vigencia de **1 año** (12 meses) para las actividades de cambio de uso del suelo. Dichos plazos entraran en vigor, al día siguiente de la recepción el presente resolutivo.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales**, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**.

Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización **no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales** de conformidad con lo establecido en la **Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento**, por lo que quedan a salvo



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

04005

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 contempladas en el **Término Primero** del presente oficio; sin embargo, al momento en que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el Término siguiente.

QUINTO.- En caso de que la **promovente** decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta 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 pretendan realizar.

SEXTO.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta 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 el cambio de uso del suelo autorizado para el **proyecto**, estará sujeto a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

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, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.
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. **Previo al inicio** de las actividades del **proyecto**, deberá presentar para su validación, información complementaria al "Programa de rescate de vegetación" anexo a la **MIA-P**; considerando los siguientes aspectos: 1) indicadores de éxito que permitan medir o corroborar la efectividad de las acciones a implementar y que aseguren al menos un ochenta por ciento de supervivencia de las plantas rescatadas; 2) indicar el sitio de reubicación de las plantas que serán rescatadas a través de un plano georreferenciado (coordenadas en unidades UTM, Datum WGS84, Zona 16Q Norte), impreso y en formato electrónico; 3) describir las acciones de monitoreo y mantenimiento que se aplicarán a las plantas reubicadas, y que permitan asegurar el éxito del trasplante.
4. **Previo al inicio** de las actividades del **proyecto**, deberá presentar para su validación, información complementaria al Programa de rescate y/o ahuyentamiento de fauna anexo a la **MIA-P**, considerando los siguientes puntos: 1) incluir en el listado de especies sujetas a su rescate, todas aquellas que fueron identificadas y registradas en el área de influencia, con





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

04005

potencial de incidencia en el sitio del **proyecto**; 2) las acciones que permitan asegurar el 100% de sobrevivencia de las especies reubicadas, las cuales deberán ser medibles, cuantificables o comprobables; y 3) los indicadores de éxito que permitan medir o determinar la eficiencia de dichas acciones de rescate propuestas.

5. **Previo a su uso** dentro de las áreas verdes ajardinadas del **proyecto**, deberá presentar el listado de especies nativas y no nativas que se consideren introducir; así como el número de individuos por especie respetando una proporción de 3:1, es decir, tres plantas nativas por cada planta no nativa que se establezca; a fin de compensar la pérdida de la cobertura vegetal por el desarrollo del **proyecto**. En el caso de las áreas de conservación que serán reforestadas, deberá presentar el listado de las especies nativas a emplear, así como el número de individuos por especie.
6. En un plazo de **30 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, deberá presentar un programa de composteo para el material vegetal producto del desmonte; mismo que deberá incluir, de manera enunciativa pero no limitativa, lo siguiente: 1) objetivos y alcances del programa; 2) acciones a realizarse para la producción de composta; 3) residuos que se utilizarán para su producción; 4) indicar el volumen de composta que se espera producir; y 5) indicar el uso o disposición final del producto obtenido.
7. En un plazo de **30 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, deberá presentar un listado de las sustancias que se pretendan utilizar en el manejo de áreas verdes, en el vivero temporal y en las plantaciones de las áreas verdes que correspondan; así como para el control de y plagas, atendiendo para tal efecto lo dispuesto por el criterio **CG-01** del **POEL-BJ**.
8. Las áreas verdes de los estacionamientos deben ser diseñadas en forma de camellones continuos y deberá colocarse por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.
9. La superficie de 4, 448.40 m², correspondiente a áreas verdes del proyecto, deberá mantenerse en su estrato arbóreo y arbustivo, por la que únicamente se podrá remover el estrato herbáceo.
10. En el caso de pretender el cese del **proyecto**, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del Sitio**, en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

11. Dentro del informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes indicado en el **Término Octavo**, la **promovente** deberá presentar los resultados obtenidos en la ejecución de los siguientes programas y acciones:

- Programa de rescate de flora.
- Programa de rescate de fauna.
- Programa de integración de áreas verdes o ajardinadas.
- Programa integral de manejo de residuos sólidos y líquidos.
- Instalación de la malla perimetral a las áreas de aprovechamiento.
- Las acciones o medidas para evitar el derrame de sustancias potencialmente contaminantes, al suelo o cuerpos de agua, así como aquellas encaminadas a remediar factores de contaminación a consecuencia de su derrame

Los resultados que se presenten deberán contar con la evidencia suficiente y un registro fotográfico, que permita determinar la eficiencia de las acciones implementadas en cada programa o acción según corresponde.

12. 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 sitio del **proyecto** se reporta la presencia de *Coccothrinax readii* (Nak'as), *Thrinax radiata* (Chit), y *Ctenosaura similis* (iguana rayada), las cuales se encuentran catalogadas en la categoría de especies amenazadas, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; y de acuerdo con 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; la **promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la propuesta de garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

- Deberá definir el tipo y monto de la garantía, soportándolo con los estudios técnico-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

04005

ambiental, establecidas para el **proyecto**. Dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** en el **MIA-P**, así como en los Términos y Condicionantes establecidas en la presente resolución y que representen acciones con costo económico.

- El anterior estudio deberá ser presentado a esta Delegación Federal **previo al inicio** de las actividades del **proyecto**, 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 de la garantía por esta Delegación Federal, deberá ser implementada a través de la contratación del instrumento de garantía, o en su caso, de la póliza emitida por una afianzadora, 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 las actividades del proyecto** y hasta entonces se dará por cumplida la presente **Condicionante**. Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, durante la etapa de cambio de uso del suelo 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 las garantías 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**.

13. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones:

- El uso de explosivos.
- La quema de basura, así como su entierro o disposición a cielo abierto.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos y peligrosos.
- La disposición o vertimiento de aguas residuales sin previo tratamiento.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la **Ley General de Vida Silvestre** prevea.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- La utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal.
- Alimentar a la fauna silvestre.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

- Verter cualquier objeto, residuos sólidos, líquidos o sustancias químicas al suelo.

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

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

DECIMO.- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**, por lo que esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando 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 que el cambio de la titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **promovente** en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La **promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17 **04005**

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

DÉCIMO CUARTO.- La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las actividades autorizadas.

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 de la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Notificar el presente oficio al **C. José Fernando Olivera Díaz**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **Arrendadora de Centros**



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos
Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Respo Ambiental

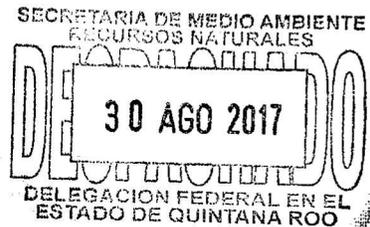
OFICIO NÚM.: 04/SGA/1299/17

Comerciales S. de R. L. 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 en su caso a las **CC. Perla Judith Rendón Romano, Lizbeth Martínez López, Dulce Selene Flores Franco** y a los **CC. Erick Itamar Castañeda Cruz, Efren Othón Pérez Bonilla, Mario Alberto Gutiérrez Ramírez, Jorge Alberto Carrillo Pacheco y José Fernando Olivera Díaz** de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE. DELEGACION FEDERAL
EL DELEGADO FEDERAL EN QUINTANA ROO



C. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ PAJONAR
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



C.c.p.- **LIC. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ.**-Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.
LIC. REMBERTO ESTRADA BARBA.- Presidente Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo.- H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Av. Tulum 5, 5, C.P.77500 Benito Juárez, Quintana Roo.
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.- gabriel.mena@semarnat.gob.mx
MTRA. MARISOL RIVERA PLANTER.- Encargada del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial.-homeró.avila@semarnat.gob.mx
EXPEDIENTE: 23QR2017UD021
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0249/03/17

REST/AGH/OIAZ

