



Cancún, Quintana Roo a

06 MAR. 2018

C. MIGUEL ÁNGEL LEMUS MATEOS
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA FRESNOS JMG, S.A. DE C.V.
AV. BONAMPAK, ESQ. CALLE RÓBALO, L-69
& L-70, CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ,
ESTADO DE QUINTANA ROO
TEL: (998)8876101, 8832010 Y 8433239

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

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

Que entre otras funciones, en el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la



[Handwritten signature]

empresa **Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**CANCUN 14**", con pretendida ubicación en el lote 39-2, localizado en Boulevard Kukulcan, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la 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.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos



17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la **SEMARNAT** en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 25 de octubre de 2016, en relación al artículo anterior; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**CANCÚN 14**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el lote 39-2, localizado en Boulevard Kukulcan, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la empresa **Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.**, (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 26 de septiembre de 2017, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito de fecha 08 del mismo mes y año, mediante el cual el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la empresa **Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2017TD080**.
- II. Que el 28 de septiembre de 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 **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT publicó a través de la separata número **DGIRA/055/17**, 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 **21 al 27 de septiembre de 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 en artículo 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del **proyecto**.

- III. Que el 02 de octubre de 2017, ingresó a esta Delegación Federal el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico *La Jornada* de fecha 02 de octubre de 2017, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 09 de octubre de 2017, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito de fecha 05 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** presento información en alcance al **proyecto**, la copia de la resolución de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** resolución 554/2014 de fecha 17 de diciembre de 2014.
- V. Que el 10 de octubre de 2017, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- VI. Que el 11 de octubre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/1522/17**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), 53 y 54 de la **LFPA**, se notificó del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** por conducto del **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA)**, para que manifestara lo que a derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII. Que el 11 de octubre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/1523/17**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los

artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), 53 y 54 de la **LFPA**, notificó al **Gobierno Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo** del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

VIII. Que el 11 de octubre de 2017, esta Delegación Federal, emitió el oficio número **04/SGA/1524/17**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), 53 y 54 de la **LFPA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

IX. Que el 11 de octubre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/1525/17**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 53 y 54 de la **LFPA**, 24 primer párrafo del **Reglamento de la LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGIRAS)** emitiera su opinión respecto a la congruencia del proyecto en particular con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de Febrero de 2014, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

X. Que el 11 de octubre de 2017, mediante el oficio número **04/SGA/1526/17**, esta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, 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**.



- XI.** Que el 26 de octubre de 2017, ingresó a esta Delegación Federal, el oficio **PFPA/29.5/8C.17.4/2796/17** de fecha 24 del mismo mes y año, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XII.** Que el 08 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **INIRAQROO/DG/DRA/076/2017** de fecha 07 del mismo mes y año, por medio del **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través del **Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA)** emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XIII.** Que el 14 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio **DGE/DNEA/6091/2017** de fecha 30 de octubre del mismo año, por medio de la **Dirección General de Ecología** a través del **H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XIV.** Que el 07 de diciembre de 2017, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/1886/17**, mediante el cual se solicitó al **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**.
- XV.** Que el 31 de enero de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de misma fecha; a través del cual la **promovente** ingresó la **información adicional** solicitada mediante el oficio **04/SGA/1886/17** de fecha 07 de diciembre de 2017.
- XVI.** Que el 13 de febrero de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número **DGPAIRS/413/0032/2018** de fecha 01 del mismo mes y año, por medio de la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XVII.** Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo**.

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

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006.

Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y



Handwritten signature or mark on the right margin.

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 X y 35 de la **LGEEPA**, que a la letra establecen:

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

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

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

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

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

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

Art. 35

"(...)para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaria se sujetara a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así

como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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

2. CONSULTA PÚBLICA.

- II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando V** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- II. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada, se tiene lo siguiente:
 - El proyecto cual consiste en el desarrollo y operación de un estacionamiento para 96 cajones con caseta de vigilancia de 16 m² y 4 pozos pluviales sobre un área de aprovechamiento de 2,958.64 m² en un predio total de 5,289.51 m².



- 96 cajones de 2.50 x 5.00 m
- Ejes viales de 7.00 m, con vías en dos sentidos, con rampas de acceso y salidas por la calle retorno el Rey.
- Caseta de vigilancia de 16 m²
- 4 pozos pluviales

Superficie de aprovechamiento

Concepto	Superficie m ²	%
Estacionamiento 96 cajones con árboles cada 2 cajones	2,740.23	51.80
Acceso	202.41	3.83
Caseta de vigilancia	16.00	0.30
Área nativa o jardinada, permeable.	2,330.87	44.07
Total	5,289.51	100

- El 17 de diciembre de 2014 la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** emitió la **Resolución número 554/2014**, a través de la cual determina el incumplimiento a lo establecido en el artículo 28 fracción IX y X de la **LGEEPA**, en relación a lo establecido en el artículo 5 inciso Q) y R) del **REIA**, por no acreditar contar con el documento en el que conste la autorización en materia de impacto ambiental, otorgada por autoridad federal competente para llevar a cabo dichas obras y actividades observadas durante la presente diligencia.

1. Cuatro de paredes y techo de lámina localizados en la parte norte del predio y colindante con la calle retorno del Rey. Con una superficie de 32 metros cuadrados.
2. Cuarto de paredes y techo de lámina localizados en la parte del predio y colindante con la calle del Rey. Con una superficie de 10.5 metros cuadrados.
3. El predio del proyecto "Desarrollo KKK" se encuentra cerrado en la avenida kukulcán y calle retorno del Rey con una malla ciclónica de color verde y entrelazado con cinta plástica color blanco de 59 metros de longitud cada una.
4. El predio presenta una poligonal de 5,103.5 metros cuadrados y al momento de la presente diligencia se encuentra totalmente desprovisto de vegetación de Selva Mediana Subperennifolia. A decir por los lotes aledaños al predio es decir del lado norte y sur se observa vegetación de este tipo.
5. Al momento de la presente visita se observaron montículos de material de relleno (desperdicio de material de construcción) distribuidos de la siguiente manera:



6. En el lado norte de 704 metros cuadrados y del lado sur del predio con una superficie de 237 metros cuadrados.
7. En el lado que colinda con retorno del rey se observó otro relleno 118 metros cuadrados.
8. En el lado sur que colinda con el boulevard kukulcán se observó otro relleno de 200 metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, se tiene que la naturaleza del proyecto corresponde a la remoción de la vegetación secundaria del predio para la construcción y operación de un estacionamiento, por lo que éste se ajusta a lo establecido en el Artículo 28, fracción VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 5, incisos O) y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

"(..) Para la delimitación de la descripción de los elementos del sistema ambiental del área de estudio se consideró de una manera replicable y legalmente válida, lo establecido en la delimitación de la UGA 21 del POELBJ 2014, toda vez que se determinó un análisis espacial a una escala 1:25,000 el cual brinda una aproximación adecuada para la descripción general de la zona en la que se ubica el Cancún 14. El entorno urbano ocupa una superficie de 34,937.17 hectáreas, la cual se estableció con base en la poligonal el Centro de Población establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez, tal y como se establece en el POEL para la UGA 21.

El Sistema Ambiental delimitado artificialmente, sólo para este ejercicio sobre la percepción remota utilizada que expone la Unidad de Paisaje, predominante el Mar Caribe, La laguna Nichupté, parte de la Zona Hotelera de Cancún y la barra arenosa artificial.

La vegetación terrestre nativa ésta corresponde a parches aislados unos de otros al borde de la laguna Nichupté. Ante lo anterior, se puede establecer que el sitio más bien corresponde a una ambiente modificado por obras y actividades humanas orientadas a la urbanización enfocada a actividades turísticas donde esta naturalidad perceptiva, que alcanza por la cobertura del Mar Caribe y la Laguna Nichupté, así como por las valiosas vistas son utilizadas intensivamente como parte del centro de los hoteles y comercios que se desarrollan y han formado lo que es la Zona Hotelera de Cancún.

En relación a los espacios que implican intervenciones humanas, corresponden a superficies ocupadas que se componen principalmente de obras de hormigón, asfalto, acero, madera y algunos jardines decorativos en los cuales predomina el pasto y especies ornamentales, cabe señalar que dentro de los espacios intervenidos se encuentra Cancún 14 (0.52 ha). En estos espacios que se desarrollan y operan hoteles de gran turismo, así como plazas comerciales, condominios, y, en menor grado conjuntos



residenciales.

El escenario ambiental es completamente urbano ocupado por un predio, en el que las condiciones naturales han sido modificadas y en el que se ha desarrollado crecimiento incipiente de vegetación secundaria.

La información de la carta de INEGI SERIE 5 USOS DE SUELO Y VEGETACIÓN está estructurada en 13 capas de datos (6 capas de polígonos, 6 capas de puntos y 1 capa de líneas). En las cuales se incluyen las áreas agrícolas clasificadas de acuerdo a la forma de recibir el agua los cultivos y por su ciclo agrícola y la distribución de la cubierta vegetal en su estado original, en sus fases sucesionales y la vegetación inducida de acuerdo con el sistema de clasificación de Uso del Suelo y Vegetación del INEGI. El conjunto de datos se generó durante el periodo 2011-2013, se derivó con base en la información presentada en la Serie IV de Uso del Suelo y Vegetación y actualizada con imágenes del satélite LANDSAT del año 2011. Se presenta en un conjunto nacional los 149 conjuntos de datos a escala 1:250 000 del país.

En virtud de lo anterior expuesto, podremos advertir que el predio donde se pretenden las obras y actividades, para el estacionamiento no cuenta con un hábitat predominante que contuvieran flora o fauna; ya que el predio se encuentra en una zona urbanizada; por lo que las obras y actividades que se pretenden sobre un sitio previamente impactado no cuenta con la afectación de recursos naturales o de biodiversidad.

Aspectos abióticos.

Las características ambientales de una zona, se conforman por la integración de los distintos elementos del medio físico, así como del medio biológico. En los siguientes apartados de este capítulo se presenta la descripción relativa al medio físico, descripción que para fines de este documento corresponderán a: tipo de clima, temperatura, precipitación, intemperismos severos, vientos, geomorfología, edafología, relieve, hidrología, así como fisiografía.

Relieve.

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

Geología.

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



Las calizas blandas tiene el nombre maya de sascab (deformación de "tierra blanca" en maya), que se considera un rasgo fisiográfico característico del relieve en la Península y representa una transición de la evolución de la roca dura original, al reblandecimiento y posteriormente se transforma en la coraza calcárea; además favorece el desarrollo de las formas cársticas subterráneas. En particular la plataforma sobre la que descansa la cuenca, presenta un sustrato geológico altamente permeable, que evita la existencia de corrientes de aguas superficiales y favorece la existencia de acuíferos subterráneos tanto dinámicos como estáticos.

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

Las rocas expuestas en esta región se encuentran sin deformar excepto en las inmediaciones del río hondo, donde se encuentran plegadas y en la porción meridional la continuidad de los estratos es interrumpido por fallas normales que dan al terreno una configuración escalonada. Las fallas tienen longitud de varios kilómetros y se manifiestan en escarpes con desnivel de 10 a 100 m, en alguna de ellas han originado fosas gradualmente convertidas en pantanos, lagos y lagunas, siendo la mayor de ellas la Laguna de Bacalar. Los principales ejes estructurales presentan una orientación ONW-ESE y NNE-SSW que se asocian con la Sierrita de Ticul, Yuc., y a los Sistemas Bacalar-Ríos Hondo-Holbox, Q.Roo respectivamente, además de un sistema de fracturas paralelas al abisal entre la costa oriente y la isla de Cozumel. La segunda orientación, que se manifiesta aun claramente en la topografía del estado de Campeche y del oeste de Yucatán, deben estar ligada a deformaciones relativamente recientes, probablemente con la orogénesis Mio-Pliocénica que afectó también las regiones más occidentales de México y las Antillas.

Las costas del mar caribe pueden interpretarse como controladas por fracturas, aseveración apoyada en el desarrollo cárstico intenso sobre todo en la zona de Tulum y con la depresión alineada de la laguna de Bacalar.

El Karst en conjunto permitió reconocer una serie de lineamientos que controlan, tanto a las dolinas menores como a las grandes depresiones, con orientación principal al NE y NO en el interior de tierra firme y al NNE en la costa oriental.

Paisaje.

En cuanto al paisaje, el proyecto beneficia en el entorno actual y las actividades que en él se llevarían a cabo, mejorando el espacio urbano ya que este cuenta con las posibilidades de integración al sistema. No representa una obra descontextualizada de su entorno y actividades colindante ya que prevalece en el concepto del paisaje urbanamente planeado como segmento de la ciudad y de sus funciones. El paisaje urbano que actualmente se percibe en la Zona Hotelera es el resultado de la interacción del suelo y las edificaciones donde estos, agrupados, forman unidades en la zona a la cual se integra la propuesta de manera coherente en términos urbanos, ambientales, paisajísticos, territoriales, sociales e institucionales. Estos porque este proyecto parte de un diseño en función de su entorno de





aprovechamiento urbano que le rodea y, desde luego, con el ecosistema urbano en el que participa también el ser humano. Partiendo de lo visual el estacionamiento son concordantes en formas, materiales, vistas, escala y volumen con construcciones compatibles y necesarias en la zona hotelera de Cancún.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

IV. Que de acuerdo a la ubicación del predio 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
A. Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
B. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 de octubre de 2014
C. NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar.	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
D. DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre .	Diario Oficial de la Federación	21 de diciembre de 2006

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

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



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

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

UGA 21 – ZONA URBANA DE CANCÚN		
Superficie:	34,937.17 HA	
Política Ambiental:	Aprovechamiento Sustentable.	
Recursos y proceso prioritarios	Suelo, Cobertura vegetal.	
Parámetros de Aprovechamiento:	Sujeto a lo Establecido en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	
Usos Compatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	
Usos incompatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	
Recursos y procesos prioritarios	Clave	Criterios de Regulación Ecológica
Agua	URB	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Suelo y Subsuelo		19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
Flora y Fauna		30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41
Paisaje		43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59

Que la **UGA 21** tiene una **Política** de Aprovechamiento sustentable y que los **Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles**, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa de Desarrollo Urbano



del Centro de Población de la ciudad de Cancún publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado de Quintana Roo el 16 de octubre de 2014.

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

CRITERIOS GENERALES.

En relación a la aplicación de los criterios generales y considerando que no se hará uso de fertilizantes ni agroquímicos (CG-01, CG-02), el proyecto no corresponde a un desarrollo urbano¹, agropecuario, suburbano, turístico o industrial (CG-04), que no se contempla la construcción de caminos, carreteras, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (CG-07, CG-10, CG-19, CG-24), el predio no presentan en su interior, no altera y no colinda con humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes o cuerpos de agua (CG-08, CG-20), el sitio no tiene asignados porcentajes de aprovechamiento o desmonte, los usos compatibles e incompatibles se encuentran asignados conforme al PDU vigente (CG-09, CG-11, CG-12, CG-14, CG-39), no se empleará palmas de coco en el proyecto (CG-16), al interior del predio no se desarrollan especies exóticas y de acuerdo con la descripción del proyecto, no se pretende llevar a cabo el manejo de estas (CG-15, CG-17), no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36), que en el predio del proyecto no existen vestigios arqueológicos (CG-21), que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (CG-22), el proyecto no requiere el establecimiento de campamentos de construcción (CG-26), el proyecto no corresponde a la construcción de infraestructura de conducción de energía eléctrica, ni para disposición final de residuos sólidos urbanos (CG-23, CG-27, CG-31), de igual manera no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30), no se realizará la quema de residuos, entierro o disposición a cielo abierto (CG-32), los materiales de construcción provendrán de casas comerciales establecidas (CG-34), el trámite no corresponde a la autorización de remoción de la vegetación por excepción (CG-35) y que el proyecto corresponde a la construcción

¹ La Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el Diario oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, define el concepto de desarrollo urbano como: "El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población" 8Artículo 2 fracción VII).



de un estacionamiento por lo que no lo aplican los criterios de densidad (CG-38), se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

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

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
<p>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.</p>	<p><i>"El predio cuenta con desarrollo incipiente de vegetación secundaria, para lo que se dejará el 2330.87 m² como área verde".</i></p>
<p>ANÁLISIS: El proyecto implica el aprovechamiento de una superficie de 2,958.64 m², dejando el resto como áreas verdes las cuales serán reforestadas con especies nativas. Se resalta que el sitio del proyecto se realizó el desmonte de la vegetación tal como señala en la (pág. 5) de la MIA-P.</p>	
<p>CG-05 Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO a la disposición jurídica que la sustituya.</p>	<p>ARTICULO 132.- Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable.</p> <p>Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo.</p> <p><i>El predio cuenta con una superficie de 5289.51 m², por lo que le aplica el 40% del área verde a proporcionar como preferentemente permeable. El proyecto deja 2,330.87 m² de áreas verdes aunado a que el 98% del terreno es permeable".</i></p>
<p>ANÁLISIS: El proyecto se pretende llevar a cabo en una superficie de 5,289.51 m², por lo que le corresponde proporcionar un 40% de área verde permeable, es decir 2,115.80 m². El proyecto mantendrá en el predio una superficie mayor a lo requerido, toda vez que se dejarán 2,330.87 m² de área verde, lo que representa el 44%.</p>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
<p>CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberá agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en área "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre</p>	<p><i>"El predio se encuentra en la zona urbana de la zona hotelera de Cancún, corresponde a un área previamente fragmentada y urbanizada, en particular el predio utilizará las áreas previamente desmontadas y sancionadas por la PROFEPA".</i></p>





CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	
<p>ANÁLISIS: De acuerdo a la información presentada por la promovente el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra totalmente urbanizado ya que se encuentra en la Zona Hotelera de Cancún, misma que cuenta con todos los servicios de infraestructura, así mismo el espacio cuenta con cobertura vegetal secundaria ya que previamente se realizó la remoción de vegetación, sin embargo, cuenta con la resolución 554/2014, de fecha 17 de diciembre de 2014, del expediente PFFA/29.3/2C.27.5/0112-14 en materia de impacto ambiental emitida por la PROFEPA.</p> <p>De lo anterior se pretende dejar como áreas verdes una superficie de 2,330.87 m² por lo que aun y cuando ya se encuentra afectado en su totalidad el sitio, se pretende mantener como área verde una superficie superior al 44.00 %. Por lo anterior el proyecto no fragmentara el ecosistema por el contrario, se propondrá una superficie como área verde verdes que ayudara a mitigar la temperatura y la sensación termina del sitio, así mismo el área donde se pretende llevar a cabo el proyecto no colinda con área natural protegida alguna; por lo anterior el proyecto no contraviene lo señalado en los criterios anteriormente citados.</p>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-13 En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	<i>"No aplica, toda vez que el predio fue sancionado por la PROFEPA precisamente por el retiro de vegetación".</i>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se tiene que la promovente manifestó que no aplica toda vez que el predio fue sancionado por la PROFEPA por el retiro de vegetación, sin embargo, de acuerdo con los anexos que acompañan la MIA-P, se remitió el Programa de Rescate de Flora, en el cual se establece que se realizará el rescate y conservación de individuos herbáceos susceptibles de rescate presentes en las áreas de intervención del proyecto y que posteriormente puedan ser susceptibles de reubicarse en las áreas verdes y ajardinadas del proyecto, por lo cual se tiene que el proyecto se ajusta a lo dispuesto por el presente criterio.</p>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	<i>"No es aplicable al proyecto, los alcances no implican interrupciones en al hidrodinámica natural superficial y/o subterránea del sitio".</i>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en el Capítulo II de la MIA-P, el proyecto consiste la construcción y operación de un estacionamiento al aire libre así como la construcción de una caseta de 16 m²; empleando materiales permeables. Así mismo, el proyecto no implica obras que requieran cimentación profunda, en virtud de lo anterior, se tiene que por el desarrollo de las obras y actividades del proyecto, no se interrumpe la hidrodinámica del subsuelo del sitio, con lo cual no se contraviene el presente criterio.</p>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-28 La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así	<i>"Para la disposición de los materiales derivados de las obras contarán con los servicios que proporciona la empresa autorizada BIOSISTEM".</i>



CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	
CG-29 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	"La disposición final de los residuos sólidos será a través de la empresa SIPLASTIC.
ANÁLISIS: La promovente presentó el Programa de Manejo de Residuos el cual contempla la separación de los residuos generados; por lo que los residuos que puedan ser reutilizados o reciclados, serán canalizados a empresas dedicadas a dicha actividad, incluyendo los materiales producto de la construcción. Adicionalmente se advierte que la zona en la que se desarrolla el proyecto cuenta con factibilidad de manejo y disposición de residuos sólidos por parte de la autoridad municipal correspondiente.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
CG-33 Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	"El proyecto contará con un sitio específico para el acopio temporal de los residuos sólidos, realizará la disposición final de los residuos conforme lo indique la autoridad competente".
ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en la MIA-P, se prevé instrumentar el Programa de Manejo de Residuos el cual contempla la separación de los residuos generados, por lo que se tiene contemplado el manejo de éstos en zonas de acopio específicas y determinadas. Las áreas de acopio serán accesibles para el fácil retiro de los residuos.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
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.	"El proyecto... Implica chapeo y limpieza del terreno; misma actividad que pretende la posible recuperación de tierra vegetal, así como la separación de los residuos resultante del retiro de la vegetación secundaria incipiente que puedan funcionar para la siembra de arbóreas, así como la separación de pétreos que puedan ser utilizables en el desarrollo del proyecto."
ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en la MIA-P, se prevé llevar a cabo la recuperación de tierra vegetal, así como la separación de residuos de la vegetación secundaria que se remueva, lo cual podrá emplearse para el enriquecimiento de áreas para la siembra de ejemplares arbóreas en las zonas jardinadas.	

Criterios Ecológicos de Aplicación Urbana.

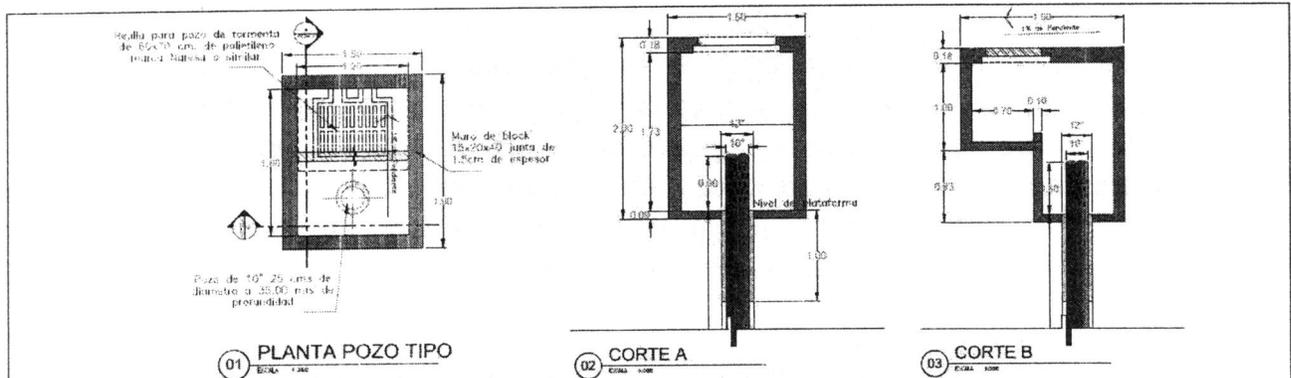
En relación a la aplicación de los criterios ecológicos de aplicación urbana y considerando que el proyecto no requiere conexión con el drenaje municipal o con alguna planta de tratamiento de aguas residuales (URB-01, URB-02 y URB-03) que no se requiera de un sistema de producción agrícola (URB-04), no se prevé la construcción de campo de golf o campos deportivos (URB-05 y URB-06), en el sitio



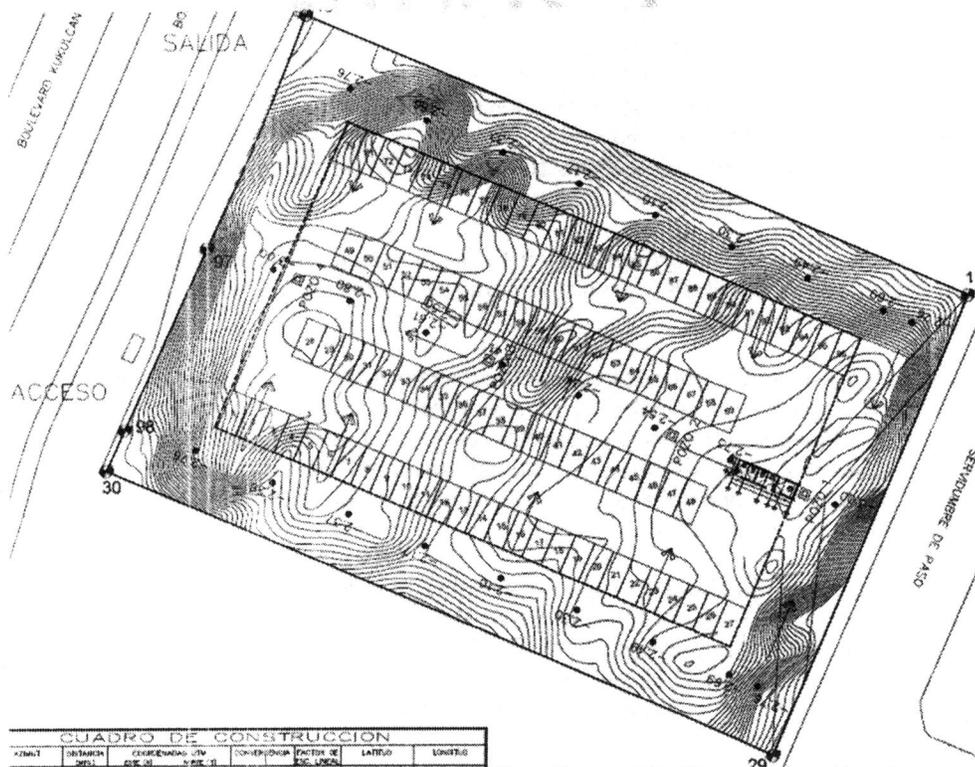
del proyecto no existe cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua, así mismo no se pretende la disposición de aguas residuales hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo (URB-07), el proyecto no pretende el establecimiento de espacios jardinados en las zonas de reserva del municipio (URB-08), no se pretende la dotación de espacios de recreación para la ciudadanía en general (URB-09), el sitio del proyecto no existe cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua, así mismo no se realizará aclareo, poda y modificación de vegetación rastrera y arbustiva (URB-10, URB-20), por las características del proyecto, no se contempla la captación para ahorro y reuso del recurso de agua (URB-11), no se requiere de la construcción de una planta de tratamiento (URB-12), el proyecto no se pretende la construcción de crematorios ni cementerios (URB-14 y URB-15), el sitio del proyecto no cuenta con zona costera (URB-16), no pretende el aprovechamiento de los recursos biológicos forestales tales como semillas (URB-17), no se pretende la explotación de bancos de material pétreos (URB-19, URB-21, URB-22 y URB-23), no se prevé el aclareo, poda y modificación de la vegetación rastrera y arbustiva de cenotes, rejolladas, cuevas y cavernas (URB-20), el proyecto no corresponde a grandes generadores de residuos de manejo especial o grandes generadores de residuos sólidos urbanos (URB-24), no se pretende la construcción de un fraccionamiento (URB-25, URB-26, URB-28 y URB-29), el proyecto no corresponde a obra de equipamiento en área verde (URB-27), el predio no cuenta con zonas inundables (URB-30), no pretende establecer áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua (URB-31 y URB-43), no se pretende establecer espacios públicos (URB-32), no se crearan áreas de reserva urbana (URB-33), en el sitio del proyecto no se advierte la presencia de especies de fauna (URB-34); no se pretende la introducción o liberación de especies de fauna exótica (URB-35), al interior del predio no se advierte la presencia de manglar (URB-36) el proyecto no se localiza en ecosistemas adyacentes a los centros urbanos (URB-37), el predio donde se pretende la construcción del proyecto no colindan con humedales (URB-39), el predio no se localiza en una zona de previsión de crecimiento de áreas urbanas colindantes con ANP's (URB-40 y URB-41); el proyecto deberá contar con todas las autorizaciones municipales (URB-44), no se pretende la actividad de reforestación (URB-45), no se pretende no se pretende actividades de industria concretas (URB-46), el predio del proyecto no presenta colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre (URB-47), en el sitio no se pretende el aprovechamiento de especies o mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación ya que la vegetación existente en el predio fue removida en su totalidad (URB-48), el sitio del proyecto no colinda con zona de playa (URB-49), no realizar la reforestación

ni rehabilitación de dunas (URB-50 y URB-51), el proyecto no pretende realizar actividades en playa de anidación de tortugas marinas (URB-52), no se pretende la conformación de duna costera (URB-53), el proyecto no existe presencia de duna costera ya que desde 1972 fue creado el recinto portuario (URB-54 y URB-55), no se pretende la construcción de obras temporales sobre la duna costera (URB-56), no se pretende la restauración de playa (URB-57), no se pretende la extracción de arena (URB-58), se resalta el análisis de los siguientes criterios ecológicos de aplicación urbana:

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
<p>URB-13 La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, debe realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.</p>	<p>"La canalización del drenaje pluvial hacia los pozos contará con sistema de decantación, rejillas que serán autorizada por el organismo correspondiente".</p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/1886/16 de fecha 07 de diciembre de 2017 se solicitó información adicional en relación con respecto al presente criterio.</p> <p><i>"Respecto a los puntos solicitados, se presenta el acuse de ingreso de solicitud de autorización para la perforación de los pozos pluviales ante la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Quintana Roo de fecha 24 de enero de 2018, así como los planos de detalle.</i></p> <p><i>Los pozos pluviales tienen como su principal función conducción adecuada de la escorrentía de las aguas de lluvia. Un sistema de pozos pluviales está constituido por una red de conductos, estructuras de captación y estructuras complementarias. Su objetivo es el manejo, control y conducción de las aguas pluviales que sobre las áreas del proyecto dirigidas por nivel, veredas, jardines, y la vegetación nativa etc. Evitando con ello su acumulación o concentración y drenando la zona a la que sirven. De este modo se mitiga con cierto nivel de seguridad la generación de molestias por inundación.</i></p> <p><i>Los datos de los pozos contarán con una profundidad de 37 m con un diámetro de perforación de 12 pulgadas; diámetro de ademe de 10 pulgadas, longitud de ademe liso de 16.50 m y longitud de ademe ranurado de 0.1 m. Los pozos tipos tipo tendrán con capacidad de 2.00n m³, de 8" de diámetro, con rejilla para pozo de tormenta de 60x70 cm de polietileno y usando muros de block de 12x20x40 y juntas de 1.5 cm de espesor. El tamaño de la caja será de 37.50 x 30.00 cms. A los primeros 60.00 estará ranurado y los 12.00 con tapón de concreto hidráulico f'c= 300.00 kg/cm²".</i></p> <p><i>Las siguientes imágenes muestran los detalles de los pozos de absorción.</i></p>	



Los pozos se localizarán de acuerdo con la siguiente imagen:



De acuerdo a lo anterior el proyecto contempla la instalación con 4 pozos pluviales, los pozos contarán con rejillas cuyo objetivo es el manejo, control y conducción de las aguas pluviales evitando su acumulación o concentración y drenando la zona a la que sirven por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS

VINCULACION DEL PROMOVENTE



<p>URB-38 Las áreas verdes de los estacionamientos descubiertos públicos y privados deben ser diseñadas en forma de camellones continuos y deberá colocarse por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.</p>	<p><i>"Se cumple con lo indicado, se coloca un árbol por cada dos cajones de estacionamiento". Arruinan</i></p>
<p>ANÁLISIS: El proyecto corresponde a la construcción de un estacionamiento compuesto de 96 cajones de forma continuos y por cada dos cajones se colocara un árbol de acuerdo con el plano denominado Plano de estacionamiento anexo a la MIA-P, por lo que el proyecto se ajusta a lo establecido por el presente criterio.</p>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECIFICOS	VINCULACION DEL PROMOVENTE
<p>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.</p>	<p><i>"El criterio no es aplicable. No obstante, se considera un programa de manejo de residuos sólidos, medidas de reducción de emisiones de ruido, no se pretende la generación de aguas servidas".</i></p>
<p>ANÁLISIS: El proyecto contara con áreas verdes, así mismo anexo al estudio la promovente presentó el Programa Integral de Manejo de Residuos, el cual se considera la instrumentación de medidas y acciones, las cuales son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asegurar el manejo adecuado de los residuos generados durante el proyecto. • Crear una cultura de concientización ambiental al personal de la obra con el objeto de mejorar la gestión de los residuos que genere el proyecto. • Prevenir accidentes y riesgos directos o indirectos derivado de la generación y disposición de residuos sólidos líquidos o peligrosos en el sitio de trabajo. • Brindar información general y específica sobre la normatividad ambiental aplicable a los proyectos de construcción, de manera que se facilite su conocimiento y por tanto su cumplimiento por parte del personal laborable. • Promover la minimización en la generación de los residuos, a fin de reducir los residuos en la obra. • Fomentar la recuperación de materiales e insumos secundarios. • Establecer acciones necesarias para evitar derrame de combustible. • Generación y difusión de técnica y medidas para reducir los efectos en el lugar de trabajo, durante los fenómenos naturales. <p>Así mismo el proyecto contara con un sitio de almacenamiento temporal durante las diferentes etapas del proyecto. En virtud de lo anterior se advierte que se cuenta con equipamiento para el manejo de los residuos sólidos, lo cual es congruente con lo dispuesto por el criterio.</p>	

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

El proyecto se ubica dentro de la zona con Uso de Suelo: **Turístico Hotelero** con clave: **TH/3/B**, de acuerdo con el plano denominado **E-06J. Zonificación secundaria**, del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún 2014-2030** (en lo sucesivo **PDDUCPC 2014-2030**), así mismo en la tabla de usos



permitidos y prohibidos se encuentra permitido la construcción y operación de un estacionamiento.

El **PDDUCPC 2014-2030**, establece parámetros y restricciones en función del tamaño real del predio y altura permitida, los cuales se expresan en las siguientes tablas.

Tabla H. Parámetros y Restricciones en función del Tamaño de los lotes Turístico Hoteleros

Rasgo Superficie (m2)	Frente Mínimo (m)	Área Libre	COS	Restricciones (m)			
				Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
Menos 1,000	40	60%	40%	10	5	5	5
2,500 – 2,500	40						
2,500 – 5,000	40	50%	50%	10	5	10	5
5,000 – 10,000	60						
10,000 - 15,000	80	55%	45%	15	15	15	15
15,000 – 30,000	100						
Más de 30,000	130	65%	35%	15	15	15	20

Tabla H1. Modalidades de Densidades en usos Turísticos Hoteleros

Clave	Densidad Neta Cts./Ha	Clave	Densidad Neta Cts./Ha
A'	50	I	165
A	60	J	170
B	75	K	175
C	85	L	180
D	100	M	190
E	110	N	200
F	120	O	220
G	140	P	240
H	160	Q	270

Tabla H2.- Criterio de Relación de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Número de Niveles en lotes Turísticos Hotelero.

Niveles	CUS	Niveles	CUS
2	0.5	12	2.3
3	0.7	13	2.4
4	0.9	14	2.5
5	1.0	15	2.6
6	1.2	16	2.7
7	1.4	17	2.8
8	1.6	18	2.9
9	1.8	19	2.9
10	2.0	20	3.0
11	2.1		



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

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

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

Normas de usos e intensidad de construcciones para la zonificación TH (Turístico Hotelero) CAPÍTULO OCTAVO. Zona turístico Residencial, Artículos 37 a 38, PDU Cancún		
CONCEPTO	NORMA	PROYECTO
Usos permitidos y prohibidos	Artículo 39. Usos permitidos y prohibidos. Los usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la Tabla L de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona residencial la que se refiere este capítulo: I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción. En los terrenos que colinden con la zona federal marítimo terrestre se podrá construir el 25% del área comprendida en la faja de restricción a que se refiere el inciso b) de la fracción III del artículo 40, que no forme parte de la faja de restricción a que se refiere el inciso a) de la misma fracción. Las fajas de terrenos que deberán dejarse sin construir en los términos de fracción III del	La Tabla L denominada "Usos permitidos y Prohibidos en Zona Hotelera" señala como usos permitidos para el uso de suelo TH el uso Comunicaciones y Transportes (Edificios o predios de estacionamiento); por lo que la propuesta del proyecto corresponde a la construcción de un estacionamiento lo cual se encuentra permitido.





	<p>artículo 40 serán usadas de las siguientes manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El 50% de la superficie deberá dedicarse a área ajardinada. • El 50% de la superficie restante se utilizará únicamente como jardines, canchas deportivas (excepto frontones), albercas, bares y restaurantes al descubierto o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales. 	
Densidad neta	75cts/ha	<p>El predio tiene una superficie es de 5,289.51 m² equivalente a 0.528951 hectáreas; por lo que la densidad máxima permitida corresponde a 39.67 cuartos.</p> <p>Considerando la Tabla H1 de Modalidades de Densidades en usos Turísticos Hoteleros: De acuerdo a lo anterior el proyecto corresponde a la construcción de un estacionamiento, por lo cual dicho parámetro no resulta vinculante al proyecto, ya que no se pretende la construcción de cuartos hoteleros.</p>
Superficie del lote (m²)	5,000 – 10,000	<p>El predio cuenta con una superficie de 5,289.51 m² por lo cual se cumple con el parámetro establecido.</p>
Frente mínimo del lote	60	<p>Se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (PDU Cancún).</p> <p>De acuerdo a lo anterior, si bien el proyecto colinda con el Boulevard Kukulcan de acuerdo con el plano presentado anexo a la MIA-P denominado Plano Topográfico, Medidas de Colindancia y es de más de 60.7 metros, por lo que se cumple con lo indicado.</p>
Áreas libres	55%	<p>El predio tiene una superficie de 5,289.51 m², de los cuales y de acuerdo a la Información Adicional remitida por la promovente presentó el plano denominado <i>Arquitectónico</i> en donde se puede observar que el proyecto deja un superficie de área libre del 96.5%, mayor a la establecida en el parámetro de lo anterior se</p>





		tiene que el proyecto cumple con dicho parámetro.
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)²	45%	El predio tiene una superficie de 5,289.51 m ² , por lo que le corresponde un COS de 2,380.27 m ² . De acuerdo a la información de la MIA-P, el desplante de las edificaciones techadas (caseta de vigilancia) se llevará a cabo en una superficie de 16 m ² equivalentes al 0.30% de la superficie del predio, por lo que no se rebasa el COS permitido.
Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)³	0.7	El predio tiene una superficie de 5,289.51 m ² , por lo que le corresponde un CUS de 7,556.44 m ² . De acuerdo a lo manifestado por la promovente la superficie total de construcción será de 16 m ² equivalentes al 0.3% de la superficie del predio, por lo que se advierte que no se rebasa el CUS permitido.
Altura (niveles)	3	De acuerdo a lo señalado en el PDU Cancún la altura máxima de las construcciones es la establecida como tal en la declaratoria; se reglamenta conforme al número de pisos y los metros que mida la construcción desde el nivel del suelo hasta el punto más alto del techo o parapeto. Dicha altura se deberá determinar tomando como punto de referencia el nivel medio de banquetta. Los mezanines y tapancos se consideran niveles. De acuerdo a lo manifestado por la promovente la caseta de vigilancia será de un solo nivel por lo que se cumple con el parámetro de alturas.
Restricciones		

² Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es la relación aritmética existente en la superficie de desplante en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente: $COS = \frac{\text{superficie de desplante}}{\text{superficie total del predio}}$.

Para efectos de la cuantificación del COS.

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

No se considerarán:

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

³ Coeficiente de utilización del suelo (CUS): es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión: $CUS = \frac{\text{La suma construida en todos los niveles}}{\text{superficie total del predio}}$.

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

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

No se considerarán:

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





Frente principal	10	<p>La restricción frontal⁴ corresponde a la franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. Se puede ubicar en dicha zona, un estacionamiento o porche con techo inclinado. Se permite techar el 50% de la restricción frontal para estacionamiento con losa inclinada.</p> <p>El predio colinda al frente con la vialidad o calle principal denominada boulevard kukulkan. por lo que conforme el plano denominado "Plano Arquitectónico", Escala 1:250 de fecha 30 de agosto de 2017, se advierte que no se desplantan obras en colindancia con esta vialidad, por lo que no se rebasa la restricción referida.</p>
Frente a calle secundaria	10	<p>El proyecto colinda 60.71 m con la vialidad denominada retorno El Rey, por lo que conforme el plano denominado "Plano Arquitectónico", Escala 1:250 de fecha 30 de agosto de 2017, se advierte que la única edificación del proyecto corresponde a la caseta de vigilancia, la cual se desplanta a 10 metros de distancia respecto a la colindancia con la vialidad mencionada, por lo que se atiende lo indicado por el parámetro.</p>
Posterior	5	<p>La restricción posterior corresponde a la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad o el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de la propiedad de la colindancia posterior (PDU Cancún).</p> <p>De acuerdo a lo anterior, la caseta de vigilancia estará ubicado a 10 metros de la colindancia con el retorno El Rey, por lo cual se dejara más de 5 metros por ambos lados, por lo cual se cumple con la restricción.</p>

⁴ Frente del lote. Se considera como frente del lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud (Glosario de Términos, PDU Cancún).



Lateral	10	Las restricciones laterales corresponden a la franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según las características del lote. De acuerdo a lo anterior, la caseta de vigilancia estará ubicado en la parte central del proyecto por lo cual se cumple con la siguiente restricción.
---------	----	--

C. Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003.

En relación con la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y Acuerdo el por el que se adiciona la **especificación 4.43**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004, esta Delegación Federal advierte que dentro del predio del **proyecto** no hay presencia de individuos de manglar, no obstante se advierte que hacia la colindancia Oeste posterior al Boulevard Kukulcán a aproximadamente 50 metros del vértice del predio se observa la presencia de individuos de mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*), localizados al borde de la franja de la Laguna Nichupté.

En consecuencia, esta Delegación Federal procedió a analizar el cumplimiento de la NOM antes citada, considerando que el **proyecto** no pretende llevar a cabo la construcción de canales, bordos colindantes a la zona de manglar, no se pretenden introducir ejemplares o poblaciones que puedan considerarse perjudiciales y/o exóticos, no se pretende realizar nuevas vías de comunicación, el material de construcción se obtendrá de bancos autorizados, no se hará uso de la zona de manglar como zona de tiro o disposición de material dragado y no se fragmentará la comunidad de manglar dado que no se pretende realizar remoción alguna en el área, no se llevarán a cabo rellenos o vertimiento de materiales al humedal, no se pretende ganar terreno a la unidad hidrológica, no se prevé la quema, desecación o alguna otra actividades que afecte la integralidad del ecosistema de manglar. Bajo este contexto, se resaltan las siguientes especificaciones:





Especificación	Vinculación Promovente.
<p>4.16. Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.</p>	<p>Al encontrarse el predio a menos de 100 de la laguna Nichupté, misma que cuenta con manglar de borde, la promovente se acoge a lo indicado en la especificación 4.43.</p>
<p>Análisis por parte de esta Delegación Federal: De acuerdo con la información presentada en la MIA-P, se advierte que el proyecto se localiza a una distancia menor de 100 m con respecto al límite de vegetación de humedal costero que en este caso corresponde a mangle botoncillo (<i>Conocarpus erectus</i>) que se desarrolla al borde de la Laguna Nichupté posterior al Boulevard Kukulcan hacia el Oeste del predio, por lo que se incumple con la especificación 4.16 de la norma.</p>	
<p>4.43. La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.</p>	<p>Toda vez que el predio se encuentra a menos de 100 m de distancia del manglar de borde ubicado en la laguna, por lo antes se establece la siguiente medida complementaria y el programa que se anexa al presente</p>
<p>Análisis por parte de esta Delegación Federal: De acuerdo con lo manifestado por la promovente, se advierte que se acoge a lo establecido por la especificación 4.43 a efecto de exceptuar el límite establecido por la especificación 4.16, por lo que presentó anexo a la Información Adicional el PROGRAMA DE MANGLAR, el cual establece estrategias a efecto de lograr acciones que permitan garantizar el incremento en la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen⁵. Dentro de los componentes sobresalientes del programa, se menciona la educación y difusión ambiental de la importancia biológica del manglar, asimismo la coordinación de diferentes autoridades para la ejecución de obras y actividades en beneficio de las zonas de manglar. En virtud de lo presentado y considerando que el proyecto no prevé llevar a cabo la remoción, relleno, retiro o afectación alguna de los individuos de manglar localizados al poniente (fuera del predio), es procedente exceptuar los límites establecido por la especificación 4.16.</p>	

D. Ley General de Vida Silvestre

En relación con el Decreto por el que se adiciona el **artículo 60 TER** de la Ley

⁵ ACUERDO EN EL QUE SE ADICIONA LA **ESPECIFICACIÓN 4.43**, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 7 DE MAYO DE 2004.

General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; el **promovente** vinculó las obras y actividades con dichos artículos, por lo que se tiene lo siguiente:

Artículo	Vinculación de la promotente
<p>Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.</p> <p>Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar.</p>	<p>De acuerdo con el planteamiento del proyecto, sus dimensiones y alcances, en ninguna de sus etapas considera la realización de actividades u obras que impliquen relleno, desmonte, quema o desecación de vegetación de humedal costero, el desarrollo del proyecto se encuentra alejado del manglar de la laguna Nichupté, y mediante el que se encuentra el boulevard Kukulkán y al frente se ubican restaurantes, estacionamientos zona comercial y dentro de la laguna un muelle, por lo que su desarrollo no interrumpe el flujo, ni produce el desvío de agua en forma alguna por lo que no se pone en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros.</p> <p>El predio se encuentra dentro de la zona urbana tal y como lo indica la UGA 21 del POEL-BJ ya cuenta con fragmentación de manera paralela a la zona costera, por lo tanto, el desarrollo del proyecto en todas sus etapas garantiza los servicios ecológicos que este ecosistema brinda al entorno, en función de que en ninguna de sus partes se pretende su aprovechamiento, no se realizarán obras o intervenciones que impliquen el deterioro o remoción de la vegetación de manglar en la laguna.</p> <p>Lo anterior es, particularmente relevante en virtud de que las obras y actividades que se pretenden, no implican, en términos geohidrológicos, afectación alguna a la integralidad del flujo hidrológico del manglar y por lo que tampoco puede representar una interferencia con el funcionamiento de la cuenca del humedal de la Laguna de Nichupté, entendido éste como el ecosistema que protege el espacio que se vincula. Finalmente, se asevera que el proyecto que se analiza no implica, en ningún momento, remoción, relleno, trasplante, poda o la construcción de cualquier obra o realización de actividad que</p>





afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; de ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos de servicios turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en la características y servicios ecológicos.

Conforme a lo anterior, es posible sostener que por la construcción y operación del desarrollo de un estacionamiento rústico, dadas las condiciones prevalecientes en el sitio en el que el proyecto se pretende, no causa variaciones negativas a ningún manglar por actividad humana ya que no se considera la ejecución de acciones que pudieran representar un cambio en la estructura, composición y principalmente la integralidad del humedal de la Laguna Nichupté, ya que no se advierten obras o actividades al interior de este ecosistema, por lo que se cumple con lo establecido por el artículo 60 ter de la Ley General de Vida Silvestre.

Análisis por parte de esta Delegación Federal:

De acuerdo con la información presentada en la **MIA-P**, se advierte que el proyecto se localiza a una distancia menor de 100 m con respecto al límite de vegetación de humedal costero que en este caso corresponde a mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) que se desarrolla al borde de la Laguna Nichupté posterior al Boulevard Kukulcan hacia el Oeste del predio, por lo que considerando las obras y actividades descritas en el capítulo II de la MIA-P, se tiene que el proyecto no removerá, ni rellenará, trasplantará, podará o realizará obras o actividades sobre vegetación característica de manglar, por lo que no se prevé la modificación de las características ecológicas, productividad, capacidad de carga natural del ecosistemas para turistas, servicios ecológicos y eco fisiológicos, dadas las condiciones del sitio y naturaleza del **proyecto** no se afectarán los mecanismos existentes que permiten el mantenimiento de la relación de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos, ni las interacciones funcionales entre la zona marina adyacente. Conforme lo anterior, se tiene que el manglar se preservará como comunidad vegetal y se mantendrá su integralidad. En virtud de lo anterior, se tiene que por el desarrollo de las obras y actividades del proyecto, no se contraviene lo dispuesto por el Artículo 60-TER de la Ley General de Vida Silvestre.



6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

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

*"(...) Al respecto, una vez revisada y analizada la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular sometida al proceso de evaluación, este Instituto de Impacto Ambiental del Estado de Quintana Roo, ha determinado que el proyecto ES CONGRUENTE CON LAS ACCIONES establecidas en la Unidad de Gestión Ambiental 138 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y del Mar Caribe, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012. Es **CONGRUENTE** con lo estipulado por la Unidad de Gestión Ambiental UGA 21 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero del 2014. **SE AJUSTA** a los parámetros urbanos del uso de suelo TH/3/B del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de octubre del 2014, específicamente con el uso de suelo TH que es compatible con edificios o predios de estacionamiento; cumple con la superficie del predio mayor a 5,000 m² y el frente mínimo de 60 m; se permite un COS de 45% y un área libre del 55% y dado que la superficie techada es de solo el 0.30% se cumple con el COS establecido.*

*En tal virtud, **SE CONSIDERA QUE EL PROYECTO SE AJUSTA** a lo instaurado en los instrumentos de planeación referidos.*

Comentario por parte de esta Delegación Federal:

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

VII. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Dirección General de Ecología** a través del **H. Ayuntamiento de Benito Juárez**, en su escrito refiere en el **Resultando XIII** de la presente resolución, está opinó lo siguiente:

"Independientemente de que los parámetros de aprovechamiento, usos de suelo compatibles e





incompatibles para esta UGA, esta sujetos a lo establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún vigente, se deberán observar los siguientes criterios de regulación ecológica aplicable al proyecto y a la Unidad de Gestión Ambiental 21.

No	CRITERIOS ECOLÓGICOS	OBSERVACIONES
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.	De acuerdo a lo manifestado en la MIA-O, el proyecto considera una superficie de 2,330.87 m ² equivalente al 44% de áreas verdes. En virtud a lo anterior, se observa que el proyecto se ajustará a lo establecido en el presente criterio de regulación ecológica.
CG-13	En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	De acuerdo con lo mencionado en la MIA-O, el predio se encuentra desprovisto de vegetación.
CG-29	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	De acuerdo con lo mencionado en las páginas 9 y 10 de la MIA-P, se destinarán sitios específicos para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos que se generen durante el proyecto. Se distribuirán contenedores con tapa en las áreas de mayor concentración de trabajadores para recolectar residuos producidos cotidianamente por el personal.
CG-33	Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	Así mismo, se menciona que cuenta con el programa de manejo de residuos sólidos anexo a la MIA-P, sin embargo en la liga electrónica http://tramites.semanart.gob.mx/index.hph/consulta-tu-tramite proporcionada no se tiene acceso a los documentos anexos al Estudio Ambiental.
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.	Si bien la promovente manifiesta que el predio no cuenta con cenotes, rejolladas o cuerpos de agua, esta Dirección General sugiere que durante el desarrollo del proyecto, se deberá observar lo señalado en el presente criterio.

Por lo anteriormente expuesto, y de conformidad con el Artículo 212 fracción III del Reglamento de



Ecología y Gestión Ambiental del Municipio de Benito Juárez y en concordancia con los Artículos 158 y 167 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; así como acorde al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 6 y 8 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, y a los Artículos 1,2,3,26,67,70 y 71 del Reglamento de Ecológico y Gestión Ambiental del Municipio de Benito Juárez publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 14 de marzo de 2008, en concordancia con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014, Tomo I, Número 19 Extraordinario Octava Época; **ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ, OPINA que INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PROYECTO** denominado "Remodelación de instalaciones", con pretendida ubicación en el Lote 39-2, Sección A, Segunda Etapa, Kilometro 11.5, Boulevard kukulcán, Cancún, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, y promovido por la empresa **INMOBILIARIA FRESNOS JMG, S.A. DE C.V., DEBA APEGARSE A LOS PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**, usos de suelo compatibles e incompatibles, **ESTABLECIDOS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO** del centro de Población Cancún vigente; **DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LOS CRITERIOS ECOLOGICOS CG-05, CG-13, CG-29, CG-33 y URB-10, APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL 21 DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.**

Comentario por parte de esta Delegación Federal:

De acuerdo a lo manifestado por esta Instancia, esta Delegación Federal coincide con respecto a la ubicación del proyecto el cual se ubica dentro del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y con el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún**, que resulta aplicable al proyecto, así mismo se determina la viabilidad del proyecto, considerando las implicaciones ambientales del mismo y el cumplimiento de los instrumentos jurídicos aplicables, por lo que se ha realizado el análisis correspondiente tal y como se describe en el **Considerando V, incisos A), B), C) y D).**

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

"Hago referencia al Manifiesto de Impacto Ambiental modalidad particular (MIA-P) del proyecto denominado "Cancún 14", con pretendida ubicación en el lote 39-2, localizado en el Boulevard kukulcan, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Municipio de Benito Juárez Quintana Roo, promovido por el C. Miguel ángel Lemus Mateos en carácter de representante legal de la empresa Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.



Sobre el particular, me permito hacer de su conocimiento que derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, con los datos proporcionados no se localizó procedimiento alguno a nombre del proyecto "Cancún 14".

Comentario por parte de esta Delegación Federal:

De acuerdo a lo manifestado por la instancia en el cual señala no se localizó procedimiento alguno a nombre del proyecto "Cancún 14", de lo anterior esta Delegación Federal advierte que de acuerdo con la información presentada para su cotejo y anexa a la MIA-P, se advierte que al interior del predio fueron realizadas actividades que requirieron de previa autorización en materia de impacto ambiental, sin contar con dicha autorización, por la **promoviente** fue sancionada por la PROFEPA, emitiendo esta última la Resolución número 554/2014 de fecha 17 de diciembre de 2014. Por tal motivo ésta Delegación Federal, conforme lo establece el artículo 57 del REIA, evalúa mediante el presente procedimiento de evaluación del impacto ambiental los aspectos ambientales referentes a las actividades relacionadas con las obras y actividades que aún no han sido realizadas únicamente.

- IX.** Que de acuerdo a lo manifestado por la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, en su escrito refiere en el **Resultando XVI** de la presente resolución, está opinó lo siguiente:

"(...) Por la naturaleza del proyecto, los criterios de regulación que le aplican consideradas por el POEL-BJ para la UGA 21 "Zona urbana de Cancún", son los siguientes:

CG-04.- En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje contar con sistemas de retención de grasas y aceites.

CG-25.- En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.

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 partir de un dictamen técnico de organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para las descargas por la CONAGUA.

URB-07.- No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de



agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.

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.

URB-11.- Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.

URB-38.- Las áreas verdes de los estacionamientos descubiertos públicos y privados deben ser diseñados en forma de camellones continuos y deberá colocarse por lo menos un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.

Por lo que respecta al **POEMR-GMyMC** y por la naturaleza del proyecto, las regulaciones que le aplican establecidas en la **UGA 138 "Benito Juárez"**, serían:

G001.- Promover el uso de tecnologías y prácticas de manejo para el uso eficiente del agua en coordinación con la CONAGUA y demás autoridades competentes.

G053.- Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas.

A006.- Implementar programas para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas grises.

A067.- Incrementar la capacidad de captación de aguas pluviales en las zonas urbanas y turísticas.

CONCLUSIÓN

Con base en la información proporcionada en la MIA-P del proyecto, así como en el análisis de congruencia con el POEL-BJ y con el POEMR-GMyMC, anteriormente expuesto, esta Dirección General considera que el proyecto es congruente y recomienda a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, considerar en su evaluación lo aquí expuesto".

Comentario por parte de esta Delegación Federal:

De acuerdo a lo manifestado por esa Instancia, esta Delegación Federal coincide con respecto a la ubicación del proyecto el cual se ubica dentro del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 que resulta aplicable al proyecto, así mismo se determina la viabilidad del proyecto, considerando las implicaciones ambientales del mismo y el cumplimiento de los instrumentos jurídicos aplicables, por lo que se ha realizado el análisis correspondiente tal y como se describe en el **Considerando V, incisos A), B, C) y D)**.

7. 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:

Método utilizado para la identificación de impactos.

La identificación de impactos se realizó en función del medio y los factores que acogen el proyecto dentro del sistema ambiental, entendido este sistema como receptor de las acciones necesarias para la conclusión de obras y actividades y la posterior operación del proyecto.

La valoración cuantitativa del impacto ambiental incluye la transformación de medidas de impacto expresadas en unidades inconmensurables a valores conmensurables de calidad ambiental y la suma ponderada de ellos para obtener así el impacto ambiental total una vez identificadas las acciones y los factores ambientales que, presumiblemente, serán impactados por aquellas. De esta forma se determina la importancia de cada uno de los impactos identificados.

Identificación, y evaluación de impactos ambientales.

La identificación y evaluación de los impactos ambientales son presentadas en matrices simples donde se identifican las interacciones entre las acciones, medio ambiente infiriendo los impactos ambientales que ocasionaron la ejecución del proyecto. Estas matrices tienen las siguientes características generales:

- 1. Interacción existente entre las actividades del proyecto con los factores ambientales del medio ambiente (físico, biótico y socio-económicos).*
- 2. Valoración del impacto por medio de una matriz de impactos que sintetiza los efectos ambientales previstos en las condiciones reales estimadas del medio ambiente donde se ejecutará el proyecto. En este contexto, para la identificación, predicción y evaluación de impactos, se utilizó una matriz simple, permitiendo clasificar y comparar las diferentes áreas de estudio bajo una escala cuantitativa. Los indicadores están definidos según una escala ordinal que se les asigna valores entre 1 y 5. Estos valores asignados a los indicadores son relativos, no absolutos.*

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



Para las etapas se han identificado las acciones principales, tal y como se presenta en la siguiente tabla:

Preparación construcción	Presencia de trabajadores y afluencia vehicular
	Generación de residuos
	Movimientos de tierra y escombros
	Transporte de materiales para construcción.
	Almacenamiento de materiales pétreos
	Circulación y funcionamiento de maquinaria y equipo
	Construcción de obras y actividades
Operación y mantenimiento	Construcción de obras y actividades
	Emisiones y vertidos
	Producción y transporte de residuos sólidos
	Operación y servicios
	Presencia de trabajadores

Determinación del Área de Sensibilidad:

Sobre la base de la información de los componentes analizada en esta sección se definen las áreas vulnerables de acuerdo al grado de sensibilidad para cada componente ambiental existente en el área estudiada. Las áreas analizadas incluyen: componente físico (geomorfología, suelos e hidrología, paisaje), componente biótico (flora y fauna), y componente socio-económico (cultural, económico y estructura territorial).

Los criterios a continuación muestran la sensibilidad de ciertos componentes físico, bióticos y socioeconómico es que sería afectados por lo que falta por construir y operar. La calificación se basa en tres categorías, las mismas que han sido establecidas dependiendo del grado de afectación o cambio resultante de los componentes antes mencionados.

Criterio		Sensibilidad	Justificación
Geomorfología	Suelo y Perfil topográfico	Nula	El relieve y perfil del suelo ya fue modificado previamente por lo que corresponde a un suelo previamente utilizado. Se considera que los componentes no son afectados las obras y actividades del proyecto. Existen obras y actividades sancionadas por la PROFEPA.
	Erosión permeabilidad al suelo	Baja	El área donde se realiza las obras y actividades, ya cuenta un espacio previamente afectado por lo que la permeabilidad del suelo y el grado de erosión, se consideran bajas, por las obras y actividades. Existen obras y actividades





			sancionadas por la PROFEPA.
Hidrología	Fragmentación y flujo hidrológico	Nula	De acuerdo a la ubicación, dimensión y alcances del proyecto, no se fragmenta el patrón hidrológico del sistema toda vez que se inserta dentro de un sitio previamente urbanizado. Los proyectos no influyen negativamente el flujo hidrológico en su zona de influencia así mismo la condición constructiva no representa una interferencia con el funcionamiento de la cuenca del Sistema Lagunar Nichupté
	Calidad del agua superficial, del acuífero somero y del acuífero profundo	Nula	No se considera modificación en la calidad del agua superficial y subterránea. En ninguna etapa.
Paisaje	Efecto sobre el medio perceptual. Incidencia visual	Bajo	El medio paisajístico, por las vistas que ofrece la zona, se considera media. Hacia los cuatro puntos cardinales se cuenta punto cardinales se cuenta con vistas a zona urbanizada se cuenta con fragmentación dictadas Hoteles y condominios, así como por el boulevard Kukulcan, se cuenta con intervenciones que son parte del paisaje en el sistema ambiental estudiado. Durante las obras que faltan por concluir, las vistas son nulas por la imagen que ofrece el sitio es un proyecto concordante con el medio; el que en operación se integra al espacio paisajístico circundante por lo que se considera un cambio bajo o nulo.

Sensibilidad Componente Biótico

Tabla de Sensibilidad Componte Biótico			
	Criterio	Sensibilidad	Justificación
Biótico	Flora	Nula	Al desarrollarse las obras y actividades sobre un sitio sancionado por la PROFEPA, ésta cuenta con afectaciones previas por lo que no cuenta con elementos naturales bióticos o hábitat alguno que pudieran ser afectados. No obstante, se ha desarrollado crecimiento incipiente de vegetación, aun así, se considera de sensibilidad nula
	Fauna	Nula	
	Hábitat	Nula	

Tabla de Sensibilidad Socioeconómica

	Criterio	Sensibilidad	Justificación
Economía y empleo	Ingreso familiares (Jornaleros, Técnicos, Especialistas)	Alta	Los ingresos de las familias con vínculos directos con la construcción y la zona urbana son notablemente superiores a los de las familias no vinculadas.
	Oportunidades de empleo directo (técnico especialista, empleados, compra de suministros).	Media	La construcción y operación del proyecto crea oportunidades de empleo, directo por lo menos a 30 personas.
	Oportunidades de empleo indirecto (compra de materiales de construcción, en operación, venta de insumos, servicios, promoción de agencias, transportistas, transporte aéreo, comisionistas, periodistas etc.)	Media	La construcción fortalece las ofertas y oportunidades de empleo indirecto.

Clasificación del Impacto.

1. Las obras y actividades no provocarán cambios en las propiedades actuales del suelo.

Indicador antes del proyecto: las características topográficas y del suelo se encuentran transformadas por la afectación previa.

El impacto a la contaminación del suelo por vertimientos incidentales de contaminantes, estas asociado a que, durante la fase de obras del proyecto, se considera la generación de derrames accidentales de residuos líquidos por la operación de maquinaria. Sin embargo, al ejecutar medidas de control las cuales están fundamentadas con equipo absorbente y geomembrana colocada debajo de la máquina cuando no esté trabajando evita posible derrames al suelo este tipo de imprevistos o contingencia ambiental, en la prevención del manejo adecuado de equipos y maquinaria en perfectas condiciones mecánicas, durante las maniobras permitirá evitar algún tipo de accidente de contaminación por derrame de combustible al suelo.

La mediana sensibilidad del factor provocada por el proyecto es reforzada con la valoración resultante con un impacto negativo DESPRECIABLE.



Impacto ambiental causado a la vegetación, por los procesos de construcción del proyecto.

Acción: La influencia del impacto a la flora en particular es incipiente, por el desarrollo de vegetación secundaria, en el que predomina el pasto, el efecto es directo durante el proceso de preparación del sitio y construcción.

Descripción del impacto: la vegetación es uno de los principales indicadores ambientales como productor primario. Es el reflejo de las condiciones climáticas y de suelo siendo soporte de la fauna a la que provee de energía en forma de frutos, hojas, semillas, raíces, y cortezas a las diferentes especies de fauna silvestre.

Las principales características de un sitio con vegetación en la presencia de especies de flora silvestres que guarden la unicidad, diversidad y permitan la continuidad de los procesos naturales y, por ende, su funcionalidad e integridad. No obstante, el predio en particular y cuenta con afecciones previas y en una zona urbanizada, se considera aislado de la unicidad de paisaje natural ya que de origen se trata de áreas con desarrollo incipiente de vegetación secundaria, toda vez que se trata de un terreno previamente afectado y sancionado por la PROFEPA.

Las ventajas del proyecto es que al estudiar las unidades delimitadas para la UGA 21 se consideró la sensibilidad del espacio zonificado para ocupar sólo aquellas áreas en el que el impacto se puede minimizar; en las áreas consideradas altamente sensibles se conserva la totalidad del espacio, tal es el caso que el proyecto solo ocupan las áreas urbanas.

Los impactos ambientales a la flora que puedan ocurrir por la construcción son.

Valoración matricial del impacto ambiental

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL AL FACTOR FLORA		
Criterio	1. Afectación a la incipiente vegetación	3.- Afectación al hábitat y fauna
Signo	-1	-1
Intensidad	2	2
Extensión	1	1
Momento	4	4
Persistencia	2	2
Efecto	4	1
Recuperabilidad	4	4
Reversibilidad	2	2
Periodicidad	2	2
IM	-25	-23
CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO	DESPRECIABLE	DESPRECIABLE

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

INDICADOR: *Afectación a la vegetación secundaria desarrollada.*

Indicador antes del proyecto: *El lote cuenta con áreas vegetación secundaria incipiente.*

Contexto:

El impacto ambiental que se pueda causar a la flora por los procesos de construcción es de forma directa, toda vez que aunque que la obra se desarrollara sobre crecimiento de vegetación secundaria incipiente derivado de afecciones previas se puede considerar previo a la intervención medidas de mitigación, se delimitan las áreas a intervenir, se prevé minimizar los polvos furtivos derivado de los materiales de construcción y la circulación de maquinaria en el sitio del predio, mediante uso de lonas y humedecimiento de las áreas de trabajo, evitar dispersión de finos y de residuos líquidos y sólidos que afecten de manera directa, se considera como medida de compensación la vigilancia y limpieza constante de la zona, así como humedecer el área para evitar minimizar ensuciamiento del área.

*En términos de la vegetación el impacto así valorado resultó de intensidad baja de extensión parcial, de persistencia fugaz de efecto directo, con aplicación de medidas, por mantenimiento y vigilancia, por lo que el impacto se clasificó como negativo **Despreciable**.*

*Por lo anterior, se considera que el impacto negativo que pueda ser causado al hábitat y a la fauna es poco significativo, indirecto, de afectación mínima debido a que se consideran medidas preventivas, el efecto es localizado, de momento corto, reversible, simple y discontinuo de baja intensidad por lo que se resultó negativo **DESPRECIABLE**.*

- AGUA E HIDROLOGÍA

Impacto ambiental causado a la calidad del agua, contaminación de acuíferos.

Acción: *Circulación de maquinaria y manejo de equipo, proceso de instalaciones y proceso constructivo, presencia de trabajadores, producción y transporte de residuos.*

Causa-efecto: *Vertimientos accidentales de sustancias contaminantes que provoquen cambios negativos en las propiedades y calidad del agua superficial y del acuífero.*

Descripción: *Durante las intervenciones relativas a las obra y actividad del proyecto por la circulación de maquinaria y manejo de equipo se implementaran medidas preventivas que eviten contaminación por derrame y aceites o escurrimientos hacia aguas superficiales o profundas, no implican uso de sustancias químicas que pudieran incidir en las propiedades químicas del agua subterránea o superficial; La presencia de trabajadores y la administración de materiales producto de la conclusión constructiva generaran residuos sólidos y líquidos, que al contar con las medidas preventivas como baños portátiles; así como el manejo adecuado de los residuos prevén cualquier infiltración o arrastre vertical incidental al acuífero profundo.*



Valoración matricial del Impacto.

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL AL FACTOR HIDROLOGICO.		
Criterio	1.- Contaminación al agua superficial por residuos sólidos líquidos y peligrosos.	3.- Alteración al acuífero profundo por vertimiento de agua
Signo	-1	-1
Intensidad	1	1
Extensión	1	1
Momento	4	4
Sinergia	1	2
Persistencia	1	1
Efecto	1	1
Acumulación	1	1
Recuperabilidad	1	1
Reversibilidad	1	1
Periodicidad	1	1
IM	-17	-17
CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO	DESPRECIABLE	DESPRECIABLE

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

INDICADOR: La contaminación al acuífero se verá ponderado por las condiciones existentes en la zona. Es importante destacar que el predio no colinda ni cuenta con cuerpos de agua superficiales.

Contexto: Durante las obras y actividades se estima que, implican procesos de presencia humana, circulación de maquinaria, manejo de equipo, por retiro de materiales y escombro, que producen residuos sólidos y líquidos.

La circulación de maquinaria y manejo de equipo, almacén y manejo de materiales, el posible derrame accidental de residuos líquidos, peligrosos y no peligrosos a causa de derrame de combustible y lubricantes por la maquinaria o bien a causa de descomposturas instantáneas de máquinas como ruptura de mangueras del sistema hidráulico, deriva en derrames de aceites de manera incidental.

La presencia de trabajadores en obra generará residuos sanitarios que, en caso de no ser contenidos, pueden afectar las vías de escurrimiento superficial y, con ello, posiblemente el agua del freático. Dicho impacto puede prevenirse con medidas adecuadas y manejo de residuos que minimicen el impacto que se pueda causar a la calidad del agua y a sus consecuentes componentes, aunado a que contará con baños portátiles suficientes y mantenimiento periódico.

Durante las intervenciones por la circulación de maquinaria y manejo de equipo se implementaran medidas de contención por lo que se previenen contaminación por derrame de aceites o escurrimientos hacia aguas superficiales o profundas. La presencia de trabajadores y la administración de materiales producto de la construcción generaran residuos sólidos y líquidos, que



al contar con las medidas preventivas como el manejo adecuado de los residuos previeron cualquier infiltración o arrastre vertical incidental al acuífero profundo.

Las anteriores causas y efectos ocurren de manera indirecta hacia el factor, se consideran como afectación mínima con ocurrencia posible durante las acciones, los posibles vertidos pueden ser absorbidos de manera natural, la contaminación por escurrimientos accidentales se considera de acumulación simple, sinérgica; el efecto accidental es impredecible por lo que resulta discontinuo, al introducir medidas con instalaciones adecuadas y recobro de materiales líquidos la afectación resulta recuperable, por lo que el impacto por las obras y actividades que se pretenden resultó negativo **DESPRECIABLE**.

- PAISAJE

Impacto sobre el medio perceptual producido por uso de maquinaria y el desorden que introducen las obras y las actividades inherentes a las tareas constructivas.

Acción: Movimiento, circulación y funcionamiento de maquinaria; ejecución de las obras inherentes al proyecto la presencia personal, introduce elementos exógenos al medio existente.

Causa-efecto: La incidencia visual y la calidad se ven mermadas por obras y actividades.

Descripción del impacto: Durante la fase de construcción se introducen una serie de componentes con repercusión en el paisaje, como son: Desorden visual, multiplicidad de contrastes. Emisión de polvo por los movimientos de tierras, escombros y manejo de materiales pétreos.

La mayor parte de estas afecciones son temporales y desaparecen cuando la obra está terminada el paisaje mejora al integrarse el estacionamiento y el efecto visual de los elementos exógenos con los elementos preexistentes permiten matizar el efecto que ofrece el proyecto con el entorno urbano existente.

Valoración matricial del Impacto.

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL AL FACTOR PAISAJE.	
Criterio	1.- Afectación al paisaje por el desorden visual que producen las obras
Signo	-1
Intensidad	1
Extensión	1
Momento	4
Sinergia	2
Persistencia	1
Efecto	1
Acumulación	1





Recuperabilidad	1
Reversibilidad	1
Periodicidad	1
IM	-17
CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO	DESPRECIABLE

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO.

INDICADOR: El impacto visual inducido por las obras y actividades por concluir a los elementos y componentes paisajísticos del entorno inmediato.

Indicador antes del proyecto: El paisaje se encuentra dominado por el paisaje por un gradiente urbano y el efecto visual de obras y actividades.

Contexto: El impacto ambiental que se pueda causar al paisaje, es causado por el desorden visual que produce la obra al introducir maquinaria, equipo y trabajadores, así como por el propio proceso constructivo. El medio paisajístico existente presenta actualmente vistas discordantes con multiplicidad de contrastes que incluyen la obra inconclusa sancionada por la PROFEPA, el desarrollo de proyectos y el sistema como espacio que se transforma.

A nivel de terreno las vistas serán de un sitio en obra con contrastes por el dinamismo que ofrecen los procesos constructivos en general y presentará una incidencia visual baja para el medio perceptual que se pueden mejorar si se mantiene una obra delimitada, ordenada, con baja suspensión de finos y libre de residuos. Se plantean también métodos de corrección del impacto al paisaje una vez terminado e integrado al entorno, formará parte del paisaje.

Por lo anterior el impacto se califica de intensidad media de extensión parcial. Se manifiesta de manera permanente una vez terminado el proyecto, es simple, de persistencia temporal y de efecto directo, mitigable y periódico, por lo que el impacto se clasificó como **DESPRECIABLE**.

- **SOCIOECONÓMICO.**

Efectos económicos, social.

Acción: La conclusión de las obras y actividades promueve el intercambio socioeconómico directo e indirecto a diferentes niveles, tanto local como regional.

Causa-efecto: A nivel predial el gradiente del paisaje se conforma por estacionamiento que por las acciones por concluir y operar crea oportunidades comerciales, promoverá pagos de derechos a las instancias federales, estatales y municipales, que derivan de los diferentes permisos, ofertan trabajo profesional, técnico y de oficio; adquisición de materiales para la construcción, contratación de obreros y especialistas, compra de materiales, activación de la economía de manera directa e indirecta.



Descripción del impacto: El impacto se describe en todas sus etapas como positivo ya que activa la economía a nivel local y regional atrayendo capitales. Las obras y actividades por concluir generan empleos, adquiere materiales y equipos a nivel local activando así la economía de manera directa e indirecta. Reactiva la zona y coadyuva con los pagos de derechos e impuestos a las distintas instancias de gobierno.

Valoración matricial del Impacto.

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL AL FACTOR SOCIOECONOMICO.		
Criterio	Activación de la economía a nivel local y regional	Incremento en los pagos de derechos y recursos federales, estatales y municipales.
Signo	+1	-1
Intensidad	4	4
Extensión	8	8
Momento	2	4
Sinergia	4	4
Persistencia	2	4
Efecto	4	4
Acumulación	4	4
Recuperabilidad	1	1
Reversibilidad	2	2
Periodicidad	4	2
IM	51	53
CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO	SEVERO	SEVERO

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

INDICADOR: Activación al medio socio económico local y regional.

Indicador antes del Proyecto: En el caso se interviene un espacio previamente sancionado por la PROFEPA, por lo que se fortalece la economía en el pago de derechos y reactivación del sitio, así como por la adquisición de materiales e insumos para la construcción y ofertas laborales.

Contexto: El impacto ambiental que pueda causar el proyecto a la sociedad es, en todas sus partes, positivo. La conclusión de las obras y actividades para su posterior operación, genera empleos a profesionales, técnicos y de oficio. El dinamismo de la económica local y regional que atrae este proyecto se adquiere materiales e insumos. Aunado a que incrementó los pagos de derechos correspondientes a las distintas instancias federales estatales y municipales, por los servicios y trámites que éste requiere en las diferentes materias.





De manera particular el proyecto se integra como parte del crecimiento económico y social de Benito Juárez se demuestra que el proyecto por sus dimensiones características y alcances no implican un riesgo a la salud humana o al medio en que se inserta por lo que el impacto se valoró de intensidad alta, de influencia generalizada en el entorno local de momento de mediano y corto plazo, muy sinérgico, de persistencia temporal y permanente por lo que el impacto se considera positivo **SEVERO**.

Los impactos ambientales evaluados por las obras y actividades para el proyecto, demuestran que no existe un riesgo inminente de desequilibrio ecológico, o de daño o deterioro alguno a los recursos naturales, casos de contaminación con repercusiones peligrosas para los ecosistemas o para la salud pública, y que ahora el sitio está considerado como ZONA URBANA, por ello no existe un riesgo inminente de deterioro grave de los Recursos Naturales para las acciones citadas para la construcción operación de **Cancún 14**.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

La valoración realizada en el apartado anterior se determinó que ningún impacto es negativo moderado o negativo severo, valorándose sólo como negativos despreciables y positivos severos; por lo que no se generaron impactos ambientales que pongan en riesgo poblaciones silvestres, no se desarrollarán actividades que pudieran poner en riesgo la salud humana o la integridad funcional de los ecosistemas o de los ensambles naturales próximos al sitio de intervención es decir; las obras y actividades realizadas no causan daño alguno a los recursos naturales al ser humano y al ambiente.

La valoración realizada en el apartado anterior del presente documento se desprende que, derivado de las obras y actividades, por los impactos identificados como negativos se pretenden medidas de prevención y mitigación, correspondientes.

En función de las valoraciones realizadas y de la calidad ambiental existente en el medio circundante, se estima que no se generarán impactos graves al sistema natural, ni al socio económico. No obstante, se implementarán medidas preventivas y de mitigación para estar en condición objetiva de demostrar que las eficacias de las medidas ejecutadas son acertadas, así mismo se indican las medidas correctoras y de compensación impuestas en la Cancún 14 emitida por la PROFEPA, en materia del impacto ambiental.

ATMOSFERA

Medidas de mitigación por alteración de la calidad del aire y confort sonoro como consecuencia de la de obras y actividades del proyecto.		
Factor: AIRE	Emisión de partículas, gases y ruidos derivados del funcionamiento de maquinaria, equipos y tránsito de trabajadores, materiales de construcción.	
Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Circulación y operación de los	Barrera y trampas contra el arrastre de polvos y otros sedimentos. Humedecer los materiales finos. Cubrir con lonas los depósitos de material.	Alta.

vehículos y maquinaria, en el área de actuación.	No acopiar materiales ni desperdicios en obra.	
	Establecer silenciadores a los equipos y maquinaria	
	Revisar las bitácoras de mantenimiento de vehículos y maquinaria que se usen en la actuación.	
	Informar a los trabajadores y empresas contratadas de la medida.	
<p>Indicador: No rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas. NOM0-041-SEMARNAT-2006. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Publicada en el D.O.F. el 6 de marzo de 2007.</p> <p>NOM-044-SEMARNAT-1993, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kg.</p> <p>NOM-045-SEMARNAT-1996. Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. Publicada en el D.O.F. del 22 de abril de 1997 (SEMARNAT, 2003).</p> <p>NOM-050-SEMARNAT-1993, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible.</p> <p>NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.</p>		
Control	Bitácora, Informes.	

SUELO Y PERFIL TOPOGRÁFICO

Medidas de mitigación vertimiento incidentales al suelo.		
Factor: SUELO	Vertimientos incidentales de sustancias contaminantes como grasas y lubricantes, etc., que deterioran las propiedades y calidad del suelo.	
Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
se considera posible la generación de derrames accidentales de residuos líquidos y peligrosos, productos de mal manejo de maquinarias en mal estado	Minimizar la posibilidad de afección directa al suelo por derrames y vertimientos accidentales.	Alta. Basada el manejo ambiental
Residuos vidrios, plástico y basura en general, escombros, metales, generados y dispersos en el suelo durante las obras y actividades	Elimina la afectación directa al suelo por residuos sólidos. Se considera como medida preventiva dejar la malla para evitar dispersión de residuos sólidos hacia la playa.	Alta, implementación de medidas de manejo para los residuos generados.





Alteración a los niveles topográficos	Mantiene los desniveles del proyecto.	Alta, mediante el cumplimiento del diseño de nivelación del proyecto existente.
Control	Bitácora, Informes.	

FLORA.

<i>Medidas de mitigación por el impacto ambiental directo causado la flora por los procesos construcción y operación del proyecto.</i>		
Factor: FLORA	La influencia del impacto a la flora es directa durante el proceso de chapeo y limpieza construcción, por el manejo de residuos sólidos, líquidos y peligrosos. La influencia es indirecta a la flora.	
Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Contaminación dispersión de sólidos y finos y producto de los trabajadores.	Plantea medidas como implementación de programas de manejo de residuos, sólidos, líquidos y peligrosos.	Alta mediante la aplicación de programas de manejo integral.
Conservación vegetal	Compensación: rescate de individuos susceptibles de ello, vigilancia y mantenimiento mediante limpieza de las áreas verdes bajo mantenimiento.	Alta, mediante programa de rescate y mejoramiento y mantenimiento de las áreas verdes.
Necesidad de mantenimiento	de Permanente	
Control	Bitácora, monitoreo, fotografía, informes.	
Necesidad de mantenimiento	de Permanente	
Control	Bitácora, monitoreo, fotografía, informes	

AGUA E HIDROLOGIA

<i>Medidas para minimizar el impacto ambiental causado a la calidad del agua.</i>		
Factor: AGUA	Impacto ambiental causado al agua por circulación de maquinaria y manejo de equipo, manejo de materiales, presencia de trabajadores, producción y transporte de residuos.	
Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Residuos Peligrosos generados durante la operación y manejo de equipos y maquinaria	Previene y Mitiga la posible afección al suelo y agua por derrames accidentales de aceites y grasas.	Alta, basada en el Programa de manejo de residuos su implementación y seguimiento.
Residuales sanitarios que son productos de la presencia humana en el	Impide el fecalismo al aire libre evitando que las heces alcancen los cuerpos de agua por infiltración o escurrimientos	Alta, con presencia de baños sanirent, control del personal en el frente de

sitio.	superficiales.	trabajo y mantenimiento y limpieza periódica.
--------	----------------	---

PAISAJE.

Medidas de mitigación por impacto al paisaje.		
Factor:	La incidencia visual y la calidad se ven mermadas por la imagen por percepción que ofrecen las obras en proceso.	
Fuente	Medida de Mitigación	Eficiencia
Desorden visual que produce la obra al introducir, maquinaria y equipo, así como el proceso constructivo.	Prevención y Mitigación: mantener una obra delimitada y ordenada, con manejo adecuado de residuos, sólidos líquido y peligroso.	Alta mediante la aplicación de programa de manejo de desempeño.
Mejorar el entorno al paisaje deteriorado por la imagen por percepción que ofrecen las obras inconclusas.	Corrección: Mantener limpio y ordenado los frentes de trabajo a fin de no descontextualizar con el entorno visual que ofrece la Zona Hotelera de Cancún, y al mismo tiempo evitar mala publicidad con el turismo y las operadores que día a día visitan el caribe mexicano en particular en la zona hotelera.	Alta, mediante Programa de desempeño.
Mejorar el paisaje mediante un estilo atractivo integrado al entorno.	Corrección: El planteamiento de un estilo integrado al entorno existente y el cual proponen el aprovechamiento del espacio afectado previamente con un proyecto, permitan corregir el paisaje.	Alta, mediante Programa de desempeño.
Control.	Bitácora, Monitoreo, fotografías, Informes.	

Medidas de mitigación		Programa Integral de Manejo Ambiental
El programa Integral de Manejo Ambiental se base en la minimización, manejo y disposición de los residuos generados. Se establecen medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites y residuos sólidos.		
Acciones durante actuación	Tipo de residuo	Medida
1. Ubicación de sitios potenciales de producción y almacenamiento de residuos por tipo.	Plástico Sanitarios	Recicladora. Mantenimiento periódico
2. Colocación de contenedores rotulados por tipo.	Peligrosos	Se cuenta con área adecuada para el Manejo de residuos peligrosos equipado y supervisión.





3. Separación durante las etapas del proyecto del manejo de residuos.		
4. Supervisión durante las etapas del proyecto del manejo de residuos.	Plástico, cartón, Madera	Reciclado
5. Supervisión de entrega y disposición de los residuos a las empresas recicladoras.	Escombros	Retiro y disposición en sitios autorizados.
6. Supervisión de entrega y disposición de los residuos a las empresas recicladoras.		
Control	Bitácora e informes.	

MEDIDAS CORRECTIVAS IMPUESTA, EN LA RESOLUCIÓN 554/2014, DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2014, CONSIDERANDO VI EN MATERIA DEL IMPACTO AMBIENTAL.

UNO. Abstenerse de realizar obras o actividades en tanto no se obtenga la autorización en materia del impacto ambiental. Se da cumplimiento a lo indicado.

DOS. Deberá restaurar el sitio como se encontraba en su estado original, antes de llevar a cabo las obras y actividades (...)

TRES. En caso de tener interés en la continuidad de las obras y actividades (...) deberá sujetarlas al procedimiento de evaluación del impacto ambiental a fin de obtener la debida AUTORIZACIÓN. La medida DOS quedará suspendida y en su caso no será ejecutada, en cuanto el inspeccionado obtenga su autorización o exención de impacto ambiental señaladas. En caso contrario deberá presentar a la PROFEPA el Programa de Reforestación a ejecutarse en una superficie de al menos tres veces mayor a la que fue afectada, debe estar debidamente fundamentado y se instrumentará dentro de un área natural protegida de competencia federal dentro del área de influencia.

CONCLUSIONES

Derivado del análisis técnico jurídico presentado, se muestra que, por las obras y actividades para la operación y mantenimiento del estacionamiento Cancún 14, se desprenden los siguientes:

1. Se mostró que el proyecto que se plantea actualmente es compatible con el sistema ambiental estudiado.
2. No se determinó la posibilidad de que ocurra un inminente daño ambiental como consecuencia de las actividades aquí analizadas. Los impactos ambientales negativos que se predicen son, en la escala analizada que es a nivel de Sistema Ambiental y de predio, mitigables, prevenibles.
3. No se espera daño grave al ecosistema, esto en virtud de que el sitio, como medio natural, ya se encuentra modificado y sancionado por la PROFEPA.

4. El proyecto no se considera causal de desequilibrio ecológico grave en el sentido de que provoque alguna alteración significativa de las condiciones ambientales en las que se prevén impactos acumulativos, sinérgicos y residuales.

5. De acuerdo con la valoración realizada no se esperan impactos ambientales significativos o relevantes, no se provocarán alteraciones en el ecosistema ni en sus recursos naturales, ni obstaculizará la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos ni la continuidad de los procesos naturales en el Sistema Ambiental definido para esta valoración del impacto ambiental.

7. Las obras y actividades del estacionamiento, una vez operando, serán integradas a la estructura y funciones ambientales urbanas del sitio del cual forma parte.

Adicionalmente el **promovente** remitió los siguientes programas ambientales, los cuales habrán de ser instrumentados en las diferentes etapas del **proyecto**:

- **PROGRAMA DE MANGLAR**
- **PROGRAMA DE RESCATE DE FLORA.**
- **PROGRAMA INTEGRAL DE MANEJO DE RESIDUOS.**

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** la **información adicional** presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es **factible** la autorización del proyecto, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de



2004 y el DECRETO por el que se adiciona un **artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006, conforme a lo analizado en el **Considerando V, incisos A) y B)** de la presente resolución.

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



declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción II** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; **la fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 inciso O) y Q)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; **57 segundo párrafo** del mismo Reglamento que establece que la Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o





actividades que aún no hayan sido iniciadas; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el **Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece



que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

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

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado "**Cancún 14**", promovido por el **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la empresa **Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en el lote 39-2, localizado en Boulevard Kukulcan, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el **Considerando XI** de la presente resolución, en relación con el **Considerando V incisos A), B), C) y D)**.

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados por el retiro de vegetación, construcción y operación del estacionamiento de pretendida ubicación en el lote 39-2, localizado en Boulevard Kukulcan, sección A, segunda etapa, Zona Turística de Cancun, Mpio. de Benito Juárez, Quintana Roo.



Las obras y actividades por realizar consisten en lo siguiente:

- 96 cajones de 2.50 x 5.00 m
- Ejes viales de 7.00 m, con vías en dos sentidos, con rampas de acceso y salidas por la calle retorno el Rey.
- Caseta de vigilancia de 16 m²
- 4 pozos pluviales

Concepto	Superficie m ²	%
Estacionamiento 96 cajones con árboles cada 2 cajones	2,740.23	51.80
Acceso	202.41	3.83
Caseta de vigilancia	16.00	0.30
Área total	2,330.87	44.07
Total	5,289.51	100

SEGUNDO.- La presente autorización del **proyecto "Cancún 14"**, tendrá una vigencia de **2 meses** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **50 años** para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzará a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

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



determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el **Término Primero** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el **Término** siguiente.

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal



determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

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 el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.
2. Presentar en un plazo que no podrá exceder los **3 meses** contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación del presente resolutivo, la **promovente** deberá presentar el **Programa Calendarizado de los Términos y Condicionantes** del presente Oficio resolutivo.
3. Deberá presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos a la MIA-P e Información adicional denominados:
 - **Programa de Manglar.**
 - **Programa de Rescate de Flora**
 - **Programa Integral de Manejo de Residuos,**

Los resultados de los programas deberán ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el **Termino Octavo** de la presente resolución.



4. En el caso de pretender el cese del proyecto, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del Sitio**, en el cual se detalla la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.
5. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del **proyecto**:
 - El uso de explosivos.
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre dentro del Área Natural Protegida, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea, en las áreas aledañas
 - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
 - El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

DÉCIMO SEXTO.- Notificar al **C. Miguel Ángel Lemus Mateos** en su calidad de representante legal de la empresa **Inmobiliaria Fresnos JMG, S.A. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, o a la **M. en C. Lourdes Quiroz Quiroz; C.P. Melina Armenta Quiroz y C.P. José de Jesús Martínez Rodríguez**, mismo que fue autorizado para oír y recibir notificaciones conforme el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

C. RENÁN EDUARDO SANCHEZ TAJONAR.

C.c.e.p.- **C.P. CARLOS MANUEL JOAQUIN GONZALEZ**.- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo., despachodelejecutivo@qroo.gob.mx

LIC. REMBERTO ESTRADA BARBA.- Presidente Municipal de Benito Juárez.-Palacio Municipal de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.

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

MTRA. MARISOL RIVIERA PLANTER.- Encargada del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.

LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2017TD080

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0130/09/17

REST/AGH/JRAE/DHS

