



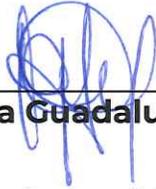
Representación Federal en el Estado de Quintana Roo.

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el estado de Quintana Roo.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0086/12/20**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, correo electrónico y el domicilio particular de persona física en página 1.
- IV. Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA_04_2023_SIPOT_4T_2022_ART69 en la sesión celebrada el 20 de enero del 2023.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_04_2023_SIPOT_4T_2022_ART69.pdf

VI. Firma de titular:



Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez.

“Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 39, en concordancia armónica e interpretativa Con los artículos 19 y 40, todos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y de conformidad con los artículos 5, fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica”. *

*Oficio 00291 de fecha 12 de abril de 2021.

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021 FEB 2022

07 MAR 2022
RECIBIDO
CANCÚN, QUINTANA ROO A

C. DAVID SELEM SELEM
GERENTE ESPECIAL DE OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD
Y REPRESENTANTE LEGAL COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.



17 DIC 2021
PRESIDENCIA
2021-2024
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
22 FEB. 2022

RECIBIDO
OFICIALIA
Sinon
Recabi Original
15/Febrero/2022

CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]@axisima.com
TEL: [REDACTED]

RECIBIDO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Recebe A. Tzol Radilla

En acatamiento a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPPA) 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 LGEPPA 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 LGEPPA, antes invocados, el C. DAVID SELEM SELEM en su calidad de gerente especial de operación de la sociedad y representante legal COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado "CASA SELEM", con ubicación en el lote trece (13), ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancun, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, código postal 77500.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEPPA 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 Unidad Administrativa 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 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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de...Quintana Roo...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**CASA SELEM**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con ubicación en el lote trece (13), ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancun, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, código postal 77500, promovido por el **C. DAVID SELEM SELEM** en su calidad de gerente especial de operación de la sociedad y representante legal de la sociedad **COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.** (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I Que el 16 de diciembre de 2020 fue recibido en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha del 14 de diciembre del mismo año, mediante el cual el **C. David Selem Selem** en su calidad de Gerente Especial de Operación de la Sociedad y Representante legal **Coba Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, ingresó la **MIA-P** del proyecto "**Casa Selem**" con pretendida ubicación en el lote trece (13), ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancun, Municipio Benito Juárez Quintana Roo, CP. 77500, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (**PEIA**), asignándole la clave **23CIR2020TD092**.
- II Que el 17 de diciembre de 2020, en cumplimiento a lo establecido en el **artículo 34**, fracción I, de la **LGEPA**, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el **artículo 37** de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**REIA**), esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/047/20** el listado de proyectos ingresados al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental (**PEIA**) en el período del **10 al 16 de diciembre de 2020**, dentro de los cuales se incluyó el **proyecto** que presentó la **promovente** para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere el **artículo 40** fracción XI, inciso c del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al **PEIA**.
- III Que el 13 de enero de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 06 de enero de 2021 mismo año, a través del cual se remitió la página del periódico "**NOVEDADES**", de fecha 19 de diciembre de 2020, a través del cual se publicó el extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en la entidad.
- IV Que el 14 de enero de 2021, con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 34**, primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, esta Unidad Administrativa





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al público en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Núm. 445, Colonia Magisterial, C. P. 77039, Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco y en Blvd. Julcán Km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez ambos en el Estado de Quintana Roo.

- V Que el 29 de enero de 2021, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio numero **04/SGA/0132/2021** a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificación a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo (SEMA)**, el ingreso del proyecto, para que manifestará lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI Que el 29 de enero de 2021, esta Unidad Administrativo emitió el oficio número **04/SGA/0133/2021**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal Benito Juárez** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII Que el 29 de enero de 2021 esta Unidad Administrativo emitió el oficio número **04/SGA/0134/2021**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII Que el 29 de enero de 2021, esta Unidad Administrativo mediante el oficio número **04/SGA/0135/2021**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a 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 **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- IX Que el 29 de enero de 2021, esta Unidad Administrativo mediante el oficio número **04/SGA/0136/2021**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X Que el 20 de abril de 2021 esta Unidad Administrativa notificó al **promovente** bajo el oficio número **04/SGA/0366/2021** de fecha 12 de marzo de 2021, 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 Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGEEPA**.
- XI Que el 16 de junio de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 11 del mismo mes y año, el cual el **promovente** ingresó la información solicitada a través del oficio **04/SGA/0366/2021** de fecha 12 de marzo de 2021.
- XII Que el 14 de julio de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 29 de junio de 2021, el cual el **promovente** ingresó información en alcance y complementaria a través del oficio **04/SGA/0366/2021** de fecha 12 de marzo de 2021.
- XIII Que el 14 de julio de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

MBJ/PM/SMEDU/DGE/DPPA/DESI/3423/2021 de fecha 09 de julio de 2021; a través del cual el **H. Ayuntamiento de Benito Juárez** a través de la Dirección General de Ecología, emitió opinión técnica en relación al proyecto.

- XIV** Que el 13 de septiembre de 2021, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **SGPA/DGVS/03664/2021** de fecha 27 de mayo del 2021, en el cual la **Dirección General de vida silvestre (DGVS)** emitió su opinión técnica en relación al proyecto.
- XV** 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. (SEMA).**
- XVI** Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA).**
- XVII** Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte de la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS).**

CONSIDERANDO:

1 GENERALES.

- I.** Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 fracción III y último de la LGEEPA; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del REIA; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 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 Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2014, Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NCM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

Conforme a lo anterior, esta unidad administrativa evaluó el proyecto presentado por la promovente bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos





transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la constitución política de los estados unidos mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción ii, 28 primer párrafo fracción x y ix y 35 de la Lgeepa, que a la letra establecen:

2 CONSULTA PÚBLICA.

- II. Que como fue señalado en el **Resultando II** el 17 de diciembre del 2020, esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/047/20**, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al **PEIA** en el período del **10 al 16 de diciembre de 2020**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio, la **promovente** publicó el día 19 de diciembre de 2020 un extracto del **proyecto** en el periódico "**NOVEDADES**", conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA** y 41 del **REIA**.
- IV. 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 VI** 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 Unidad Administrativa 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.

- V. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que esta Delegación Federal advirtió la existencia de omisiones de información proporcionada a través de la solicitud de **información adicional** a través del oficio **04/SGA/0366/2021** de fecha 12 de marzo de 2021 con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA** por lo que una vez analizada la información presentada, se tiene que:

El proyecto consiste en la construcción y operación de una casa habitación de tres niveles en un predio cuya superficie total es de 1,304.85 m², la cual se conforma por 517.97 m² de construcción y un área de conservación de 786.88 m².

Desglose del área en m² destinada para la construcción del proyecto.

Componentes	Superficie	
	m ²	%
Planta baja	390.46	29.92
Piscina	46.60	3.57
Cochera	61.21	4.69
Andadores	19.70	1.51
Área de conservación	786.88	60.30
Total	1,304.85	100%





Cuadro de coordenadas del proyecto

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
EST	PV				X	Y
1	2	S 36°02'02.51" W	0.17	1	523186.009	2338157.936
2	3	S 59°24'21.21" E	12.1	2	523185.908	2338157.797
3	4	S 58°55'10.08" E	11.43	3	523196.320	2338151.641
4	5	N 33°24'05.34" E	31.56	4	523206.110	2338145.739
5	6	N 33°23'21.96" E	20.89	5	523223.483	2338172.085
6	7	N 33°23'21.96" E	20.89	6	523234.979	2338189.527
7	8	N 62°50'52.65" W	2.51	7	523232.742	2338190.674
8	9	N 74°14'34.84" W	4.53	8	523228.380	2338191.905
9	10	N 77°26'40.30" W	4.88	9	523223.621	2338192.965
10	11	N 63°06'54.16" W	5.02	10	523219.143	2338195.235
11	12	N 63°03'30.54" W	7.54	11	523212.417	2338198.653
12	13	N 62°39'39.05" W	4.82	12	523208.133	2338200.868
13	1	S 27°25'40.08" W	10	13	523203.525	2338191.988
13	1	S 27°13'15.82" W	38.29	1	523186.009	2338157.936

Superficie: 1,304.85 m²

De acuerdo con lo anterior, la casa presenta tres niveles, piscina, cochera, andadores y áreas de conservación, en un predio con una superficie de 1,304.85 m², en el lote trece (13), ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancun, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo.

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

Aspectos cibiótico

Clima

El sitio para el proyecto se ubica en una zona con un tipo de clima Aw, específicamente con el subtipo Aw1, el cual es considerado como cálido; presenta una temperatura media anual mayor de 22°C, temperatura del mes más frío mayor de 18°C. El subtipo Aw1 es considerado como intermedio en cuanto a humedad, ya que el subtipo 0 es el más seco y el subtipo 2 el más húmedo. Aw1 presenta lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. La dirección del viento es del Sureste al Noreste.

La zona es de gran actividad ciclónica, siendo frecuentemente afectada por huracanes, cuya temporada es de junio a septiembre, siendo los meses de mayor riesgo y actividad septiembre y octubre. Los huracanes que han afectado Benito Juárez han sido Gilberto en septiembre de 1988 y Wilma en octubre de 2005.

Geología y geomorfología

El estado de Quintana Roo conforma una región con grandes llanuras y pequeños declives y elevaciones hacia el este; la Península de Yucatán de la cual forma parte emergió del mar. La filtración del agua de las lluvias hacia las capas interiores de los sistemas subterráneos acuíferos, se debe a que el suelo es predominantemente calizo, lo que ayuda a formar corrientes de agua subterráneas que abastecen de agua a las poblaciones menores, mediante el uso de los pozos. El estado de Quintana Roo forma parte de una masa compacta denominada losa de Yucatán; al filtrarse el agua por el suelo, este se enriquece con dióxido de carbono y se vuelve ligeramente ácida, actuando como agente erosivo de la roca caliza, la cual se debilita en extremo y se producen hundimientos que dejan al descubierto las aguas subterráneas, formando así los cenotes; a muchos cenotes se les ha dado uso turístico, principalmente los cercanos a la costa. En el área donde se realizará el proyecto, no existen cenotes ni entradas a cuerpos de agua subterránea.

Las principales formas cársticas en el estado son geomorfologías que aparecen en cavidades subterráneas. Las sales disueltas por el agua pueden volver a cristalizarse en determinadas circunstancias: al gotear desde el techo de un cenote o cueva, se forman estalactitas y estalagmitas, o si el agua se estanca en una cavidad se pueden producir geodas. El estado de Quintana Roo presenta un relieve plano, con una leve inclinación no mayor de 0.01 %





y pendiente de dirección oeste a este, hacia el mar Caribe, además con algunas colinas de tamaño pequeño y numerosas hondonadas; la altura media es de 10 msnm.

El estado está ubicado en la provincia fisiográfica XI Península de Yucatán, la cual consiste en una gran plataforma de rocas calcáreas marinas que ha venido emergiendo del mar Caribe desde hace millones de años. Esta provincia comprende a su vez tres subprovincias: 1) Carso y Lomeríos de Campeche, 2) Carso Yucateco y 3) Costa Baja de Quintana Roo. Benito Juárez corresponde a la subprovincia Carso Yucateco.

Para la Península de Yucatán fueron 3 los eventos geológicos que determinaron la configuración actual de la zona moderna en el sistema: 1) La estabilización de la línea de costa del Pleistoceno durante el periodo interglaciar Sangamon en 5 y 8 m sobre el nivel del mar actual, hace aproximadamente 80,000 años;

El segundo evento sucedió durante el descenso de 130 m del nivel del mar durante la glaciación del Wisconsin acaecida hace aproximadamente 18,000 años. La plataforma marina fue expuesta a procesos terrestres y atmosféricos y sujeta a la erosión de valles y cuencas.

El tercer evento ocurrió durante la transgresión del Holoceno, hace 8,000 años, disminuyendo el nivel entre 3 y 6 m por debajo de nivel actual, iniciándose el depósito del litoral y eólico de sedimentos de carbonatos del cuaternario en las áreas costeras actuales. Durante los últimos 5,000 años, el nivel del mar ha aumentado gradualmente hasta llegar a la presente elevación, produciendo la configuración de la línea de costa, donde los procesos constructores de barreras comenzaron a encerrar pequeñas porciones internas de la plataforma y a llenar depresiones. La barra arenosa costera de Yucatán es entonces una isla de barrera de casi 40 km de longitud y de 0.5 km de ancho promedio con un área de casi 200 km².

Suelos

De acuerdo a la clasificación de FAO-UNESCO (1989), y según la carta edafológica del INEGI (1:250,000), el tipo de suelo que se presenta en la totalidad del sistema ambiental es Solonchak. Los Solonchaks son suelos que tienen alta concentración de sales solubles en algún momento del año. Estos tipos de suelos están ampliamente confinados a zonas climáticas áridas y semiáridas y regiones costeras en todos los climas. Nombres comunes internacionales son: suelos salinos y suelos afectados por sales. La palabra deriva del ruso sol: sal. Literalmente suelos salinos. Se presentan en zonas donde se acumula el salitre, tales como lagunas costeras y lechos de lagos o en las partes más bajas de los valles y llanos de las regiones secas del país. Tienen algo contenido de sales en todo o alguna parte del suelo. La vegetación típica para este tipo de suelos es el pastizal u otras plantas que toleren el exceso de sal (halófitas).

En el municipio de Benito Juárez se encuentra la Planicie interior, la cual está conformada por rocas calizas de origen marino pertenecientes a la formación Felipe Carrillo Puerto de edad Mioceno superior-plioceno, también se encuentran rocas del Terciario superior. Las calizas presentan gran fracturamiento, alta disolución y permeabilidad, por lo que constituye un buen acuífero.

Hidrología superficial y subterránea

Hidrología superficial

En el estado de Quintana Roo, la mayoría de las corrientes superficiales son transitorias, de bajo caudal, recorrido muy corto y desembocan en depresiones topográficas donde forman lagunas. El aprovechamiento del agua superficial es muy limitado, siendo muy poco significativo en comparación con el uso de agua subterránea. Los cuerpos de agua más importantes se localizan en seis municipios:

- Bacalar: laguna de Bacalar.
- Othón P. Blanco: San Felipe, La Virtud, Guerrero y Milagros;
- José María Morelos: laguna Chichankanab y Esmeralda;
- Felipe Carrillo Puerto: laguna Kaná, Noh-bec, Paytoro, Sac Ayín, X-Kojolí, Ocom y Chunyaxché.
- Solidaridad: laguna Cobá.
- Benito Juárez: laguna Nichupté en Cancún.

Las corrientes superficiales suelen formar redes dendríticas, surgencias y pérdidas. El régimen de la mayoría de las corrientes, salvo algunas excepciones, es intermitente; muchas de ellas sólo circulan en presencia de pendiente en el suelo (mayor a 1.5 %), por lo que al llegar a una zona de ruptura de la pendiente su cauce desaparece en la superficie y continúa en la profundidad.

Hidrología subterránea





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

En el estado de Quintana Roo, la fuente principal de agua es el agua subterránea; la fácil disolución de las formaciones carbonatadas de la región ha ocasionado gran permeabilidad, lo que provoca que el agua de lluvia se infiltre rápidamente al subsuelo. La coraza calcárea permite, en términos generales, una fácil lixiviación del terreno y rápido filtrado del agua proveniente de la precipitación hasta el manto freático.

Quintana Roo cuenta con dos regiones hidrológicas: Yucatán Norte (RH32) y Yucatán Este (RH33); la primera se localiza en el extremo norte del estado; la segunda es de carácter internacional, extendiéndose hasta Belice y Guatemala. La Región Hidrológica Yucatán Norte abarca 56 443 km², distribuidos entre los tres estados de la Península de Yucatán. La parte norte ocupa 31.77% de Quintana Roo. Asimismo, se encuentran la cuenca Quintana Roo (32A) y la cuenca Yucatán 32B). La cuenca Quintana Roo (32A) incluye las islas Cozumel, Mujeres y Contoy lo que corresponde a 31% de la superficie estatal; limita al norte con el Golfo de México, al este con el mar Caribe, al sur con la división de la Región Hidrológica Yucatán Este y al oeste con el estado de Yucatán donde continúa.

Debido a la alta infiltración en el terreno y el escaso relieve no existen corrientes superficiales; como se observa en casi toda la península, los cuerpos de agua superficial son pocos, como pequeñas lagunas, como Cobá, Punta Laguna y la Unión; lagunas que se forman junto al litoral, Conil, Chakmochuk y Nichupté, así como aguadas. La laguna Nichupté está situada en la parte noreste de la Península de Yucatán, en Quintana Roo, a los 86°44' de longitud y 21°31' de latitud. El área se encuentra en la zona de transición asísmica y se ve fuertemente afectada por la dilatación de la roca caliza y la fracturación térmica, así como a predisposición a la erosión de sus suelos por la remoción de la cubierta vegetal; esta laguna sería la más cercana área del proyecto, al ubicarse en el municipio de Benito Juárez, sin embargo, con el desarrollo del proyecto no se verá afectado este sistema lagunar, pues a pesar de ser la más cercana, no colinda directamente con la zona del proyecto.

Aspectos biótico

Vegetación terrestre

El sitio de estudio se clasifica dentro de la cartografía de Uso de Suelo y Vegetación de la serie VI del INEGI, 2014, como zona (AH) que corresponde a Urbano Construido y/o Asentamiento Humano, y de acuerdo con la guía de interpretación cartográfica, el uso de suelo urbano construido se clasifica dentro de **Otros rasgos** en los que se incluye información de elementos que no forman parte de la cobertura vegetal ni de las áreas manejadas, pero que inciden sobre ellas, considerando este tipo de elemento como un conglomerado demográfico, considerando dentro del mismo los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Sin embargo, al efectuar la visita al sitio se pudo observar corresponde a un predio con vegetación en fase arbustiva/herbáceo y arbórea siendo esta última la que domina en su totalidad del interior del predio. Posteriormente y dado las dimensiones del mismo, se efectuó un recorrido en todo el interior del predio para describir y/o identificar puntualmente los elementos vegetativos existentes; para ello se realizó lo siguiente:

- La vegetación se seccionó en estrato arbustivo/herbáceo y estrato arbóreo.
- Se identificó a nivel especies cada uno de los elementos vegetales, la abundancia (No. ind/sp.) y la altura de todos los elementos vegetales de cada estrato.
- Solo para el caso del estrato arbóreo se realizó la medición del DAP (diámetro a la altura del pecho) aproximadamente a 1.3 m altura sobre el nivel del suelo todos los individuos con fustes de igual o mayor a 2.5 m de altura.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

a) Estrato arbustivo/herbáceo

Se identificaron 10 especies arbustivas pertenecientes a 9 familias florísticas

Especies presentes en el estrato arbustivo/herbáceo.

Familia	Especie	
	Nombre científico	Nombre común
Arecaceae	<i>Thrinax radiata</i> Lodd. ex Schult. & Schult. f.	Chiit
Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i> () Sarg.	Chakaj
Polygonaceae	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i>	Siricote de playa
Fabaceae	<i>Pithecellobium keyense</i> Britton in Britton & Rose.	Ya'ax k'aax (maya).
Malvaceae	<i>Malvaviscus arboreus</i> Cav.	Tulipán (español); Taman ch' iich' (maya).





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

Familia	Especie	
	Nombre científico	Nombre común
Verbenaceae	<i>Lantana involucrata</i>	Orégano xiiw (maya-español); sikil ja'xiiw (maya)
Verbenaceae	<i>Lanтана canescens</i>	Orégano K'aax (maya-español); suul che' (maya)
Combretaceae	<i>Terminalia catappa</i>	Almendro
Amaryllidaceae	<i>Hymenocallis littoralis</i> (Jacq.) Salisb.	Lirio de playa

Con respecto a la abundancia (No. ind./sp.) y valor de importancia (IVI), se contabilizaron en total 231 individuos arbustivos distribuidos en 10 especies. De este total las especies dominan en el predio son *C. sebestena* (siricote de playa) con 65 individuos que representa el 28.14%, *T. catappa* (Almendro) con 40 individuos que representa el 17.32%, y *C. uvifera* (uva de mar) con 35 individuos que representa el 15.15%.

Dentro del estrato arbustivo/herbáceo se pudo identificar como especie sujetas a la NOM-059 SEMARNAT-2010, la palma *Thrinax radiata* (Chit) con categoría de Amenazada.

b) Estrato arbóreo

Se identificaron 6 especies arbóreas pertenecientes a 6 familias florísticas

Especies presentes en el estrato arbóreo

Familia	Especie	
	Nombre científico	Nombre común
Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i> () Sarg.	Chakaj
Polygonaceae	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i>	Siricote de playa
Fabaceae	<i>Delonix regia</i> (Bojer ex Hook.) Raf.	Flamboyan
Moraceae	<i>Ficus cotinifolia</i>	Alamo
Combretaceae	<i>Terminalia catappa</i>	Almendro

Con respecto a la abundancia (No. ind./sp.) y valor de importancia (IVI), se contabilizaron en total 146 árboles (fustes) distribuidos en 6 especies. De este total las especies dominan en el predio son *T. catappa* (Almendro) con 62 árboles que representa el 39.65%, *C. uvifera* (uva de mar) con 42 árboles que representa el 25.30%, seguida de *C. sebestena* (siricote de playa) con 29 árboles que representa el 12.53% y por último *F. cotinifolia* (Alamo) con 10 árboles que representa el 17.52%.

Con respecto a la dominancia familiar del estrato arbóreo se tiene que las 3 familias florísticas que están mejor representadas dentro del predio son: Combretaceae con el 42.5%, seguida de la Polygonaceae con el 28.8% y por último Boraginaceae con el 19.9%.

Fauna

Los estudios previos a una construcción, pertinentes a las Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIAS), para los grupos de fauna silvestre, permiten elaborar un inventario con las especies registradas y potenciales en el sitio, que posteriormente a la obtención de resultados, darán paso a una toma de decisiones factibles para minimizar al máximo la perturbación en las comunidades animales en el predio, o en su caso elaborar estrategias para el rescate y reubicación de las mismas.

Dentro de la caracterización ambiental se encuentra como uno de los propósitos principales conocer el ensamble de fauna que se encuentra en el predio en cuestión, esto para llevar a cabo la correcta toma de decisiones en cuanto a las medidas preventivas, mitigatorias y/o de compensación que conllevaría el Proyecto.

Resultados

Listado de Anfibios y Reptiles registrados en el predio.

Anfibios y reptiles		NOM-059-SEMARNAT-2010
Familia	Especie	
Dactyloidae	<i>Anolis sagrei</i>	
iguanidae	<i>Ctenosaura similis</i>	A

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada





Listado de Aves registrados en el predio.

Anfibios y reptiles		NOM-059-SEMARNAT-2010
Familia	Especie	
Icteridae	Quiscalus mexicanus	
Mimidae	Mimus gilvus	
Phalacrocoracidae	Phalacrocorax brasilianus	
Tyrannidae	Myiozetetes similis	

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada

Se obtuvo una riqueza de 6 registros de fauna silvestre en el predio, de las cuales solo una especie está catalogada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con algún estatus de protección y corresponde a Ctenosaura similis.

Paisaje

En el sitio del proyecto no se encuentra ningún tipo de comunidad vegetal ni de comunidad de fauna silvestre, esto se debe a que el predio fue impactado previamente, al cual se le dio un uso de suelo de tipo habitacional, por lo que con anterioridad también hubo una casa habitación. Por lo anterior, el paisaje original del predio fue modificado previamente, por lo que la construcción y operación de la casa habitación, no generarán alteraciones ni cambios en el paisaje.

La calidad paisajística de la zona del proyecto se ha visto afectada por el desarrollo turístico de la región, los complejos hoteleros, las residencias, los comercios, la iglesia, entre otros, ocasiona que exista un flujo constante de personas, ya que ha sido identificado como un destino turístico.

Medio socioeconómico

Demografía

La población total del municipio de Benito Juárez, 2015: 743 626 personas (Se incluye a los mexicanos que cumplen funciones diplomáticas fuera del país y a los familiares que vivan con ellos; así como a los que cruzan diariamente la frontera para trabajar en otro país y también a la población sin vivienda. No se incluye a los extranjeros que cumplan con un cargo o misión diplomática en el país ni a sus familiares).

Con base a la información del 2010, la población total de la cabecera municipal comprendo 317 990 hombres y 310 316 mujeres, en un total de 628 306 personas.

Migración. Población total por lugar de nacimiento según sexo, 2010. Lugar de nacimiento: en la entidad federativa total de 220 479, de los cuales 111 810 son hombres y 108 669 mujeres. En otra entidad federativa, total de 408 857, de los cuales 206 976 hombres y 201 881 mujeres. En los Estados Unidos de América, total de 1 924, de los cuales 969 son hombres y 955 mujeres. En otro país, total 6 737, de los cuales 3 179 son hombres y 3 558 mujeres. No especificado, total de 23 179, de los cuales 12 011 son hombres y 11 168 mujeres.

Población de 5 años y más por lugar de residencia en junio de 2005 según sexo. En la entidad federativa, total de 482 465, de los cuales 243 415 son hombres y 239 050 mujeres. En otra entidad federativa, total de 83 277, de los cuales 42 278 son hombres y 40 999 mujeres. En los Estados Unidos de América, en total 2, 794, de los cuales 1 869 son hombres y 925 mujeres. En otro país, total de 2 681, de los cuales 1 313 son hombres y 1368 son mujeres. No especificado, tiene un total de 11 792 personas, de las cuales 6 277 son hombres y 5 515 mujeres.

Distribución de la población ocupada por ingresos mensuales, 2000. El 2.04% no recibe ingresos, 4.11% recibe hasta 1 salario mínimo, 23.05% recibe más de 1 hasta 2 salarios mínimos, 21.79% recibe más de 2 hasta 3 salarios mínimos, 24.89% recibe más de 3 hasta 5 salarios mínimos, 13.33% recibe más de 5 hasta 10 salarios mínimos, 7.04% recibe más de 10 salarios mínimos y 3.77% de la población no está especificado.

Distribución de la población por condición de actividad económica, 2010. Población económicamente activa (PEA) (personas de 12 años y más que trabajaron, tenían trabajo, pero no trabajaron o buscaron trabajo en la semana de referencia) 336 974 habitantes; 315 954 de la población ocupada y 21 020 desocupada. 263 800 personas de 12 y más pensionadas o jubiladas, estudiantes, dedicada a los quehaceres del hogar, que tenían alguna limitación física o mental permanente que le impide trabajar, clasificada como población no económicamente activa.

Distribución de la población ocupada por situación en el trabajo. 141 065 son empleados u obreros, 1 967 son jornaleros o peones, 6 323 son patronos, 25 714 trabajan por su cuenta, 2 264 trabajadores familiares sin pago y 3 628 no especificados.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el
estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

El municipio de Benito Juárez, está conformado por 295 localidades, ocupa una superficie municipal de 2 101 km², la cual representa el 4.69% con respecto al estado. Su cabecera municipal es Cancún, cuya población es de 628 306 habitantes; las coordenadas geográficas de la cabecera municipal son: Longitud: 86°50'51" O, Latitud 21°09'38" N y Altitud 10 msnm. La clasificación del municipio según el tamaño de sus localidades es de "Urbano Grande", el cual es aquel que tiene más del 50% de la población residiendo en las localidades está entre los 100 mil y menos de un millón de habitantes.

Oferta y demanda en el área y cobertura de servicios básicos (agua entubada, Drenaje y energía eléctrica) en el núcleo de población.

En el 2015, en Quintana Roo hay 440 663 viviendas particulares, de las cuales 84.2% disponen de agua entubada dentro de la vivienda, 98.7% cuenta con energía eléctrica y 68.0 % de los ocupantes de las viviendas disponen de drenaje conectado a la red pública.

Urbanización. Vías y medios de comunicación existentes, disponibilidad de servicios básicos y equipamiento. De existir asentamientos humanos regulares, describir y señalar su ubicación.

Las principales vías de comunicación del municipio Benito Juárez son las carreteras federales 180 y 307, que lo unen con el sur del estado de Quintana Roo. También cuenta con un puerto principal, Puerto Juárez; debido a sus costas bajas, las actividades se enfocan en ofrecer servicios turísticos. El principal medio de comunicación vía aérea del municipio es el Aeropuerto Internacional de Cancún; existen otros cinco aeródromos, dos de ellos localizados en la Laguna Nichupté (hidropistas) y otros tres helipuertos ubicados en hoteles de la zona hotelera de Cancún.

Salud y seguridad social. Sistema y cobertura de la seguridad social (se pueden emplear variables o indicadores como: médicos por cada mil habitantes, enfermeras por cada mil habitantes, centros hospitalarios por cada mil habitantes, población derechohabiente por cada mil habitantes, entre otros.).

Se contempla un total de 661 176 habitantes, de los cuales 327 057 poseen IMSS, 21 278 ISSSTE, 854 ISSSTE estatal (se refiere a la población derechohabiente al ISSSTE, ISSSEMyM, ISSSTEZAC, ISSSPEA o ISSSTESON), 59 351 son derechohabiente de PEMEX, Defensa o Marina; 1 411 cuentan con Seguro popular o para una nueva generación, 16 026 son derechohabiente de una Institución privada y 4 192 pertenecen a otra institución (en esta clasificación se incluyen instituciones de salud pública y privadas). 211 732 habitantes no son derechohabiente y 23 570 habitantes no están especificados.

Educación. Población según condición de asistencia escolar por grupos de edad, 2010. Niños de 3 a 5 años, comprende una población total de 47 951, de los cuales 23 887 asisten a la escuela, 23 224 no asisten y 840 de la población no está especificado.

Niños de 6 a 14 años, comprende una población total de 106 691, de los cuales 100 638 asisten en la escuela, 4 526 no asisten y 1 527 no están especificados. Población de 15 y más, según grado de escolaridad, 2010; posee grado promedio de escolaridad de 9.59. Población de 15 años y más, por nivel de escolaridad, 2010. 16 709 de la población representa el 3.60% que no tiene escolaridad; 58 000 habitantes que representan el 12.50% poseen la primaria completa y 117 117 habitantes que representan el 25.24% poseen la secundaria completa.

Población de 15 años y más, analfabeta según sexo, 2010. Se contempla un total de 463 937 habitantes, de los cuales 234 739 hombres, de éstos 4 685 son analfabetas, representan el 2.00%; el total de mujeres es de 229 198, de éstas 8 162 son analfabetas, las cuales representan el 3.56%.

Escuelas públicas por nivel educativo, 2010. Se cuenta con 114 escuelas preescolares, 190 primarias, 60 secundarias, 19 bachilleratos y 6 escuelas profesional-técnico. Escuelas privadas por nivel educativo, 2010. Se cuenta con 96 escuelas preescolares, 81 primarias, 39 secundarias, 39 bachilleratos y 2 escuelas profesional-técnico.

Índice de pobreza. 26.3% del total de la población se encuentra en situación de pobreza, de éste el 23.1% está en situación de pobreza moderada y el 3.2% en situación de pobreza extrema. El 41.8% de la población se clasifica como vulnerable por carencias sociales; 4.7% se clasifica como vulnerable por ingresos y el 27.2 como población no pobre y no vulnerable, con base en la medición municipal de la pobreza 2010 del CONEVAL (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social).

Servicios. La población cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfono, telefonía celular, hoteles, restaurantes, mercados, farmacias y demás servicios. Cuenta con un tiradero municipal de disposición final de residuos sólidos no peligrosos, SIRESOL (Solución Integral de Residuos Sólidos) es el organismo descentralizado





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

encargado de la recolección, manejo integral y disposición final de Residuos Sólidos de Benito Juárez, Quintana Roo. La dependencia se ubica en la calle Rubia número 38, Manzana 2, Supermanzana 3, Cancún, Quintana Roo.

Factores socioculturales

La principal actividad que se desarrolla en el municipio son las actividades turísticas, de las cuales el transporte es la de mayor aporte, seguido de los servicios inmobiliarios y de alquiler, alojamiento, artesanías y bienes, restaurantes, bares y centros nocturnos, comercio, inversiones turísticas, las segundas viviendas, actividades del gobierno y otros servicios como médicos, agencias de viaje y tour operadores. En Cancún se realiza un carnaval con fecha móvil durante el cual se celebran gran número de eventos, tales como peleas de gallos y presentaciones artísticas. Es también la feria anual Expo Cancún, que se celebra en noviembre.

Uno de los eventos populares importantes que se realizan en el municipio es el Festival Internacional de Cultura del Caribe, en éste se dan cita los países de toda la región y diversos estados de la República, se efectúa en toda la entidad y la ciudad de Cancún es una de las sedes, en él se presentan diversos espectáculos artísticos y culturales y se efectúan actividades académicas.

Se celebran las festividades de Todos los Santos y Fieles Difuntos con los altares y las comidas acostumbradas con el mucbi pollo o pibi pollo. Además, se celebran festividades religiosas en el período de Semana Santa y en especial el 12 de diciembre, así como la Nochebuena y la Navidad. También se ha instituido la celebración del Aniversario de la Fundación de Cancún que se realiza el día 20 de abril.

5 INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

VII Que la fracción III del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación sobre el uso del suelo; y de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, la cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con los siguientes instrumentos de política ambiental:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
B. Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEM).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030	Periódico oficial	17 de abril de 2019
C. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019





INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010.	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019
<p>Nota: Se hace notar que de acuerdo al SIGEIA el proyecto incide en la UGA 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 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 y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, por tanto, dicha unidad de gestión no es considerada en el análisis.</p>		

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

A ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL DEL PROPIO PROGRAMA (CONTINUA EN LA SEGUNDA SECCIÓN) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEM).

El sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra ubicado dentro del polígono del POEM, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 138 denominada "Benito Juárez"**. No obstante lo anterior, la UGA en la que incide el proyecto, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), solo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (UGA 138) no es vinculante a la modificación solicitada, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

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

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

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o mas entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la ciudad de México respectivas, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. Para tal efecto, la Federación celebrara los acuerdos o convenios de coordinación procedentes con los gobiernos locales involucrados".





C DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014. (POEL BJ).

Esta Unidad Administrativa procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del proyecto presentadas en la MIA-P, en el modelo cartográfico del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL-MBJ) advirtiéndose 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 promotora en la MIA-P presentada por lo que procedió a realizar la vinculación del proyecto con lo establecido para dicha unidad de gestión ambiental:

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

Que la Unidad de Gestión Ambiental 21 tiene una Política de Aprovechamiento sustentable, y que los Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030, publicado en el Periódico Oficial el 17 de abril de 2019.

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

CRITERIOS GENERALES.

En relación a la aplicación de los criterios generales y considerando que se hará uso de fertilizantes orgánicos para el mantenimiento de las áreas verdes que se establecerán en el predio (CG-01, CG-02), que no se contempla la construcción de caminos, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (CG-07, CG-10, CG-19, CG-24), el proyecto no se ubica en un humedal, reholladas inundables, petenes, cenotes, cuerpo de agua (CG-08), el proyecto se encuentra en una UGA urbana (CG-09), el sitio no tiene asignado porcentajes de aprovechamiento o desmonte, los usos compatibles, incompatibles y parámetros se encuentran asignados al PDU vigente (CG-11, CG-12, CG-14, CG-35, CG-39), en el sitio del proyecto no presenta ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) (CG-15), que el proyecto no contiene especies exóticas (CG-17), que no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36), de igual manera se mantiene inalterada la estructura geológica del cuerpo lagunar, reholladas, humedales (CG-13 y CG-20), que en el área del proyecto no existen evidencias de vestigios arqueológicos (CG-21), que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (CG-22), que tampoco contempla la construcción de





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

infraestructura de conducción de energía eléctrica ni para disposición final de residuos sólidos urbanos (CG-27, CG-31), de igual manera no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30). Se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-03 Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	Para las áreas verdes se establecerán 208.73 m ² , para las cuales se utilizarán plantas de ornato, tratando de conservar la mayor cantidad de ejemplares que se encuentran actualmente en el predio. Asimismo, se complementarán estas áreas con especies nativas de la región.
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, se advierte la reforestación de áreas verdes cuya finalidad consiste en realizar actividades que permitan aumentar la superficie de vegetación en el predio y que funja como sitios de resguardo de fauna local, con la aplicación del riego constante en época de sequía, así como la vigilancia periódica del crecimiento de los individuos trasplantados, se garantizará una sobrevivencia del 80% de los individuos trasplantados.	
En la información adicional presentada por la promovente, se aclara que la superficie total del predio es de 1,304.85 m ² , por lo que se deberá proporcionar el 30% de la superficie del terreno como superficie permeable, preferentemente como área verde. Considerando lo anterior se tiene que la nueva superficie para áreas verdes deberá de ser de 391.455 m ² (correspondiente al 30%). Con base en lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
CG-04 En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	Para este proyecto, se aprovechará el agua pluvial, por lo que el drenaje pluvial de techos descargará directamente en las áreas verdes, lo cual beneficiará su mantenimiento. Los particulares de la casa serán responsables de mantener en buenas condiciones sus vehículos para evitar el derrame de aceites en el predio u área externa.
ANÁLISIS: En la información adicional el promovente propone colocar de una serie de canales de captación de agua de lluvia, dichos canales estarán direccionados a un depósito de almacenaje el cual contendrá un filtro para eliminar todo tipo de impurezas y de esta manera disponer en áreas verdes del proyecto. Con referencia al drenaje sanitario, este captará la totalidad de las aguas a través de la red de drenaje municipal de la Zona Hotelera, por lo cual se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-05 Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	El proyecto establecerá 208.73 m ² de áreas verdes que permitan la infiltración y filtración de aguas pluviales.
ANÁLISIS: El artículo 132 de la LEEPAQROO establece lo siguiente:	
<p><i>"Para las recargas de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá de permitir la filtración de aguas pluviales al suelo o 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 sera permeable.</i></p> <p><i>Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán de proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predio con superficie mayor a 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, proporción...</i></p>	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS		VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE																								
<p>como área verde el 40% como mínimo".</p> <p>De acuerdo con la información contenida en la información adicional, se tiene que el predio donde se pretende la construcción del proyecto tiene una superficie total de 1304.85 m²; por lo que de acuerdo con el artículo 132 de la LEEPAQROO, el predio esta obligado a proporcionar como área verde preferentemente, el 30%, la cual sera siempre permeable, lo que corresponde a 391.455 m².</p> <p>Por su parte la promovente manifestó que las construcciones del proyecto ocuparán las siguientes superficies:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Componentes</th> <th colspan="2">Superficie</th> </tr> <tr> <th>m²</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planta baja</td> <td>390.46</td> <td>29.92</td> </tr> <tr> <td>Piscina</td> <td>46.60</td> <td>3.57</td> </tr> <tr> <td>Cochera</td> <td>61.21</td> <td>4.69</td> </tr> <tr> <td>Andadores</td> <td>19.70</td> <td>1.51</td> </tr> <tr> <td>Área de conservación</td> <td>786.88</td> <td>60.30</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1,304.85</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto tiene contemplado un área de conservación con una superficie de 786.88 m² lo que corresponde al 60.30% del predio mismas en las que se incluirán áreas de infiltración de agua pluvial y en consecuencia que áreas permeables. Por lo que se garantiza el cumplimiento del presente criterio.</p>		Componentes	Superficie		m ²	%	Planta baja	390.46	29.92	Piscina	46.60	3.57	Cochera	61.21	4.69	Andadores	19.70	1.51	Área de conservación	786.88	60.30	Total	1,304.85	100%		
Componentes	Superficie																									
	m ²	%																								
Planta baja	390.46	29.92																								
Piscina	46.60	3.57																								
Cochera	61.21	4.69																								
Andadores	19.70	1.51																								
Área de conservación	786.88	60.30																								
Total	1,304.85	100%																								
CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS		VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE																								
<p>CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.</p>		<p>El predio para el desarrollo del proyecto ha sido impactado previamente, para uso habitacional, por lo que no existen comunidades originales de vegetación correspondientes al de la zona. Asimismo, el predio colinda con predios impactados, sin comunidades vegetales. Las áreas verdes están conformadas principalmente por especies de ornato.</p>																								
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información proporcionada por la promovente en la MIA-P, el predio donde se pretende la construcción y operación del proyecto se encuentra perturbada de sus condiciones naturales y se encuentra inmersa en la zona urbana de la Zona Hotelera de Cancun, donde el ecosistema se encuentra fragmentado.</p>																										
																										





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
En la imagen del polígono del predio obtenido por SIGEIA con base en las coordenadas geográficas (WGS84, Datum 16) proporcionadas por la promovente se tiene que tanto el sitio como los predios a su alrededor ha sido modificado de sus condiciones originales, por lo que se pretende aprovechar áreas perturbadas por usos previos.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-08 Los humedales, reholladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.	En el predio no se encuentra ningún cuerpo de agua superficial y tampoco existen entradas a cuerpos de agua subterránea.
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P , se advierte que en el sitio donde se pretende el desarrollo del proyecto no se ubican reholladas inundables, cenotes, por lo que de acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA 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.	El predio ha sido impactado previamente, por lo que solo cuenta con pequeñas áreas verdes y con algunas especies animales adecuadas a zonas impactadas o que se encuentran "de paso". Por ello, se procederá a dhuyentar a la escasa fauna del sitio y se rescatarán algunos elementos de vegetación para reubicar en las nuevas áreas verdes a establecer.

ANÁLISIS: Conforme a la información presentada en la **MIA-P** esta Unidad Administrativa solicitó **información adicional** debido a la incongruencia respecto a la la presencia de fauna con protección legal al interior del predio por lo que se solicito lo siguiente:

*"(...) Aclarar si al interior del predio se registró la presencia de especies con protección legal de acuerdo a los listados de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y en su caso las acciones que se llevará a cabo para su protección durante las diferentes etapas del proyecto".*

No obstante lo anterior, en la **información adicional** se manifiesta lo siguiente:

*Tal como se señaló en el listado de anfibios y reptiles registrados en predio, la única especie de fauna silvestre presente en el predio y enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, fue Ctenosaura similis con un estatus de "amenazada".*

Tabla 5. Listado de Anfibios y Reptiles registrados en el predio.

ANFIBIOS Y REPTILES		NOM 059 SEMARNAT 2010
FAMILIA	ESPECIE	
Dactyloidae	Anolis sagrei	
Iguanidae	Ctenosaura similis	A

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada

Esta especie tiene una amplia distribución (abarcado otros estados y países) y es tolerante a la modificación del hábitat por el hombre. Sin embargo, para garantizar su protección, durante la etapa de preparación y





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

construcción se procurará hacer recorridos en el predio para que dicha especie sea ahuyentada y se refugie en sitios cercanos. Una vez que la obra se encuentre construida en su totalidad, dicha especie podría retornar al sitio gracias a las áreas de conservación.

De acuerdo con la información presentada por el promovente en la **Información adicional**, se remitió el Programa de Rescate y Reubicación de Vegetación, para llevar a cabo las actividades de protección y preservación de las especies presentes en el sitio y a su vez sean susceptibles a ser afectadas durante la etapa de operación del proyecto. En este sentido se ha determinado enfatizar el interés en los ejemplares de Palma Chit (*Thrinax radiata*), especie listada en la Norma Oficial, proponiendo los siguientes objetivos:

Objetivo general:

Reubicar ejemplares susceptibles de rescate que habitan en el área de afectación del proyecto

Objetivos específicos:

- *Identificar el sitio donde se llevara a cabo el rescate. Para asegurar el éxito del rescate es necesario que el sitio cumpla con, al menos, las siguientes características:*
 - *Que presente condiciones ambientales equivalentes a las del área donde fueron rescatados, para la sobrevivencia y desarrollo de los ejemplares reubicados.*
 - *Que se encuentre a una distancia cercana, para disminuir el estrés del ejemplar a reubicar.*
 - *Que este lo suficientemente protegido para disminuir la perturbación de los ejemplares.*
- *Implementar la metodología adecuada para el rescate y Reubicación de la especie *Thrinax radiata* (palma chit) en el sitio.*
- *Brindar las condiciones idóneas para la supervivencia de los ejemplares reubicados.*
- *Mitigar el impacto en la especie de flora terrestre en el sitio del proyecto.*
- *Conservar el germoplasma de la especie a reubicar en el sitio.*

Dado a lo anterior se tiene que el presente criterio es indicativo y por tanto su observancia es obligatoria. Debido a que el promovente se limita a mencionar que durante la etapa de preparación y construcción se harán recorridos en el predio para ahuyentar los especímenes que se encuentren cercanos, sin embargo, no se incluyó el Programa de rescate de fauna en el que se establezcan acciones y medidas a aplicar en caso de la presencia de la iguana rayada (*Ctenosaura similis*), misma que se encuentra en la categoría de "Amenazada" en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y que de acuerdo con lo manifestado por el promovente, dichos ejemplares se desarrollan al interior del predio del proyecto.

De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto no se cumple con lo establecido por el criterio, toda vez que no se garantiza que previo al desarrollo de las actividades del proyecto, se ejecute un programa de rescate de fauna, tal y como lo establece el criterio.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
<p>CG-14 En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.</p>	<p><i>El predio para el proyecto es un área desmontada debido a usos previos, ajenos al promovente. En el sitio se encuentran áreas verdes, las cuales serán redistribuidas para este nuevo proyecto, ocupando un área de 208.73 m2.</i></p>

ANÁLISIS:

El predio del proyecto se ubica dentro de la UGA 21, misma que no cuenta con un límite en cuanto al porcentaje de aprovechamiento o desmonte. Si bien esta UGA no indica cual es el coeficiente de modificación del suelo, si indica que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 50%, establecido en el **Programa Municipal del Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo, 2018-**





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 17 de abril de 2019, sin embargo el análisis del cumplimiento de dicho instrumento se realiza en los incisos siguientes del presente **Considerando**. La superficie destinada para áreas verdes deberá ser de 391.455 m², correspondiente al 30% de superficie mínima destinada a áreas permeables.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-23 La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	El predio al ser un sitio antes impactado, con uso previo de tipo habitacional, ya cuenta con infraestructura subterránea de conducción de energía eléctrica. Sin embargo, por el nuevo proyecto, esta infraestructura será modificada en gran parte pero, se mantendrá subterráneamente.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto prevé que la instalación de conducción de energía eléctrica de baja tensión se realizarán de manera subterránea, de acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	La construcción de estructura y cimentación para el proyecto no afectará la hidrodinámica natural subterránea del área.
ANÁLISIS: De acuerdo a la información presentada en la MIA-P se tiene que las obras a realizarse no constituyen barreras físicas que interrumpan la circulación. Aunado a lo anterior, cabe señalar que el sitio del proyecto se ubica en una zona totalmente urbanizada, rodeada por construcciones, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-28 La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	No aplica al proyecto
CG-29 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	No aplica al proyecto.
ANÁLISIS: El proyecto consiste en la construcción y operación de una casa habitación, para lo cual el promovente deberá considerar la generación de residuos durante la etapa de construcción, mismos que serán en su mayor parte empaques y embalajes de los materiales a utilizar (bolsas de cemento, cajas de mosaico, cajas de tornillos y rondanas, etc.); así como botellas de refrescos o bolsas de alimento que consuman los trabajadores que estén encargados de la construcción. Los materiales derivados de obra se entregarán a la autoridad competente, es decir, al gobierno del estado, por tratarse de residuos de manejo especial. En caso que esta autoridad lo solicite, se contratarán fletes para su disposición en los sitios que ellos indiquen. Durante la operación se generaran residuos sólidos urbanos, tales como bolsas y botellas de plástico, restos de alimento, latas de aluminio, botellas de cristal, hojas y restos vegetales producto de la limpieza del patio. Así mismo el promovente considerará residuos generados por el mantenimiento periódico de la obra, como pedazos de cables, tubo, contactos y apagadores dañados, entre otros, los cuales serán acopiados en botes de basura, para su posterior recolección por el servicio de limpia de la localidad de Benito Juárez, dando cumplimiento al criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-33 Todos los proyectos deberán contar con áreas	El área del proyecto contará con sitio de acopio





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
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.	temporal de los residuos generados, el cual se ubicará en el lado oeste del predio, para facilitar la recolecta de los mismos.
ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto tiene previsto un sitio de acopio temporal de residuos generados, por lo cual no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-34 El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	Los materiales a adquirir para la construcción del proyecto serán de sitios autorizados de la región.
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P , los materiales que se requerirán para la construcción del proyecto serán obtenidos de sitios de la región, por lo que la promovente se encargará de cerciorarse de que cuenten con las autorizaciones correspondientes, lo cual podrá comprobarse con la factura que al respecto emita dicho establecimiento, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN 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 predio ha sido impactado previamente, en el que se encuentran pequeñas áreas verdes y restos de construcción, por lo que los trabajos de remoción de la capa superficial del suelo serán mínimos. Se realizará el relleno y nivelado del área. Se rescatarán y reubicarán, dentro del mismo predio, algunos elementos de vegetación que se encuentran actualmente en el sitio.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo presentado por la promovente en la información adicional se tiene: "Con el fin de minimizar el impacto generado por la remoción de vegetación que se llevará a cabo durante la etapa de preparación del proyecto, se pretende realizar la reunificación de ejemplares de flora. Asimismo, los restos vegetales producto del desmonte y despalme serán aprovechados en las áreas verdes del proyecto. Por su parte, el programa de rescate y reunificación es ampliamente descrita en el Anexo II. Al promoverse acciones de reforestación, derivadas de la reunificación, se da cumplimiento al criterio 37". Dado a lo anterior se tiene que el presente criterio es indicativo y por tanto su observancia es obligatoria. Toda vez que se aproveche el material vegetal proveniente del desmonte y despalme en áreas se tiene por cumplido el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-38 No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.	No aplica al proyecto.
ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto no contempla ni requiere la transferencia de densidades de cuartos de hotel desde otra UGA, por lo cual no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS URBANOS.

De acuerdo con la naturaleza, alcances y dimensiones del proyecto, no corresponde al sector de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) (URB-04), no corresponde a campos de golf o deportivos (URB-05, URB-06), el proyecto no se localiza en cenotes, reholladas, zonas





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

inundables y cuerpos, zonas inundables y cuerpos de agua (URB-10, URB-20, URB-30), no corresponde a crematorio, ni a cementerios (URB-14, URB-15), el área del proyecto se encuentra elevado por lo que no se encuentra en situación de riesgo frente a eventos naturales (URB-16), no se prevé el aprovechamiento de recursos biológicos forestales, tales como semilla (URB-17), no corresponde a sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos (URB-18), no implica la explotación de bancos de materiales pétreos (URB-19, URB-21, URB-22, URB-23), no corresponde a fraccionamientos habitacionales (URB-25, URB-28, URB-29), no es competencia de la **promovente** dotar de espacios públicos para la recreación ni se ubica en zonas urbanas, zonas industriales o centrales de abasto, ni es la autoridad encargada de emitir usos de suelo, o títulos de consecion de ZOFEMAT(URB-08, URB-09, URB-26, URB-32, URB-44), no implica introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas (URB-35), no se colinda con algún polígono de ANP (URB-40, URB-41), el sitio no corresponde a un espacio que se presente condiciones para existencia y desarrollo de mono araña (URB-42), no corresponde a actividades de reforestación (URB-45), no corresponde a obras industriales (URB-46), no colinda con playas propicias a la arribazón de tortugas marinas o playas arenosas (URB-49, URB-52, URB-54, URB-57, URB-58), no corresponde a reforestación de dunas, ni alguna otra que afecte las dunas (URB-50, URB-51, URB-53, URB-55, URB-56), por lo que a continuación se presenta el análisis con los criterios vinculantes.

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-01 En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar pos su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales aplicables en la materia.	Para este proyecto se utilizará una planta de tratamiento de aguas residuales: planta de tratamiento BIOSeptic modelo ac-6/8 con capacidad de 6,000 a 8,000 litros/día.
URB-02 A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgos a la salud pública y solo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones financieras, socioeconómicas y/o topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la autoridad competente en la materia podrá autorizar a persona físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.	Para este proyecto se utilizará una planta de tratamiento de aguas residuales: planta de tratamiento BIOSeptic modelo ac-6/8 con capacidad de 6,000 a 8,000 litros/día.
URB-03 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga de agua por la CONAGUA.	No aplica al proyecto.
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.	Para este proyecto se utilizará una planta para tratar las aguas residuales antes de su disposición final: planta de tratamiento BIOSeptic modelo ac-6/8 con capacidad de 6,000 a 8,000 litros/día.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA.

VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE

ANÁLISIS: Respecto a la infraestructura de drenaje sanitaria, esta autoridad solicitó **información adicional** en tenor de lo siguiente:

*De acuerdo con la **promovente** el sitio en el que se ubica el predio donde se pretende la construcción del **proyecto** se ubica en una zona urbanizada que cuenta con todos los servicios municipales, sin mencionar si se cuenta o no con drenaje sanitario, ni justifica el uso de la planta de tratamiento de aguas residuales que propone para la etapa de operación.*

*Dado lo anterior la **promovente** deberá:*

- i) Aclarar si en la zona donde se ubica el predio existe disponibilidad del servicio de drenaje sanitario y justificar el uso de una planta para tratar las aguas residuales durante la etapa de operación.*
- j) En caso de justificar el uso de la planta de tratamiento a la que hace mención deberá ampliar la descripción de ésta, indicandoo el destino final del efluente y de los lodos activados.*

A lo que la promovente indicó para el inciso i):

En la zona donde se ubica el predio se cuenta con el servicio de drenaje sanitario. El requisito para llevar a cabo la conexión a la red de drenaje sanitario es, primeramente, realizar el contrato del servicio de agua potable, posterior a lo cual se deberá hacer la solicitud en el departamento de atención a usuarios de los organismos operadores. La Comisión indicará el punto de conexión al drenaje, y será el usuario quien realice la conexión correspondiente bajo la supervisión del personal de la institución. Es imprescindible llevar a cabo el tratamiento del agua residual, proceso cuyo objetivo es la eliminación y/o reducción de la contaminación o de las características no deseables de las aguas.

En este sentido, las aguas residuales que se generen en el sitio se dispondrán a través de la red de drenaje sanitario hacia una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR Marca Bioseptic modelo AC-6/8, con una capacidad de 6,000 a 8,000 litros al día, y cuya agua de rechazo se encontrará conforme a la NOM-003-SEMARNAT-2007 (Norma Oficial Mexicana que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público).

A lo que la promovente indicó para el inciso j):

Las aguas producto de los servicios sanitarios de la casa serán tratados mediante una PTAR prefabricada. Los lodos activados resultantes serán recogidos por una empresa autorizada para prestar este servicio, y las aguas filtradas serán enviadas al drenaje sanitario.

Las especificaciones de la PTAR Marca Bioseptic modelo AC-6/8 son las siguientes:



Sistema de tratamiento: Lodos Activados
 Capacidad: 6,000 a 8,000 litros / día
 Norma a cumplir: NOM-003-ECOL-97
 Largo 2.36 m – Diámetro 2.30 m – Altura 2.20 m
 Peso: 230 kgs Aprox.

Figura 1. Características del sistema de tratamiento de aguas residuales.





CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
--	----------------------------

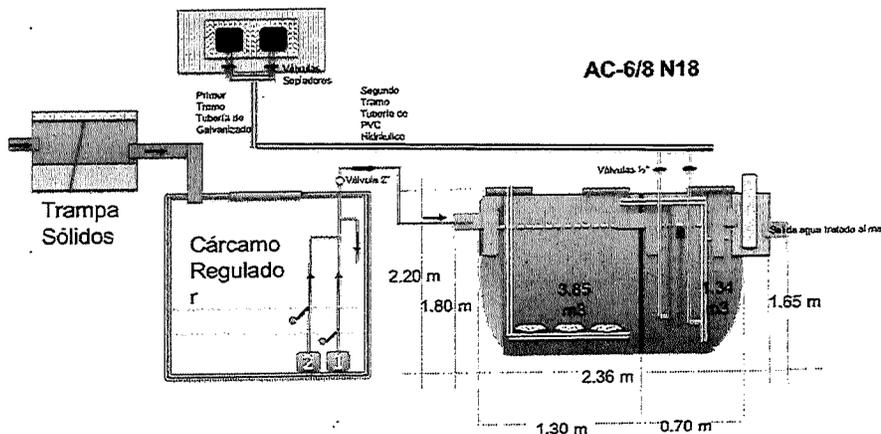


Figura 2. Esquema generalizado de la PTAR Bioseptic AC-6/8.

De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en la **información adicional**, se indicó que en la zona del **proyecto** sí existe el drenaje sanitario y que existe la posibilidad de conexión, por lo que indicó el procedimiento a llevar a cabo para obtener dicho servicio. No obstante también indicó que para el proyecto, se llevará a cabo la implementación y operación de una micro planta de tratamiento de aguas residuales tipo "PTAR Marca Bioseptic modelo AC-6/8".

De acuerdo con lo anterior y una vez aclaro por parte del **promoviente** que si pretende emplear una planta de tratamiento, se advierte que se contraviene lo establecido por el **criterio URB-03**, que indica que en zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario, como el es el caso que nos ocupa, el usuario **"estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga de agua por la CONAGUA."** En tal virtud, se tiene que el criterio es obligatorio en su cumplimiento, situación que no ocurre por parte del proyecto, toda vez que prevé el uso de una micro planta de tratamiento de aguas residuales. Asimismo, no acreditó contar con un dictamen técnico por parte del organismo operador en donde se advierta que no es factible la conexión al servicio de drenaje sanitario y que en consecuencia; pueda emplear un sistema de tratamiento particular. De igual manera, no se acreditó que la "PTAR Marca Bioseptic modelo AC-6/8" cuente con la certificación y contar con la autorización para la descarga de agua por la CONAGUA.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-11 Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.	Para la construcción del proyecto se contempla el uso de 34.70 m ³ de agua, la cual será transportada en pipas.

ANÁLISIS. La promoviente especifica en la **información adicional**:

"Durante la etapa de operación se prevé emplear equipos ahorradores, por ejemplo, el inodoro, la regadera de la ducha y salidas de agua de tipo ahorradoras. Asimismo, se emplearán electrodomésticos eficientes como lavadoras y lavavajillas. Por otra parte, se propone la captación o cosecha de agua lluvia a través de techo. Esta tecnología consiste en la captura del agua que cae directamente sobre los techos de las casas, tras lo cual deberá pasarse a estructuras de almacenamiento y uso posterior para riego de áreas verdes. La cantidad de agua que se logre acumular dependerá de la precipitación anual de la zona y del área techada con que se cuente; mientras





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

que el tamaño de las estructuras de almacenamiento depende del área de captación, la precipitación y la demanda de agua de los usuarios o beneficiarios".

Toda vez que se cumple con lo estipulado se advierte que no se contraviene el presente criterio.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-12 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones.	Se utilizará una planta para tratar las aguas residuales antes de su disposición final: planta de tratamiento BIOSeptic modelo ac-6/8 con capacidad de 6,000 a 8,000 litros/día. Esta planta es adecuada para el tipo de obra, por lo que no generará malos olores.

ANÁLISIS. De acuerdo con el análisis de la información presentada en la **MIA-P**, esta Delegación federal advirtió que la **promovente** no presentaba información que permitiera garantizar el cumplimiento con el presente criterio, por lo que se solicitó dicha información en el oficio 04/SGA/0366/21 en la solicitud de información adicional, a lo que la **promovente** manifestó lo siguiente:

"El presente proyecto no considera la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, sino que se adquirirá una PTAR prefabricada de la marca BIOSeptic Modelo AC- 6/8. En este sentido, los lodos serán retirados por una empresa autorizada para este fin".

El criterio es de carácter indicativo y por tanto su observancia es obligatoria. Al respecto, se tiene que, si bien la planta de tratamiento es prefabricada y será adquirida a través de un proveedor la vinculación del promovente sigue siendo inconclusa sobre el tipo de procesos que implementará para la disminución de olores, así como la franja de vegetación arbórea que exige el criterio como mínimo. En este sentido, al no proporcionar datos que permitan determinar el establecimiento de la franja arbórea en el sitio, no se garantiza el cumplimiento con el **criterio URB-12**.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
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.	Para el proyecto se establecerá un drenaje pluvial adecuado que permita el aprovechamiento del agua para regar áreas verdes.

ANÁLISIS. La promovente describió en la **información adicional**:

"En la parte del techo se deberán colocar una serie de canales, en los cuales se captará el agua de lluvia, la cual será direccionada hacia un deposito en el cual se almacenara. En estos sistemas es muy importante la limpieza constante de los canales ya que facilmente se pueden ensuciar con hojas o polvo, pudiendo impedir que se capte el agua de forma adecuada. Una vez que llega al deposito en que se concentra toda el agua, esta debe de pasar antes por un filtro el cual ayudara a eliminar todo tipo de impurezas y así tener agua limpia".

De acuerdo con lo anterior, se tiene que no se contraviene lo indicado por el criterio.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-24 Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos	Durante la etapa de construcción del proyecto se generarán residuos de materiales de construcción





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.

principalmente, los cuales son clasificados como residuos de manejo especial, por lo que el promovente deberá presentar un plan de manejo de los mismos, en el que se establezcan las estrategias de manejo, minimización de generación, almacenamiento temporal y disposición final.

ANÁLISIS. De acuerdo con la información proporcionada en la **MIA-P**, se tiene que en la etapa de construcción se generarán residuos de manejo especial (escombros), por lo que el promovente elaborará un plan de manejo de residuos de materiales de la construcción, mismo que de conforme a la legislación local, deberá estar aprobado de manera previa al inicio de obra del proyecto por la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo, por lo que se atiende lo indicado en el criterio.

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-36 Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.	<i>El predio no cuenta con ecosistemas de manglar. Este sitio ha sido impactado y tuvo un uso previo de tipo habitacional. Existe una franja de lecho rocoso entre el área de aprovechamiento y la zona de rompimiento de olas del mar, el cual no será afectado con el desarrollo del proyecto.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por el promovente se tiene que el proyecto no colinda con vegetación de manglar, por lo cual no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-47. Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 1000 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.	<i>El área para el proyecto cuenta con 499.06 m2 de superficie correspondiente a Zona Federal Marítimo Terrestre. La promovente cuenta con la concesión para el aprovechamiento de esta superficie, emitida por la SECRETARÍA. En el predio existe una franja de lecho rocoso, la cual no será afectada con el desarrollo del proyecto, y se ubica entre el área destinado para aprovechamiento y la zona de rompimiento de olas del mar.</i>
ANÁLISIS: Si bien el predio cuenta con una concesión para el aprovechamiento de la Zona Federal Marítima Terrestre, existen servidumbres de paso en esa zona por lo que se garantiza el acceso publico y no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-48. En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	<i>El predio ha sido impactado previamente, con un uso de tipo habitacional, por lo que en el lugar es posible hallar algunas áreas verdes, dominadas por especies de plantas de ornato. Para el desarrollo del nuevo proyecto se mantendrán algunos elementos de plantas que actualmente se encuentran en el predio.</i>
ANÁLISIS: Conforme a la información presentada en la MIA-P esta Unidad Administrativa solicitó información adicional , en donde se le solicitó al promovente volver a hacer la vinculación con el actual criterio por lo que se complementó:	

"La vegetación que se encuentra actualmente en las áreas de conservación se mantendrá intacta. Además, en esta área también serán colocados los ejemplares que se reubicarán, tal como lo señala el



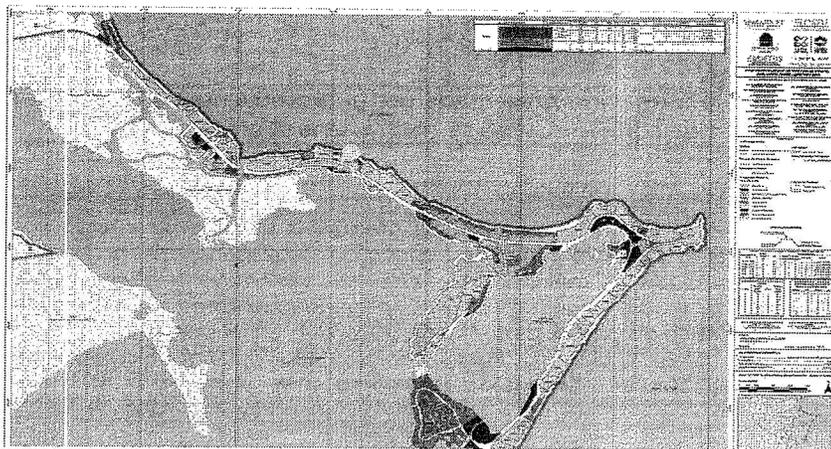


OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p><i>Programa de Rescate y Reubicación descrito en el Anexo II. De hecho, el área de conservación será de 786.88 m², lo que corresponde al 60% de totalidad de la obra. En este sentido, el mayor porcentaje de área se conservará con sus condiciones actuales, los cuales serán incluso mejoradas con el rescate y la reubicación de los ejemplares considerados".</i></p> <p>De acuerdo con lo estipulado en el Programa de Rescate y Reubicación de Vegetación, se da por cumplido el presente criterio.</p>	

D Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030 (PMDU BJ), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 17 de abril del 2019.

De acuerdo a lo anterior el proyecto se encuentra ubicado en el uso de suelo **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030 (PMDU BJ)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 17 de abril del 2019, el proyecto se ubica en el uso de suelo **"Turístico Residencial (TR)"** de acuerdo con el plano denominado **"Zonificación Secundaria Distrito 8a"**, el cual incluye los usos **Turístico Hotelero**, Turístico Residencial Unifamiliar, Turístico Residencial Condominal, Servicio Turístico de Playa, Servicios Turísticos de Campos de Golf, Servicios Turísticos recreativos náuticos del Sistema Lagunar, Comercial turístico.



Ubicación del PMDU BJ respecto al sitio del proyecto

En el mismo sentido, conforme a la tabla denominada **"Tabla 1.-Normas de edificación y restricciones en Centro de Población de Cancún"**, se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo **Turístico Residencial (TR)**:

TABLA DE PARÁMETROS DE USOS DEL SUELO





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

Uso de Suelo	Clase	Densidad mínima	Superficie mínima del lote (m ²)	Niveles máximos	Altura máxima de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones mínimas (m)
Habitacional	Habitacional Unifamiliar	1 viv/lote	300	3	3.5	50%	COS x Niveles	5 de cada lado
	Habitacional Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	60%	COS x Niveles	3 de cada lado
Comercial	Corredor Regional Urbano	1 vivienda por cada 20 m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 20 m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 20 m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 20 m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Comercial	Comercial Turística	1 vivienda por cada 20m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 20m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Mista	Área de Corredor Urbano	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
	Área de Corredor Secundario	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Mista de Bienes	Mista de Bienes	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Industrial	Industrial Ligero	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Turístico	Turístico Residencial Unifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Turístico	Turístico Residencial Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Turístico	Turístico Residencial Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Turístico	Turístico Residencial Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		
Turístico	Turístico Residencial Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%	COS x Niveles	5 de cada lado
		1 vivienda por cada 40m ² de parcela	3000	4	4.5	70%		

En este sentido, conforme a la tabla denominada "Tabla 1.- Normas de edificación y restricciones en Centro de Población de Cancún", se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo **Turístico Residencial (TR)**:

TURÍSTICO RESIDENCIAL							
DENSIDAD NETA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (m ²)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	NIVELOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DE ENTREPIOS (m)	COS	CUS	RESTRICCIONES MÍNIMAS (m)
							FRENTE FONDO LATERALES
1 viv/lote	300	12.00	3	3.5	50%	COS x niveles	5 5 3 de un lado

A lo que la promovente manifestó:

Considerando la superficie de obra compartida a continuación se presenta la distribución de la superficie de construcción.

Cuadro 5. Distribución de las superficies de construcción del proyecto.

Componentes	Superficie	
	m ²	%
Planta baja	390.46	29.92
Piscina	46.60	3.57
Cochera	61.21	4.69
Andadores	19.70	1.51
Área de conservación	786.88	60.30
Tota!	1,304.85	100%

***La superficie que ocupan las obras del Estacionamiento no se contabilizan para efectos del COS y CUS de acuerdo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030
Artículo 82.- La superficie construida máxima permitida en los predios será la que se determine de acuerdo con las intensidades de uso del suelo y densidades máximas establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano en función de los siguientes rangos:

I.- Coeficiente de uso de suelo (CUS) que es el factor que multiplicado por el área total del lote o predio determina la máxima superficie construida que puede tener la edificación en el lote.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

II.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) que es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determinará la máxima superficie de desplante del mismo.
Para efectos de este artículo, las áreas de estacionamiento contarán como superficie construida pero no afectarán a los coeficientes COS y CUS.

De acuerdo con el glosario de términos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030, el Coeficiente de utilización del suelo (CUS) es... **Coeficiente de utilización del suelo (CUS).**- 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: $CUS = \frac{\text{La suma construida en todos los niveles}}{\text{superficie total del predio}}$. En el Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez se establecen los parámetros para su cuantificación.

Por otra parte, en la fracción II del Artículo 82 del el Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, señala... Coeficiente de ocupación del suelo (COS) que es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determinará la máxima superficie de desplante del mismo.

Considerando que el predio del proyecto tiene una superficie de **1,304.85 m²**, a continuación se procede a la vinculación con los parámetros aplicables conforme lo siguiente:

Cuadro 6. Cuadro de vinculación del proyecto con los parámetros aplicables para el uso de suelo Turístico Familiar Unifamiliar con clave TR.

PARÁMETRO	NORMA			
	FACTOR	PERMITIDO	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del lote (m ²)	300		1,304.85 m ²	si
Densidad (viv/lote)	1 viv/lote	1 viv/lote	1 viv/lote	si
COS	0.50	652.425 m ²	0.299=390.46 m ²	si
CUS	COS x Niveles	652.425 m ² x 3 = 1,957.275 m ²	-	-
Niveles:	3		3	si
Altura máxima entrepiso	3.5 metros		-	-
Frente mínimo	5		22.6	si

En resumen, de acuerdo con el PDU vigente, el predio del proyecto tiene asignado un COS de 0.50, que, considerando la superficie del predio (1,304.85 m²), equivale a 652.425 m². Considerando la superficie de aprovechamiento de las áreas techadas en planta baja el COS del proyecto es de 0.299 que equivale a 390.46 m², por lo que se cumple con este parámetro. El PDU permite 3 niveles por lo que se adapta a esta restricción.

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





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

La promovente señalo en el Capitulo IV de la MIA-P:

Dentro del estrato arbustivo/herbáceo se pudo identificar como especie sujetas a la NOM-059 SEMARNAT-2010, la palma *Thrinax radiata* (Chit) con categoría de Amenazada.

Se obtuvo una riqueza de 6 registros de fauna silvestre en el predio, de los cuales solo una especie esta catalogada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con algún estatus de protección y corresponde a *Ctenosaura similis*.

Derivado de lo anterior, esta Delegacion Federal advirtió la existencia de una incongruencia respecto a la presencia de flora y fauna con proteccion legal dentro del predio a traves de la solicitud de **información adicional** de oficio **04/SGA/0366/2021** con fecha 12 de marzo de 2021 con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la LGEEPA y 22 de su REIA por lo que se transcribe lo que a su letra dice:

Tal como se señaló en el listado de anfibios y reptiles registrados en predio, la única especie de fauna silvestre presente en el predio y enlistada en la NOM-059-SEMARNAT -2010, fue *Ctenosaura similis* con un estatus de "amenazada".

Tabla 5. Listado de Anfibios y Reptiles registrados en el predio.

ANFIBIOS Y REPTILES		NOM 059 SEMARNAT 2010
FAMILIA	ESPECIE	
Dactyloidae	<i>Anolis sagrei</i>	
Iguanidae	<i>Ctenosaura similis</i>	A

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada

Esta especie tiene una amplia distribución (abarcado otros estados y países) y es tolerante a la modificación del hábitat por el hombre. Sin embargo, para garantizar su protección, durante la etapa de preparación y construcción se procurará hacer recorridos en el predio para que dicha especie sea ahuyentada y se refugie en sitios cercanos. Una vez que la obra se encuentre construida en su totalidad, dicha especie podría retornar al sitio gracias a las áreas de conservación.

Toda vez que el promovente manifestó en la **información adicional** la existencia de ejemplares de *Ctenosaura similis* dentro del predio del proyecto, no presentó un Programa de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre, limitandose a mencionar que durante la etapa de preparación y construcción del proyecto se harán recorridos en el predio para ahuyentar los especímenes que se encuentren cercanos.

Por otro lado la **promovente** manifestó mediante el Programa de Rescate y Reubicación de Vegetación los siguientes objetivos:

Objetivo General:

Reubicar ejemplares susceptibles de rescate que habitan en el área de afectación del proyecto.

Objetivos Específicos:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

- Identificar el sitio en donde se llevará a cabo el rescate. Para asegurar el éxito del rescate es necesario que el sitio cumpla con, al menos, las siguientes características:
 1. Que presente condiciones ambientales equivalentes a las del área donde fueron rescatados, para la sobrevivencia y desarrollo de los ejemplares reubicados.
 2. Que se encuentre a una distancia cercana, para disminuir el estrés del ejemplar a reubicar.
 3. Que esté lo suficientemente protegido para disminuir la perturbación de los ejemplares. Implementar la metodología adecuada para el rescate y reubicación de la especie *Thrinax radiata* (palma chit) en el sitio.
- Brindar las condiciones idóneas para la supervivencia de los ejemplares reubicados
- Mitigar el impacto en la especie de flora terrestre en el sitio del proyecto.
- Conservar el germoplasma de la especie a reubicar en el sitio.

De acuerdo con lo anterior se advierten acciones encaminadas a la protección de la flora presente en el sitio y que se encuentra listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010. En relación a la fauna, no se establecen acciones precisas que permitan coadyuvar con la protección de los ejemplares de fauna presentes en el sitio del proyecto.

6 OBERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

- IX** Que el H. Ayuntamiento de Benito Juárez a travez de la **Dirección General de Ecología**, mediante el escrito referido en el **Resultando XIII** de la presente resolución opinó lo siguiente:

Hago referencia a su escrito con número de oficio 04/SGA/0133/2021 de fecha 29 de enero de 2021, mediante el cual remite usted para el análisis de esta autoridad municipal su Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado "**CASA SELEM**" a ubicarse en el Lote 13, ubicado en Pez volador, Boulevard Kukulcan, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y promovido por **EL C. DAVID SELEM SELEM** con una superficie de **1,304.85 m²**. Al respecto, hago de su conocimiento que una vez analizada la documentación y la información contenida en su Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular específicamente las coordenadas geograficas se tiene que al ingresarlas al Sistema de Información Geográfica (SIG) específicamente en la cartografía municipal, las coordenadas presentan un error, puesto que al graficarlas no ubican ningún punto en ningún sitio que se encuentre dentro del territorio municipal.

Por lo anterior esta Dirección General se ve imposibilitada para realizar la opinión técnica, así como su análisis y su vinculación con los instrumentos normativos en materia ambiental vigentes en relación al presente proyecto denominado "**CASA SELEM**" a ubicarse en el Lote 13, ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

De lo anterior, para que esta autoridad pueda emitir la opinión técnica del proyecto de interés, deberá proporcionar las coordenadas en UTM WGS84 mediante el cuadro de construcción para que puedan graficarse y se pueda realizar la opinión técnica correspondiente.

Análisis de la Unidad Administrativa: Con respecto a la opinión emitida por esta instancia, esta Unidad Administrativa concuerda con dicha autoridad al indicar que las coordenadas del polígono del proyecto presentaban un error al momento de graficarlas. Por lo que dicha información fue rectificadas mediante la solicitud de **Información Adicional** en donde el promovente presentó las coordenadas en unidades UTM, Datum WGS84, Zona 16QNorte, para posteriormente analizarlo por medio del SIGEIA.

- X** Que la **Dirección General de Vida Silvestre**, en relación a la opinión solicitada respecto del proyecto, emitió el oficio número **SGPA/DGVS/03664/2021** de fecha 27 de mayo de 2021, referido al **Resultando XIV** del presente oficio resolutorio opino lo siguiente:

En respuesta al oficio No. 04/SGA/0136/2021/00374 en referencia a la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular (**MIA-P**), para el proyecto denominado "**CASA SELEM**" (**proyecto**) promovido por su propio y personal derecho por el **C. David Selem Selem** en su calidad de Gerente especial de operación





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

042.24

Delegación Federal en el
estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

de la sociedad y representante legal de **COBA inmobiliaria S.A. de C.V. (promovente)**, conp retendida ubicación en lote 13, ubicada en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún en el municipio de **Benito Juárez**, en el estado de **Quintana Roo**; a través de la cual, solicita opinión, sobre dicho proyecto ya que el sitio de ubicación presenta especies de Flora y Fauna silvestre clasificados en alguna categoría de riesgo de acuerdo con la NOM-059SEMARNAT-2010.

RESUMEN

El proyecto por desarrollar consiste en la construcción y operación de casa habitación de tres niveles en la costa, en el municipio de Benito Juárez del estado de Quintana Roo. El área para el proyecto esta conformada por un predio particular que se encuentra marcado con el número de lote trece (13) ubicada en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500 y cuenta con una superficie de 1,430 m² la cual se conforma por 754.08 m² de construcción y un área de conservación de 958.37 m². El predio se encuentra bien delimitado y cuenta con una barda perimetral. Los estudios se realizaron de manera limitada o sesgada en la metodología, sin embargo, se registraron especies en riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Por lo anterior, con fundamento en el artículo 32, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, esta Dirección General emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

ANÁLISIS TÉCNICO

a. A pesar de que el promovente no presenta datos fidedignos sobre la ubicación del predio, de acuerdo con la consulta realizada bajo el Sistema de Información Geográfica (GIS) de acceso gratuito Google Earth Pro, la ubicación del proyecto pertenece a un ecosistema de tipo Humedal Costero con presencia de Manglar de acuerdo con la NOM-022-SEMARNAT-2003, esto a pesar de que el Área de Influencia (AI) presenta un evidente Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) no así para el Área de Proyecto (AP) la cual presenta una capa de vegetación conservada.

b. De acuerdo con la revisión realizada en el Capítulo IV. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO, numeral IV.1 no se observa una delimitación del Sistema Ambiental Regional (SAR) O AI, solo se cita la ubicación dentro de Estado de Quintana Roo y una breve descripción de la localización del proyecto. Ya en el numeral IV.2.2 Aspectos bióticos; IV.2.2.1 Vegetación Terrestre, no hay un planteamiento metodológico para el SAR o AI y para el AP se limita a un recorrido. No obstante solo se encontraron algunos de los datos ofrecidos en el párrafo citado, por lo tanto, se desconoce con certeza técnica la riqueza específica, abundancia, densidad y demás índices de importancia para la diversidad biológica. En el caso de *Thrinax Radiata* (Palma Chiit) catalogada como Amenazada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, especie presente en el sitio, se desconoce el número de individuos encontrados. En el caso del estrato arboreo de 146 individuos (de 6 diferentes especies), entre los que destaca el *Ficus cotinifolia* (Amate negro) una especie de alto valor ecológico como especie refugio, alimento para otras especies de aves, reptiles o mamíferos pequeños, sitios de anidación o reproducción. De esta especie se requieren mas datos, como altura y cobertura para determinar con mayor exactitud la importancia ecológica de estos individuos dentro del predio y con ello establecer las mejores medidas de compensación. Es importante mencionar que la promovente no presenta datos sobre muestreos en un AI, lo cual limita el entendimiento de la importancia que tiene el predio respecto al ecosistema que lo rodea.

c. En el caso de la fauna silvestre, el proyecto describe brevemente una serie de técnicas que fueron utilizadas para el muestreo de aves, mamíferos, reptiles y anfibios, sin embargo no se encontró la cita de los sitios de muestreo, número de los mismos, unidades de esfuerzo y temporalidad de los muestreos, lo que significa un sesgo metodológico, considerando que el predio presenta una capa de vegetación importante para la región jugando un papel ecológico para las especies como refugio, zona de alimentación y áreas de reproducción.

Los resultados muestran solo seis especies para una superficie de mas de mil 400 metros cuadrados con vegetación nativa, lo que probablemente sea el reflejo del sesgo metodológico que mencionamos en el párrafo anterior. Entre las especies reportadas mencionan la presencia de *Ctenosaura similis* (Iguana Negra de Cola Espinosa) catalogada como Amenazada de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, la cual también presenta nivel alto de importancia para su Conservación y se ubica en la CITES Apéndice II.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

De acuerdo con la página Web de la CONABIO (<https://enciclovida.mx/explora-por-region>), para un área adyacente al AP, hay un registro de aproximadamente 175 especies de aves, 22 de reptiles, 2 de anfibios y 182 especies de peces, todas estas serán probablemente impactadas por la presencia del proyecto y las actividades que desarrollarán en el AI, lo cual sea de pasó mencionar que no se realizaron muestreos en el área de playa y mar, los cuales serán los principales elementos naturales afectados. No omitimos manifestar que no se encontró información respecto a los antecedentes de sitios de anidación de tortugas marinas, peces o fauna bentónica presente en el AI y/o SAR.

d. Derivado de lo anterior, el proceso y evaluación de los impactos ambientales en el Capítulo V. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, presenta un sesgo importante en su evaluación al subestimar los verdaderos impactos que ocasionará el proyecto sobre los elementos naturales que afectarán de manera directa e indirecta por la remoción de vegetación, pérdida de hábitat, pérdida de corredor biológico y probables sitios de anidamiento de tortugas marinas.

e. Debido a lo anterior, podemos observar que en el Capítulo VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, no se reflejan los impactos ambientales a la vida silvestre y por lo tanto no se encontró una propuesta metodológica que den sustento a medidas preventivas, de mitigación y compensación por la remoción de vegetación y el efecto negativo que tendrá el proyecto sobre los elementos naturales presentes en el AI y en el SAR, los cuales no fueron evaluados y como consecuencia la promovente no presenta ninguna propuesta para prevenir, mitigar o compensar esos daños o efectos que probablemente tendrán sobre la flora y fauna silvestre, terrestre o marina.

CONCLUSIONES

Derivado del análisis anterior del proyecto de la MIA-P se determina que:

PRIMERO. Se considera que el predio presenta una evidente capa de vegetación con especies de importancia ecológica y en riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, relacionadas a un ecosistema de humedal costero con presencia de manglar. Es importante mencionar que en este predio (de un poco más de 1,400 m²) es sin duda un pequeño corredor biológico o un sitio de refugio, alimentación y/o reproducción de algunas especies de vertebrados, entre los que reportan la presencia de especies en riesgo.

SEGUNDO. El proyecto presenta un sesgo metodológico en el estudio de flora y fauna silvestre del AP, toda vez que no presenta sitios de muestreo, unidades de esfuerzo y temporalidad de los muestreos, así como la ausencia de los muestreos en el AI y/o SAR.

TERCERO. El impacto del proyecto puede ser prevenible, mitigable y compensable siempre y cuando presente los estudios completos de flora y fauna silvestre en el AP, AI y/o SAR, una vez que el proyecto se ubica en un ecosistema de humedal costero, donde una vez establecido el proyecto, los individuos tendrán pocas oportunidades de continuar con sus desplazamientos temporales y espaciales que les permita continuar el proceso evolutivo en un ecosistema de esta naturaleza.

CUARTO. Es importante mencionar que de acuerdo con la NOM-022-SEMARNAT-2003, el predio pertenece a un ecosistema humedal costero con la presencia importante de manglar (De acuerdo con el numeral 0.0 Introducción, en los puntos 0.1, 0.2, 0.4, 0.12, 0.20, 0.28, 0.30, 0.43, 0.44, 0.48, 0.50, 0.60 así como del numeral 2.0 Referencias en su apartado 3.36) por lo que la propuesta de construcción debería estar planteada en función del numeral 4.0 Especificaciones).

Dicho lo anterior, esta Dirección General determina que el proyecto de la MIA-P no cuenta con la información necesaria y suficiente sobre flora y fauna que utilizan el SAR, AP y AI, debido a que los muestreos realizados no determinan la riqueza de la biodiversidad, basando los resultados en la información bibliográfica y técnicas limitadas; lo que resulta en una restringida identificación de los impactos ambientales en los componentes florísticos y faunísticos en las diferentes etapas del proyecto, y como consecuencia, una inadecuada e insuficiente planteamiento de medidas de prevención, mitigación, compensación y remediación, así como una propuesta clara en sus métodos de seguimiento durante las etapas de proyecto. Por lo tanto esta Dirección General recomienda que el proyecto contenga las siguientes recomendaciones.

RECOMENDACIONES

A. Se incorpore en la delimitación del SAR a la parte marina, una vez que el sitio pertenece a un ecosistema de humedal costero con fuerte influencia de manglar y en su defecto, pueda establecer una delimitación de un Área de Influencia (AI) de al menos 1 km² de radio.

B. No se autorice la MIA-P al predio que comprende el proyecto, hasta no contar con toda la información necesaria sobre la flora y la fauna silvestre que ocupa las especies del SAR, AI y AP, considerando al





menos dos temporadas del año, técnicas suficientes para cada grupo faunístico, un número suficiente de sitios de muestreo y unidades de esfuerzos eficientes, entre otros parámetros para considerar un análisis adecuado de las especies endémicas, residentes, migratorias, nativas y prioritarias para la conservación. Considerando en todo momento, a la fauna acuática como peces y tortugas marinas.

C. Efectuar el replantamiento de los métodos de identificación clasificación y evaluación de todos los impactos ambientales generados, de acuerdo con sus interrelaciones; en las diferentes etapas del proyecto; ubicando los impactos directos e indirectos en el ecosistema, generados en las distintas etapas del proyecto, estableciendo sus efectos en el corto, mediano y largo plazo. Se sugiere indicar las interacciones, por lo menos, entre los diferentes componentes ambientales en torno a la flora y fauna a lo largo de un año (lluvias y estiaje).

D. Presentar medidas preventivas para la etapa de preparación del sitio, medidas de mitigación en la etapa de construcción y medidas compensatorias para la remoción de vegetación de al menos 146 organismos de estrato arbóreo. En ese sentido deberán considerar la nueva información que obtenga de la aplicación de los numerales A, B y C, anteriormente expuestos.

Análisis de la Unidad Administrativa: Con respecto a la opinión emitida por esta instancia, esta Unidad Administrativa concuerda con dicha autoridad al indicar que el proyecto reporta la presencia de palma chit (*Thrinax Radiata*) la cual mediante el Programa de Rescate y Reubicación de Vegetación pretende reubicar ejemplares de dicha especie brindando de condiciones idóneas para su supervivencia. Respecto a la fauna la promovente aclara mediante la **información adicional** que se encontraron ejemplares de *Ctenosaura similis* (Iguana Negra de Cola Espinosa) catalogada como Amenazada de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, enunciando que se encargará de hacer recorridos dentro del predio para ahuyentar posibles ejemplares que se encuentren durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

7 ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impacto ambiental

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

El impacto ambiental se define como la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza (Artículo 3o, Fracción XIX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente); en este sentido, cualquier cambio que el proyecto ocasione sobre el ambiente, será considerado como un impacto ambiental.

Por otro lado, la evaluación del impacto ambiental es un proceso de análisis que sirve para prever los futuros cambios en el ambiente, sean de tipo antropogénico o generados por el mismo ambiente; asimismo, permite elegir aquella alternativa de proyecto cuyo desarrollo maximice los beneficios hacia el ambiente y disminuya los impactos no deseados; por lo tanto, el término impacto no implica en sí mismo negatividad, ya que estos también pueden ser positivos.

V.I. Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales.

V.I.1 Construcción del escenario modificado por el proyecto.

Se valoró el sistema ambiental para la evaluación del impacto y se señaló que las condiciones prevalecientes de la región, objeto de interés, se encuentran modificadas por el avance de la zona turística y la urbanización, lo cual afecta la vegetación de la zona costera; lo que ha dado como resultado la fragmentación de la comunidad de vegetación. Actualmente, el sitio donde se construirá el proyecto se encuentra impactada, ya que al predio se le dio un uso de suelo previo de tipo habitacional.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

El factor biótico de la zona en que se ubicará el proyecto se encuentra perturbado debido a eventos tales como el desmonte del terreno previo a la adquisición del sitio y el uso previo ya mencionado. Es importante recalcar que en el sitio no existen comunidades de plantas ni poblaciones estables de animales. Los principales factores críticos de alteración ambiental están dados por:

- 1 Modificación de la estructura del suelo
- 2 Generación de aguas residuales producto de la operación de sanitarios y lavabo
- 3 Generación de residuos sólidos no peligrosos.
- 4 Generación de residuos considerados como peligrosos (pilas, residuos de pintura, aceites, etc.).

Sin embargo, también habrá la generación de empleos para solicitar mano de obra calificada de la zona. A continuación se hace mención de las posibles afectaciones que se pueden causar al sistema en su conjunto y que dará lugar al escenario modificado por el proyecto.

Se generará aguas residuales por el uso de los sanitarios todos los días.

- 1 Por la etapa de construcción se generarán residuos sólidos no peligrosos como embalajes, envolturas, recipientes de plástico, residuos orgánicos, residuos de materiales de construcción, etc.
- 2 Generación de emisiones de gases y de contaminación de ruido por maquinaria, vehículos de transporte de materiales y vehículos particulares.
- 3 En la etapa de operación se generarán la mayor cantidad de residuos sólidos no peligrosos y residuos peligrosos, esto debido al tiempo de vida útil del proyecto.
- 4 Los habitantes de las localidades cercanas se verán beneficiados, por la generación de empleos temporales y permanentes.

En las secciones siguientes de este capítulo se va a desarrollar de manera más detallada todas las afectaciones tanto positivas como negativas que pudieran suscitarse por la construcción del proyecto.

Identificación y descripción de las fuentes de cambio, perturbaciones y efectos.

Se desarrolló la parte medular del presente estudio por medio de un análisis de los efectos que se producirán sobre el medio, es decir, una aproximación de la relación proyecto-entorno, el cual permite prever de manera inicial las consecuencias que acarrearán las actividades de construcción del proyecto y cuáles serán aquellos factores del medio ambiente más afectados por las mismas. Se identificaron los impactos ambientales que no solamente corresponden a los del sitio de construcción, sino también a las colindancias y zonas de influencia del proyecto.

En primer término se realizó una lista, tanto de las actividades del proyecto (Tabla V.1) como de los factores ambientales que pudieran ser afectados (Tabla V.2). Para la identificación de las actividades del proyecto que pudieran tener un impacto directo o indirecto sobre el ambiente. Se consideraron los siguientes aspectos:

- a Acciones que implican emisión de contaminantes,
- b Acciones que actúan sobre el medio biótico y abiótico
- c Acciones que implican un deterioro del paisaje
- d Acciones que repercuten sobre la infraestructura
- e Acciones que modifican el entorno social, económico y cultural

Tabla V.1. Etapas del proyecto y las actividades a realizar.

ETAPAS DEL PROYECTO		
Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
PREPARACION DEL SITIO	CONSTRUCCIÓN	OPERACION
Actividades del proyecto	Actividades del proyecto	MANTENIMIENTO
1 Desmantelamiento de las instalaciones actuales (restos de construcción)	1 Excavaciones	1 Operación
2 Reparación del sitio para construcción	2 Levantamiento de armados y habilitados de aceros y perfiles.	2 mantenimiento de los espacios en general
	3 Trabajos de albañilería: aplanados y acabados de	3 Actividades hogareñas
		3 Mantenimiento de los equipos electrónicos





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

04224

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

ETAPAS DEL PROYECTO		
Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
	<p>paredes</p> <p>4 Acabados de rampas y banquetas.</p> <p>5 Acabados generales: aplicación de pintura.</p> <p>6 Instalación de sistema de filtrado e instalación de iluminación.</p>	4 Chequeo de las instalaciones.

Tabla V.2. Se identificaron los siguientes componentes del sistema ambiental actual que serán afectados por las actividades del proyecto.

COMPONENTES		
FISICOS Y QUIMICOS	ECOLOGICOS	SOCIOECONOMICOS
<p>Aire Esta variable hace referencia a las emisiones producidas por los vehículos y maquinaria utilizadas durante todo el proyecto, así como a la generación de polvos producto de las actividades a realizar.</p>	<p>Cobertura de Vegetación Actualmente el sitio está impactado y no cuenta con una cobertura de comunidad vegetal. Por lo que el proyecto no afectará a ninguna comunidad vegetal de la región. Se reubicarán especies de ornato.</p>	<p>Empleo directos Demanda de empleos que requerirá el proyecto respecto las diversas actividades que se ejecutarán, con base en las características de la zona. Sea este de carácter temporal o permanente y local o regional.</p>
<p>Suelo Cambio cuantitativo y cualitativo que ocurrirá en las principales características del suelo en el área del proyecto. Daño físico provocado por el cambio en la conformación del sustrato actual; así como el daño químico provocado por contaminación generada por el proyecto, tanto por residuos sólidos como por otros agentes durante todas las etapas del proyecto.</p>	<p>Estructura del paisaje Hace referencia a la permanencia y características del sistema ambiental general, considerando el grado de modificación o alteración de los elementos del paisaje local. Reducción del valor estético a la vista. Cabe señalar que, el paisaje ya estaba modificado previamente, y el área donde se construirá la casa habitación se encuentra modificado.</p>	<p>Requerimiento de Servicios Industriales Se refiere a los servicios que serán necesarios en las diferentes etapas de implementación del proyecto. Dichos servicios se enfatizan en la renta de maquinaria y diversos tipos de infraestructura adecuada para el desarrollo de las obras, hecho que generará una fuente de empleos (no atribuibles directamente al proyecto). Este puede ser de manera temporal o permanente y local o regional.</p>
<p>Agua Cambio cualitativo y cuantitativo que ocurrirá en las principales características del agua subterránea. Se considera el riesgo de generar contaminantes que pudieran infiltrarse al manto freático.</p>	<p>Distribución de la fauna Terrestre. Cambios en los patrones de distribución de la fauna en la zona y la región de influencia del proyecto. Esto se refiere más a la colonización de ciertas especies, como la iguana gris rayada, que suelen adecuarse a lugares impactados, y que al no contar con depredadores, encuentran sitios para permanecer sin ninguna complicación. En el</p>	<p>Empleos indirectos Se refiere a los empleos que se generarán por esta obra, sin realizar actividades directamente en el predio. Sea este de carácter temporal o permanente y local o regional.</p>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

	predio actualmente no existen comunidades estables de fauna silvestre, a excepción de algunos ejemplares de fauna.	
Ruido Nivel de decibeles generados por las actividades del proyecto, sus efectos hacia las colindancias.		

V.2 Metodología para Evaluar los Impactos Ambientales

El procedimiento empleado inició con una revisión documental de textos, informes y cartografía. Tras la identificación y ubicación del sitio y las revisiones bibliográfica y cartográfica preliminares, se realizaron visitas al sitio, recabando información y cotejando aquella entregada previamente por los desarrolladores.

Se valoró el sistema ambiental para la evaluación del impacto con la información de campo y continuando con la revisión documental, fueron utilizados las premisas y métodos de correlación de atributos desarrollados por Leopold (1971) para destacar las actividades del proyecto, identificar los impactos derivados y evaluar la magnitud e importancia de cada uno de estos. Todo vertido en una matriz de interacciones dividida según las fases secuenciales de proyecto desde la preparación del sitio, su construcción, hasta la operación total del proyecto.

Se utiliza la matriz de interacciones basado en Leopold para identificar los posibles efectos adversos que el desarrollo de dichas actividades pueda tener sobre los factores o atributos del medio ambiente, a fin de estar en posibilidad de intervenir en la toma de decisiones sobre su implementación y operación con el objeto de que dichos impactos o efectos adversos al ambiente se presenten en la menor medida posible, logrando con ello el máximo aprovechamiento de los recursos de que se dispone en el área para su ejecución. Dicha matriz también incluye el desglose y definición de cada una de las actividades inevitablemente involucradas en la ejecución del proyecto y de los factores o atributos del ambiente susceptible de ser afectados por éstas.

V.2.1. Criterios para la caracterización y evaluación de impactos.

En este apartado se describirán los criterios que serán utilizados para clasificar los impactos ambientales. Estos pueden ser:

- 1 La magnitud del impacto-. Esta mide su nivel y representa la cantidad e intensidad del impacto calificándolo como significativo, medio, poco significativo y el impacto no significativo (nulo).
- 2 El tipo del impacto-. Que hace referencia a su efecto positivo o negativo respecto del estado previo de la acción.
- 3 La permanencia del impacto-. Hace referencia al comportamiento en el tiempo de los impactos ambientales previstos, si es temporal o permanente

De acuerdo a lo anterior, los valores de las interacciones quedan como se describe en la tabla V.3 a continuación.

Tabla V.3. Valores de interacciones.

Magnitud del impacto	M	Tipo de impacto	T	Permanencia del impacto	P
Impacto significativo	3	Positivo	+	Temporal	T
Impacto medio	2	Negativo	-	Permanente	P
Impacto poco significativo	1				
Impacto nulo	0				





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el
estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

Se presentó en la MIA-P la lista de 32 medidas preventivas, de mitigación y compensación, que a continuación se transcriben:

Etapa de preparación y construcción

Componente impactado: AIRE

Medidas preventivas de mitigación:

- Los gases contaminantes provenientes de la combustión interna deberán encontrarse dentro de los límites permitidos, lo que se logrará limitando el uso de los vehículos a ciertos horarios, y verificando que se encuentren en buen estado con la comprobación de afinaciones correspondientes.
- Con respecto a los sólidos suspendidos (polvo) que se produzcan en las etapas de movimiento de suelo y en las excavaciones, deberán ser minimizados cubriendo el material con lonas o humedecer el material y evitar la dispersión de partículas.

Componente impactado: SUELO

Medidas preventivas de mitigación:

- Por las obras a realizar, se cambiará la estructura del suelo, principalmente por las excavaciones, por lo que se debe tener cuidado de no afectar el suelo de áreas colindante, los cuales deben permanecer con sus características.
- El suelo removido permanecerá en el área del proyecto en todos los casos, y se dispersará en las áreas colindantes del sitio del proyecto.

Componente impactado: AGUA

Medidas preventivas de mitigación:

- Todos los residuos que se generen, se dispondrán tanto en bolsas de plástico como en recipientes metálicos herméticos con tapa. Tendrán en obra su lugar de acopio provisional para ser trasladados a sitios de disposición final autorizados. La empresa contratista será responsable del manejo de residuos hasta su destino final en los tiraderos.
- Las aguas residuales deberán tratarse antes de su disposición final, por lo que deberá instalarse una planta de tratamiento de aguas residuales.
- Los vehículos y maquinaria utilizados deberán contar con mantenimiento periódico que incluya afinación mayor y reemplazo de piezas o partes defectuosas. Así como contar con los comprobantes correspondientes.

Componente impactado: VEGETACIÓN

Medidas preventivas de mitigación:

- Para el establecimiento de áreas verdes se plantarán especies nativas de la región.
- Las especies de ornato exótica que se utilicen en las instalaciones del proyecto, deberá asegurarse de que sean especies no invasivas y que sean de uso común en la región.
- Los residuos orgánicos producto del mantenimiento de las áreas verdes, deberán reutilizarse y ser esparcidos en las áreas verdes para brindar nutrientes al suelo.
- Se prohíbe extraer por cualquier motivo ejemplares de flora acuática o terrestre del área del proyecto o sus colindancias.

Componente impactado: PAISAJE

Medidas preventivas de mitigación:

- No se deberán ocupar o afectar superficies adicionales a las requeridas por el diseño evaluado en este documento. Se deberá tener cuidado de no afectar las plantas que no queden inmersas en el área de afectación.
- El diseño de las edificaciones e infraestructura general, deberán incluir elementos naturales que armonicen y sean compatibles con el medio y no se provoque un impacto visual negativo alto, al tiempo que cuente con elementos estructurales sólidos que permitan su resistencia a huracanes.
- Se prohíbe la disposición de cualquier tipo de residuos en área natural o de vegetación (excepto los residuos vegetales triturados o composteados para enriquecer el suelo).

Componente impactado: FAUNA

Medidas preventivas de mitigación:

- Se deberán establecer procedimientos para evitar afectaciones a la fauna silvestre que pudiera llegar al sitio (como aves) durante las actividades del proyecto. No existe un impacto grave y significativo en ninguna etapa, porque el sitio se ubica en un predio ya impactado en el que no se encuentran comunidades estables de fauna silvestre. Se prohíbe cualquier tipo de aprovechamiento o afectación de fauna terrestre o acuática presente en el





OFICIO NÚM.: 04/SCA/1761/2021

- sitio.
- En el área del proyecto, circular con cuidado y evitar atropellamiento de fauna presente o de paso en el sitio.
 - Se prohíbe atrapar por cualquier motivo individuos de fauna acuática o terrestre que llegarán a arribar en el área del proyecto o sus colindancias.

Componente impactado: HÁBITAT

Medidas preventivas de mitigación:

- Se deberán establecer procedimientos e infraestructura como botes que eviten o minimicen la generación y la dispersión de residuos sólidos.
- Las áreas en que no se habilite infraestructura, mantendrán el sustrato natural del sitio.
- No realizar la quema o la eliminación de los residuos sólidos generados, mediante el empleo de productos químicos.

Componente impactado: SOCIOECONÓMICO

Medidas preventivas de mitigación:

- Al menos un porcentaje moderado de empleados, para la construcción del proyecto, deberán provenir de las poblaciones circunvecinas de manera que el proyecto sea fuente de empleo y bienestar socioeconómico en la zona en que se encuentra inmerso.

Medidas para la etapa de operación y mantenimiento

Componente impactado: AGUA

Medidas preventivas de mitigación:

- Todos los residuos que se generen, se dispondrán tanto en bolsas de plástico como en recipientes metálicos herméticos con tapa. Tendrán en obra su lugar de acopio provisional para ser trasladados a sitios de disposición final autorizados. La empresa contratista será responsable del manejo de residuos hasta su destino final en los tiraderos.
- Las aguas residuales deberán tratarse antes de su disposición final, por lo que deberá instalarse una planta de tratamiento de aguas residuales.

Componente impactado: VEGETACIÓN

Medidas preventivas de mitigación:

- Los residuos orgánicos producto del mantenimiento de las áreas verdes, deberán reutilizarse y ser esparcidos en las áreas verdes para brindar nutrientes al suelo.
- Se prohíbe extraer por cualquier motivo ejemplares de flora acuática o terrestre del área del proyecto o sus colindancias.

Componente impactado: PAISAJE

Medidas preventivas de mitigación:

- Se prohíbe la disposición de cualquier tipo de residuos en área natural o de vegetación (excepto los residuos vegetales triturados o composteados para enriquecer el suelo).

Componente impactado: FAUNA

Medidas preventivas de mitigación:

- Se deberán establecer procedimientos para evitar afectaciones a la fauna silvestre que pudiera llegar al sitio (como aves) durante las actividades del proyecto. No existe un impacto grave y significativo en ninguna etapa, porque el sitio se ubica en un predio ya impactado en el que no se encuentran comunidades estables de fauna silvestre. Se prohíbe cualquier tipo de aprovechamiento o afectación de fauna terrestre o acuática presente en el sitio.
- En el área del proyecto, circular con cuidado y evitar atropellamiento de fauna presente o de paso en el sitio.
- Se prohíbe atrapar por cualquier motivo individuos de fauna acuática o terrestre que llegarán a arribar en el área del proyecto o sus colindancias.

Componente impactado: HÁBITAT

Medidas preventivas de mitigación:

- Se deberán establecer procedimientos e infraestructura como botes que eviten o minimicen la generación y la dispersión de residuos sólidos.





- Las áreas en que no se habilite infraestructura, mantendrán el sustrato natural del sitio.
- No realizar la quema o la eliminación de los residuos sólidos generados, mediante el empleo de productos químicos.

VI.2 Impactos residuales

La construcción y operación de la casa habitación en la costa, generará los siguientes impactos:

- Generación de residuos sólidos no peligrosos, para lo cual se deberán instalar contenedores para depositar y clasificar estos residuos, que posteriormente serán almacenados temporalmente en el predio, y que bajo contratación de una empresa autorizada, brindarán el servicio de traslado de residuos a los sitios de disposición final.
- Generación de residuos peligrosos, como residuos de pintura, contenedores de los mismos, aceites, pilas, etc. Estos residuos deberán ser almacenados en recipientes especiales que cuenten con las características descritas en las Normas Oficiales correspondientes, para que al llenarse, la empresa contratada autorizada para realizar los traslados de estos residuos, se encargará de transportarlos hasta los sitios de disposición final autorizados.
- Modificación del paisaje. En realidad, al ser un sitio antes impactado, no existe un cambio drástico al paisaje, ya que no existía comunidad vegetal en el área.

Se generarán fuentes de empleo para el mantenimiento de las instalaciones en etapa de operación

VII.2 Programa de vigilancia ambiental

Al ser un sitio impactado en el que se desarrollará el proyecto, no se considera que se generará un impacto significativo al ambiente que pudiera generar graves daños al entorno natural. Por lo tanto, el programa de vigilancia ambiental consistirá en la planificación, instalación, supervisión, evaluación, y en su caso modificación de las medidas consideradas para prevenir o mitigar los impactos ambientales detectados durante el desarrollo del proyecto. Para asegurarse del cumplimiento y eficacia de las medidas de prevención y mitigación propuestas, se nombrará a un responsable ambiental involucrado en la realización en general del proyecto, el cual tendrá la función de coordinar en el sitio las actividades, y asegurarse que todas estas se apeguen a lo requerido.

En cuanto a la etapa de operación, el promovente será el responsable de asegurarse de que los habitantes no afecten al ambiente, esto es verificando que no se extraiga vegetación y fauna de sitios colindantes, que los residuos sólidos sean depositados en lugares adecuados para su contención, su correcta separación y clasificación, asimismo verificará que se efectúe la recolección de los mismos para que estos sean trasladados a los sitios de disposición final correspondiente. El personal para cada etapa del proyecto será objeto de la capacitación pertinente que le permita el cumplimiento y vigilancia de las medidas indicadas, así como los procedimientos de respuesta ante contingencias ambientales.

El Programa de monitoreo que se ejecutará como parte de las acciones de Vigilancia ambiental, se describe a continuación:

Objetivo: El Programa de Monitoreo tiene como objetivo general medir y dar seguimiento a los cambios en el sistema ambiental como resultado de la interacción con el proyecto.

Etapa de Preparación del sitio.

Se llevarán a cabo recorridos de reconocimiento por parte del supervisor ambiental responsable designado por el promovente; uno al inicio de esta etapa, otro en fechas intermedias y uno más al final de la misma, para evaluar los avances de las recomendaciones que se emitieron para evitar la generación de impactos significativos al ambiente durante esta etapa. Las actividades a supervisar serán el cumplimiento de las medidas de prevención anteriormente descritas, más las que la Autoridad responsable pudiese asignar en su resolutive, de ser autorizado





de manera ccndicionada.

Etapa de construcción.

De igual manera se realizarán recorridos de evaluación al inicio y al finalizar las obras de construcción, con el objeto de verificar el cumplimiento de las recomendaciones emitidas para el personal que realizará los trabajos de construcción. Las actividades que deberán ser supervisadas serán el cumplimiento con las medidas de prevención y mitigación descritas en el capítulo anterior.

Etapa de operación.

Esta etapa será responsabilidad del propietario de la casa habitación cumplir con las medidas de mitigación, siendo que desde el diseño del proyecto y durante su construcción se habrán incluido instalaciones que logren cumplir en el largo plazo con las medidas de prevención y mitigación propuestas. Al propietario se le informará de las responsabilidades que adquiere y de la existencia de la autorización en materia ambiental y la obligatoriedad de su cumplimiento.

Tabla VII.1. Programa de monitoreo de las medidas de prevención y mitigación más relevantes.

Programa o actividad	Forma de evaluación	Periodicidad
Manejo y disposición de residuos generados durante la preparación del sitio y construcción	Recorridos a lo largo de la trayectoria de las vialidades. Comprobantes expedidos por parte de una compañía autorizada para el transporte y disposición final de residuos.	Durante la preparación del sitio y construcción.
Mantenimiento y monitoreo de los vehículos y maquinaria utilizados en la construcción.	Registro de vehículos utilizados en la obra, acompañados por su último servicio.	Durante la preparación del sitio y construcción.
Colocar señalamientos viales visibles que indiquen el área de acceso de los camiones y vehículos durante la preparación del sitio y construcción.	Recorridos a lo largo de la trayectoria de la carretera. Recorridos en las áreas de interés.	Durante la preparación del sitio y construcción.
Protección de la fauna que arribe al sitio del proyecto y pudiera ser susceptible de afectación.	Recorridos a lo largo del trazo, informes y fotografías.	Permanente durante el uso de maquinaria.

XIII Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto, la Información Adicional presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES FACTIBLE SU AUTORIZACIÓN**, en materia de impacto ambiental toda vez que **no se garantiza** el cumplimiento de los **criterios CG-13 y URB-12** y **no se cumple** con lo establecido por el **criterio URB-03 del DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 (POEL BJ), tal como se expone en el **Considerando VIII** del presente oficio resolutivo.





Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer 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, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX** del mismo artículo 28; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada del proyecto; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; **la fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 inciso Q**); en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 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 Orgáni-**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

ca 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; 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, Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, 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, **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006; en lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, artículo 38, primer párrafo**; 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; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00291/21** de fecha **12 de abril de 2021**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

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 Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **no es ambientalmente viable**; por lo tanto:

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción III de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado "**CASA SELEM**", promovido por el **C. DAVID SELEM SELEM** en su calidad de Gerente Especial de Operación de la sociedad denominada **COBA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, con pretendida ubicación en el lote trece (13), ubicado en Pez Volador, Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera en Cancun, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, código postal 77500 por los motivos que se señalan en el **Considerando XIII** de la presente resolución, en relación con el **Considerando VIII**.

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

TERCERO.- Se le informa al **C. David Selem Selem** en su calidad de Gerente Especial de Operación de la sociedad denominada **COBA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**, que tiene a salvo derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en esta Unidad Administrativa, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sea aplicable para el sitio del proyecto, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO.- Se hace del conocimiento del **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**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, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los **Artículos 176 de la LGEEPA**, y 3, fracción XV, **83 y 85** de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

04224

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1761/2021

SEXTO.- Notificar al **C. DAVID SELEM SELEM** en su calidad de Gerente Especial de Operación de la sociedad denominada **COBA INMOBILIARIA, 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 en su caso a los **CC. Renee Alberto Tzel Padilla, Manuel Antonio Marrufo Cetina, Elías Selem Selem y Andrea Herrera Velazquez** quien fue autorizado para oír y recibir notificación conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

DELEGACION FEDERAL

EN QUINTANA ROO

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y de conformidad con los artículos 5, fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, se autoriza a la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica."



LIC. MARÍA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

*Oficio 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021

- C.c.e.p.- **C.P. CARLOS JOAQUIN GONZÁLEZ**- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. despachodelejecutivo@qroo.gob.mx
 - LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA** - Presidenta municipal de Benito Juárez.- Palacio municipal, Benito Juárez, Quintana Roo.
 - MTR. FERNANDO ANTONIO PAREDES CASTILLO** - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.- udc.tramite@semarnat.gob.mx Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGP AIRS).-
 - DR. ARTURO FLORES MARTINEZ** en cargo del despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.
 - BIOL. HUMBERTO MEX CUPUL** - Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. Humberto.mex@profepa.gob.mx
- ARCHIVO
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0086/12/20
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2020TD092

MGER/JRAE/ECCC

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL
17 DIC. 2021
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO





DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO
Departamento de Espacio de Contacto Ciudadano

Cédula de Notificación

En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, siendo las 11 **horas con 14** minutos del día 15 de febrero **del año 2022**, la suscrita C. **Tania Espíritu Cabrera** dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), quien se identifica en este acto con la credencial de la Semarnat No. 5248, expedida por el Director General de Desarrollo Humano y Organización y que lo acredita como personal de esta dependencia, manifiesta:

Encontrándome en las oficinas de esta Delegación Federal de Semarnat en Quintana Roo, en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC), ubicados en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, s/n exterior, Zona Hotelera, Cancún, Quintana Roo, comparece el C. Renee Alberto Tzel Padilla, Ante esta instancia su carácter de autorizado debidamente acreditado en autos y quien en este acto se identifica con credencial para votar no. 1078071067143 expedida por el instituto Nacional Electoral, misma que se presenta para oír y recibir Esta diligencia se práctica de manera personal en observancia a lo dispuesto por los Artículos 19, 35, 38 y 39 de la Ley nacional de Procedimiento Administrativo (LFEPA), para todos los efectos a que haya lugar.

Acto seguido se notifica y entrega personalmente el oficio original no. 04/SGA/1761/2021 folio 04224 de fecha 17 de diciembre de 2021 emitido por la Mtra. María Guadalupe Estrada Ramirez jefa de la unidad Jurídica en suplencia por ausencia del delegado en base al art. 84 del reglamento interior de la SEMARNAT en el Edo. de Quintana Roo así como copia con firma autógrafa de la presente cédula, no habiendo más asuntos que tratar se cierra la presente notificación siendo las 11 horas con 18 minutos del mismo día y lugar de su inicio, firmando al calce quienes en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

El Notificador

C. **Tania Espíritu Cabrera**
Nombre y firma

El Interesado

C. **Renee Alberto Tzel Padilla**
Nombre y firma

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
TZEL
PADILLA
RENEE ALBERTO

SEXO H

DOMICILIO
C 11 E POR 26 Y 28 204
FRACC VILLAS C 97208
MERIDA, YUC.

CLAVE DE ELECTOR TZPDRN86082104H700

CURP
TEPR860821HCCZDN06

AÑO DE REGISTRO
2005 04

FECHA DE NACIMIENTO 21/08/1986

SECCIÓN
1078

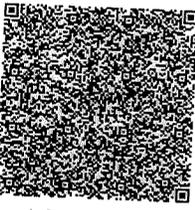
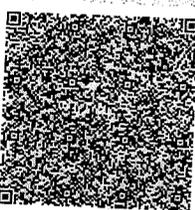
VIGENCIA
2021 - 2031




INE



REGISTRAR/OTORGAR LOCAL Y EXTRAJERARCA


C086630

EDUARDO JACOBO AGUIRRE
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2166306556<<1078071067143
8608217H3112319MEX<04<<19770<3
TZEL<PADILLA<<RENEE<ALBERTO<<<