



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

## Representación Federal en el Estado de Quintana Roo.

- I Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II Identificación del documento:** Se elabora la versión pública del aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental SEMARNAT-04-007, con número de bitácora 23/DD-0195/05/24.
- III Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular, número de teléfono celular, nombre de persona física ajena al procedimiento y correo electrónico particular de persona física, en páginas 1 y 8.
- 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\_16\_2024\_SIPOT\_2T\_2024\_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio del 2024.

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_16\\_2024\\_SIPOT\\_2T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII)

**VI Firma de titular:**

  
Ing. Yolanda Medina Gámez.

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 Y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales”.

\*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

Av. Insurgentes #445 col. Magisterial C.P. 77039, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel:(01983) 8350201 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat).

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 12 JUNIO DE 2024

C. FRANCISCO ELIZONDO ROMERO APODERADO LEGAL DE INMOBILIARIA FAPJ ELIZONDO, S.A. DE C.V. CARR. ... SM. ... MZ ... LOTES ... Y ... ESTADO DE ... CORREO: ...@yahoo.com.mx TELÉFONOS: 555 ... 556 ... 998 ... y 998 ...

Recibí original Clara Caridad Alvarez Vegas 17-06-2024

El presente se emite en atención a su tramite SEMARNAT-04-07. Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental, el cual ingresó a través del escrito y formato homoclave FF-SEMARNAT-085 con fecha de 02 de mayo de 2024, así como al escrito con fecha de 13 de mayo de 2024 recibidos en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Estado de Quintana Roo, el 28 de mayo de 2024, presentado por el C. FRANCISCO ELIZONDO ROMERO en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada INMOBILIARIA FPAJ ELIZONDO, S.A. DE C.V. (en lo sucesivo la promovente) para llevar a cabo el proyecto de "DEMOLICIÓN DE LA DISCOTECA BOOM".

RESULTANDO:

- I Que el 28 de mayo de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el Formato SEMARNAT-04-007 con fecha de 02 de mayo de 2024, así como al escrito con fecha de 13 de mayo de 2024, a través del cual la promovente presentó el Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental para llevar a cabo el proyecto de "DEMOLICIÓN DE LA DISCOTECA BOOM", ubicado en el kilómetro 3.5 del Boulevard Kukulkan, Zona Hotelera de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.
II Que el 11 de junio de 2024 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito con fecha de 13 de mayo de 2024 mediante el cual la promovente ingresó copias simples, cotejadas al momento de su entrega, de los documentos legales que acompañan su solicitud.

CONSIDERANDO:

- I Que la promovente presentó anexó a su solicitud los siguientes documentos:
a) Escrito de solicitud con fecha de 13 de mayo de 2024 acompañado del
• documento técnico - Obra de demolición
b) Escrito al alcance con fecha de 10 de junio de 2024, acompañado de las copias simples (cotejadas al momento de la entrega) de:
• Solicitud de adquisición del inmueble marcado con el No. D-8-5 ka zona turística de Cancún.
• Acta constitutiva No. 159 que constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Turística Tropical SA de C.V.
• Solicitud ante la Dirección de Obras Públicas para llevar a cabo el proyecto "Discoteca, Bar, Restaurant.



## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

- Escritura No. 89 compraventa Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR)-Turística tropical S.A. de C.V. A
- Acta administrativa de Inspección No. 02/98 ZOFEMAT.
- Pago al inmueble ubicado en Blvd. Kukulcan Lote D-8-5 Mz 14, Secc- "D", Cancún, Quintana Roo de fecha 23 de enero de 1985 y 3 de julio de 1984.

II Que la **promovente** manifiesta que las actividades que pretende realizar consisten en:

### 1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

La discoteca "La Boom" fue una de las instalaciones de entretenimiento más populares en la Zona Hotelera en Cancún, Quintana Roo Su construcción data de antes de 1986, y se convirtió en una de las primeras discotecas visitada por residentes y turistas

En el año 2005, tras el paso del Huracán Wilma por las costas de Cancún, la discoteca cerró permanentemente debido al impacto de las fuertes lluvias y el daño a la infraestructura del centro nocturno

Desde su cierre, "La Boom" ha permanecido abandonada y en constante estado de deterioro. La falta de mantenimiento y los efectos del clima han contribuido a la degradación de la estructura, lo que representa riesgos potenciales para la seguridad pública y el entorno circundante.

Dada la condición actual de la infraestructura y por su ubicación estratégica en la zona turística de Cancún, surge la propuesta de llevar a cabo una demolición controlada de las obras actuales de la antigua discoteca. Este proceso se plantea como una medida para eliminar cualquier riesgo de seguridad y revitalizar el área, permitiendo al futuros desarrollos que se alineen al crecimiento del desarrollo turístico. Es preciso que la demolición de la discoteca "La Boom" se realice generando el menor impacto ambiental posible, a pesar de que el predio se encuentra actualmente impactado por las obras anteriores y está situado en una zona urbanizada. Para ello, se deben implementar medidas de mitigación destinadas a reducir la contaminación de factores ambientales, así como las molestias a los residentes y visitantes de la zona, durante el proceso de demolición.

### 3. UBICACIÓN DE LA OBRA

El predio se encuentra ubicado en el km 3.5 del Boulevard Kukulcán, lote D-8-5 Sección D, Mza 31, Supermanzana Zona Hotelera.

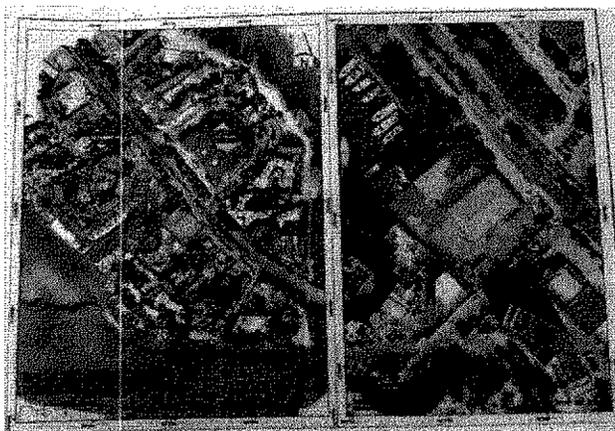


Fig. 1. Ubicación del proyecto de demolición

En el cuadro siguiente, se presentan los datos geográficos del predio en coordenadas UTM.

X	Y	X	Y
---	---	---	---



### OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

521759.810	2338211.823	521767.648	2338119.024
521761.835	2338210.423	521765.824	2338120.933
521761.777	2338192.391	521763.489	2338118.825
521765.956	2338187.351	521711.556	2338173.710
521787.247	2338188.428	521722.010	2338182.015
521773.076	2338187.941	521737.386	2338164.280
521774.405	2338185.314	521739.273	2338165.389
521777.515	2338188.920	521740.860	2338166.330
521780.171	2338185.753	521742.352	2338167.636
521776.188	2338182.436	521734.617	2338177.141
521791.584	2338163.949	521740.620	2338181.934
521801.091	2338169.078	521733.242	2338190.878
521807.923	2338160.765	521759.813	2338211.823
521809.227	2338158.030		

#### 5. OBJETIVO DEL LA DEMOLICIÓN

El objetivo del proyecto es llevar a cabo la demolición segura y eficiente de las estructuras existentes en el predio, con el fin de que en un futuro cercano sea aprovechado comercialmente

Implementar prácticas ambientales para la demolición que minimicen el impacto ambiental, tales como delimitación de las áreas, gestión de los residuos de demolición y circulación de maquinaria, entre otros.

Priorizar la recuperación y reutilización de materiales provenientes de la infraestructura existente, así como una gestión adecuada de los residuos generados

**JUSTIFICACIÓN** El artículo 6 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) menciona que las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en su artículo 5 así como las que se encuentre en operación no requieren de autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de prospección que genere dicha autorización y. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental en virtud de su ubicación, dimensiones, característica o alcances, tales como conservación reparación y mantenimiento de bienes inmuebles, construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate. En el mismo artículo, se menciona que la obras y actividades señaladas en el artículo 5 así como las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se menciona en el primer párrafo del artículo "podrán ser exentadas de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no generen desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistema. En relación con la fracción I del artículo antes referido, se señala que la estructura actual ubicada en el kilómetro 3.5, antes llamada discoteca "La Boom", no requirió de autorización en materia de impacto ambiental en el momento de su construcción, debido a que esta fue erigida antes de la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA). Sin embargo, es importante destacar que los procedimientos y trámites que correspondían según la normativa de la época fueron debidamente realizados y se cumplió con las disposiciones legales y regulatorias pertinentes en el año de su edificación.

En ese sentido, con el objeto de acreditar la existencia de la construcción antes de la entrada en vigor de la LGEEPA se adjuntan los documentos mencionados en los antecedentes, como al acuse de la Dirección de Obras





## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

públicas de fecha 7 de diciembre de 1984 donde se sella el pago para la construcción de obra llamada "Discoteca bar, restaurante (posteriormente llamada La Boom) por la promovente Turística Tropical S.A de CV.

Asimismo, se presentan los pagos realizados al inmueble ubicado en el Boulevard Kukulcan lote D- 8-5 (anexo 9), que después fue legalmente comprado por la empresa Turística Tropical S.A. de C.V al Fondo Nacional de Fomento al Turismo en julio de 1986.

Por último, en el acta administrativa de inspección levantada en 1988 para verificar la legal ocupación que efectuaba la personal moral Turística Tropical, SA de CV, en el área de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en la Zona Turística Kilómetro 3.5, donde se hizo mención de las obras existentes en el espacio público de la "Disco-bar La Boom", como "muros de contención, una palapa para oficina, andadores, terraza muelle objetos decorativos marinos y áreas verdes de ornato En el mismo documento, se menciona la fecha inicial de ocupación del proyecto, la cual data aproximadamente, del mes de enero de 1986.

En cuanto a la fracción II del mismo numeral, se señala que se pretende realizar la demolición de la infraestructura de lo que fue una discoteca en los años 2000, con el propósito de adecuar el sitio para que sea aprovechado comercialmente en el futuro. Por lo que, las acciones (obra de demolición) que se pretenden llevar a cabo, no tienen relación con el proceso de producción de lo que fue la discoteca "La Boom"

Finalmente, en relación con la fracción III, se indica a esa . Autoridad que, actualmente, el sitio se encuentra impactado por la infraestructura anterior. Permanecen en pie la edificación de la discoteca, así como los cuartos de residuos, bodegas, terraza, deck de manera, elementos decorativos, baños con mobiliario y un estacionamiento. Durante las visitas se realizó de identificación de la vegetación existente, la cual se basa en plantas de ornato que se encuentra en jardineras. De la misma forma, no se registró la presencia de fauna silvestre en el predio.

Es por lo que, la obra de demolición que se pretende realizar, no implicará el incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental en el sitio, debido a que este ya se encuentra alterado desde sus inicios. Es importante destacar que se han planificado medidas específicas para minimizar cualquier impacto ambiental durante el proceso de demolición. Esto incluye el uso de métodos de demolición controlada para reducir la generación de residuos y polvo, la implementación de barreras de contención para evitar la dispersión de materiales, y el manejo adecuado de residuos.

La presente obra de demolición cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA, ya que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni el incremento en el nivel de impacto en el sitio, por lo que no requiere de autorización en materia de impacto ambiental como se ha expuesto.

### 7. SITUACIÓN ACTUAL

El predio se localiza en el kilómetro 3.5 del Boulevard de la zona hotelera, a un costado del hotel Calipso Cancún y frente del hotel Occidental Costa Cancún. La parte posterior de la construcción colinda con la Laguna Nichupté y en la periferia de la construcción se encuentran algunos hoteles y edificios residenciales. No se identificó la presencia de escuelas, hospitales u otras instituciones similares.

La construcción de lo que fue la discoteca "La Boom" se encuentra actualmente en un estado de abandono debido a la falta de mantenimiento y actividades desde su cierre en 2005. A pesar de ello, tanto su estructura exterior como interior permanecen en pie.

En su interior, aún se conservan áreas de servicio como los baños, el bar, los pasillos y una terraza de madera en la parte trasera del edificio. En el área del estacionamiento se encuentran los cuartos de residuos y bodegas, los cuales aún albergan parte del mobiliario antiguo.

Dentro de la construcción, se visualizan algunos elementos de la discoteca como el escenario y un balcón interno. En los baños, se cuenta aún con sanitarios, lavabos y puertas.

Durante las diferentes visitas realizadas al predio, no se registró la presencia de fauna silvestre y se identificó la vegetación como plantas ornamentales.

### 8. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA DE DEMOLICIÓN



## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

Superficie del predio: 3,939.62 m<sup>2</sup>. Volumen aproximado de residuos de manejo especial de acuerdo con el número de camiones que trasladarían el material:

600 m<sup>3</sup>, equivalentes a 42 viajes de 14 m<sup>3</sup> en promedio.

En la primera etapa de la obra de demolición, se generarán residuos provenientes del desmantelamiento de los servicios y el retiro de mobiliario que aún se encuentran en la estructura. Los residuos susceptibles de reciclarse serán separados y entregados a empresas de subproductos reciclables, autorizadas para su manejo, y los residuos recuperables serán dispuestos a través del servicio municipal de limpieza

Por otro lado, los residuos sólidos urbanos generados por trabajadores propios de la demolición serán separados en contenedores de 200 L señalizados, para posteriormente ser acopiados en el almacén temporal de residuos y, por último, ser dispuestos mediante servicio de limpieza municipal

Los residuos recuperables como PET, metal, aluminio y cartón, entre otros, se separarán de los residuos no recuperables y se acopiarán en contenedores señalizados. Su disposición será a través de empresas autorizadas

La recolección, transporte y destino final de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) serán gestionados a través de empresas autorizadas que se encuentren en el padrón de la SEMA. Estos residuos de manejo especial serán clasificados y acopiados en un sitio temporal, hasta el momento de su recolección.

De la misma forma, las aguas residuales provenientes de los sanitarios portátiles serán extraídas periódicamente por una empresa autorizada en su manejo y los sanitarios portátiles recibirán limpieza y mantenimiento por parte de la misma empresa cada tercer día. Los sanitarios serán instalados a razón de 1 por cada 20 personas.

En cuanto a los residuos peligrosos que puedan llegar a generarse, se acopiarán en un almacén temporal y se dispondrán por medio de un proveedor autorizado en su manejo

Almacén temporal de residuos sólidos urbanos y de manejo especial:

Se destinará un sitio temporal para el almacenamiento de los residuos sólidos urbanos y residuos de construcción y demolición dentro de las limitaciones del predio. El sitio estará ubicado en una zona de fácil acceso para el retiro de residuos, deberá estar señalizado y con un suelo impermeabilizado para evitar la corrosión del suelo. De contar con algún residuo líquido se utilizarán diques de contención o tarimas.

### 9. PROCESO DE DEMOLICIÓN

#### A. Delimitación de la zona

La delimitación del área de demolición se realizará colocando una barda perimetral como medida de contención que demarcará las zonas de peligro y evitará la entrada de personal no autorizado. Así mismo, se colocarán vallas y señalamientos de tráfico para la circulación de maquinaria y de personal.

La delimitación auxiliará en las actividades de control de acceso a proveedores, equipo y personal al área mediante registros en la entrada.

#### B. Retiro de instalaciones existentes

Antes de comenzar las obras de demolición se realizará el retiro de instalaciones presentes en la edificación, por medio de personal especializado. Se llevará a cabo la desistación de elementos decorativos fijos, techos y paredes falsas. Se desmontarán tejados y elementos divisorios internos, así como sanitarios y residuos dentro de la construcción. Una vez desmantelados los elementos mencionados, se deberá gestionar una correcta separación y reciclado de los materiales.

No obstante, servicios como el uso del agua potable y uso del servicio municipal del drenaje permanecerán activos de manera que no dificulten el proceso de demolición

#### C. Proceso de demolición

Se llevará a cabo la demolición de la estructura siguiendo el método elegido. Una vez que la estructura ha sido demolida, se retirarán los escombros del sitio para almacenarlos en el sitio temporal, o bien, serán dispuestos por el proveedor a cargo de su manejo.



## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

Durante los días de demolición, se realizará un riego periódico para evitar el levantamiento de polvo en las cercanías del predio

Una vez terminada la obra de demolición, se realizará una limpieza del sitio y se dispondrá para su futuro aprovechamiento.

### III Que el artículo 6 primer párrafo fracciones I, II, y III y segundo párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) establece lo siguiente:

"Las ampliaciones, modificaciones, **sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:**

- I. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;
- II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y
- III. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones..."

*Énfasis realizado por esta Unidad Administrativa.*

### IV Que el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), establece lo siguiente:

"**Artículo 28.** 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 para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:..."

**IX.** Desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros:

**X.** Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

*Énfasis realizado por esta Unidad Administrativa.*

### V Que el artículo 5 del REIA en su incisos Q) establece lo siguiente:

"**Artículo 5-** Quienes pretenden llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

**Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:**

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, **campos de golf, infraestructura**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

*turística* o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:

- a) Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;
- b) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y
- c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

**R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:**

- I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y
- II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley, y que de acuerdo con la Ley General de Pesca y Acuacultura Sustentables y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

**VI** Que la **promovente** justifica que se ajusta a los supuestos que sustentan el Aviso de no requerimiento, señalando:

*En el mismo artículo, se menciona que la obras y actividades señaladas en el artículo 5º, así como las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se menciona en el primer párrafo del artículo "podrán ser exentadas de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas*

*En relación con la fracción I del artículo 5º referido, se señala que la estructura actual ubicada en el kilómetro 3.5, antes llamada discoteca "La Boom", no requirió de autorización en materia de impacto ambiental en el momento de su construcción, debido a que esta fue erigida antes de la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) Sin embargo, es importante destacar que los procedimientos y trámites que correspondían según la normativa de la época fueron debidamente realizados y se cumplió con las disposiciones legales y regulatorias pertinentes en el año de su edificación.*

*En ese sentido, con el objeto de acreditar la existencia de la construcción antes de la entrada en vigor de la LGEEPA se adjuntan los documentos mencionados en los antecedentes, como al acuse de la Dirección de Obras públicas de fecha 7 de diciembre de 1984 donde se sella el pago para la construcción de obra llamada "Discoteca, bar, restaurant" (posteriormente llamada La Boom) por la promovente Turística Tropical SA de CV.*

*Por último, en el acta administrativa de inspección levantada en 1988 para verificar la legal ocupación que efectuaba la personal moral Turística Tropical, S.A de C.V., en el área de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en la Zona Turística Kilómetro 3.5, donde se hizo mención de las obras existentes en el espacio público de la "Disco-bar La Boom", como "muros de contención, una palapa para oficina, andadores, terraza, muelle, objetos decorativos marinos y áreas verdes de ornato" En el mismo documento, se menciona la fecha inicial de ocupación del proyecto, la cual data aproximadamente, del mes de enero de 1986.*

*En cuanto a la fracción II del mismo numeral, se señala que se pretende realizar la demolición de la infraestructura de lo que fue una discoteca en los años 2000, con el propósito de adecuar el sitio para que sea aprovechado comercialmente en el futuro. Por lo que, las acciones (obra de demolición) que se pretenden llevar a cabo, no tienen relación con el proceso de producción de lo que fue la discoteca "La Boom".*

*Finalmente, en relación con la fracción III, se indica a esa H. Autoridad que, actualmente, el sitio se encuentra impactado por la infraestructura anterior. Permanecen en pie la edificación de la discoteca, así como los cuartos de residuos, bodegas, terraza, deck de manera, elementos decorativos, baños con mobiliario y un estacionamiento. Durante las visitas se realizó de identificación de la vegetación existente, la cual se basa en*



1966

Oficina de representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024**

plantas de ornato que se encuentra en jardineras De la misma forma, no se registró la presencia de fauna silvestre en el predio.

Es por lo que, la obra de demolición que se pretende realizar, no implicará el incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental en el sitio, debido a que este ya se encuentra alterado desde sus inicios. Es importante destacar que se han planificado medidas específicas para minimizar cualquier impacto ambiental durante el proceso de demolición. Esto incluye el uso de métodos de demolición controlada para reducir la generación de residuos y polvo, la implementación de barreras de contención para evitar la dispersión de materiales, y el manejo adecuado de residuos. La presente obra de demolición cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA, ya que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni el incremento en el nivel de impacto en el sitio, por lo que no requiere de autorización en materia de impacto ambiental como se ha expuesto.

Para demostrar que la obra se construyó antes de la publicación del **DECRETO que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 1996, la promovente manifestó.

Mediante Licencia de Construcción emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano folio 020/87 de fecha 13 de marzo de 1996, con ubicación en los lotes 9 A1-9A 2,9A 1 BIS, 9A 2 BIS en la carretera Puerto Juárez – Punta Sam, Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo, sobre una superficie de terreno de 3,318.81 m<sup>2</sup> para una Casa Habitación tipo Residencial, desarrollada en dos niveles, Planta Baja cochera, sala comedor cocina cuarto de servicios con baño, patio servicios, cuarto de lavado estudio, baño completo, sala T.V. terraza y alberca (52.32 m<sup>2</sup>), Planta alta: 4 recamaras. Tres baños un closet vestidor terraza.

Y presentó las documentales que respaldan los antecedentes de la obra a demoler:

1. El 22 de mayo de 1984, el C. [REDACTED] Usatorres ingresó una solicitud ante el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) para la adquisición del inmueble ubicado en la zona turística con número D-8-5, sección D, con el propósito de construir la Discoteca, Bar y Restaurante (posteriormente conocida como Discoteca La Boom).
2. En junio de 1984 se constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Turística Tropical S.A. de C.V. representada por el C. [REDACTED] Usatorres, entre otros.
3. El 7 de diciembre de 1984, la empresa promovente presentó una solicitud ante la Dirección de Obras Públicas para llevar a cabo el proyecto "Discoteca, Bar, Restaurant" (más tarde conocido como la discoteca La Boom).
4. El 09 de julio de 1986, se lleva a cabo el contrato de compraventa entre el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (la parte vendedora) y la promovente Turística Tropical S.A. de C.V. (la parte compradora) respecto al inmueble ubicado en la ciudad de Cancún, de número D-8-5 del Boulevard Kukulcán, sección D de la Zona turística.
5. El 28 de enero de 1988, se publicó la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) en el Diario Oficial de la Federación, donde se detalla las obras o actividades que requieren autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
6. El 12 de febrero de 1988, los CC. Seferino Moo y Marcial Villanueva, inspectores de Zona Federal en Cancún, levantan el acta administrativa de inspección en el área de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en la Zona Turística Kilómetro 3.5, del municipio de Benito Juárez, con el objeto de verificar la legal ocupación que efectúa la personal moral Turística Tropical SA de CV.
7. El 31 de octubre de 1989, se aprueba en plazo para la concesión de uso y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal a favor de Turística Tropical S.A. de C.V.
8. Mediante escritura pública número 4,688 del 26 de noviembre de 1998, se hizo constar que LINK SERVICE SA de CV. adquirió la propiedad del inmueble marcado con el número "D-8-5", del Boulevard Kukulcán Sección "D", de la zona Turística, por medio de compraventa.



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024**

9. El predio donde se pretende realizar la obra de demolición es actualmente propiedad de la empresa INMOBILIARIA FAPJ ELIZONDO SA DE CV conforme a lo estipulado en la Escritura Pública Número 125,177 de fecha 14 de febrero del 2023, pasada ante la fe del Lic. Alfredo Ayala Herrera, titular de la Notaría Pública Número 237 de la Ciudad de México, en la que se formalizó la transmisión de la propiedad en cumplimiento de la adjudicación directa del inmueble entre "Link Service S.A. de C.V. y la empresa "Inmobiliaria Fapj Elizondo" S.A. de C.V. (adjudicataria), relativo al predio localizado en lote D-8-5 del Boulevard Kukulkán, Sección D, Mza 31, Supermanzana Zona Hotelera.

VII Que de acuerdo con lo referido los considerandos anteriores, esta Unidad Administrativa procede a realizar el siguiente análisis, con la finalidad de determinar si las obras y actividades que pretenden llevarse a cabo se ajustan a los supuestos establecidos en las fracciones I, II y III del artículo 6 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (REIA)** conforme lo siguiente:

- 1) De lo anterior se tiene que la "**DEMOLICIÓN DE LA DISCOTECA BOOM**" correspondientes al desmantelamiento, demolición de la edificación que funcionó como una discoteca, están relacionadas con actividades que se encuentran señaladas en el artículo 5º, inciso Q) y R) del **REIA**, por lo tanto, es pertinente demostrar si contarán con autorización en materia de impacto ambiental o no la requirieron.
- 2) En relación a la **fracción I** del **REIA**, se tiene que conforme a lo señalado en el **Considerando VI**, la **promovente** comprobó que la edificación se contruyó y comenzó a operar antes de la publicación del **DECRETO que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, cuando se adicionaron las **fracciones IX y X** a la **LGEIPA**.

Considerando que en el artículo 29 de la **LGEIPA** publicada el 28 de enero de 1988 las obras del proyecto, no requerían de autorización en materia de impacto ambiental, siendo requerida en el artículo 28 hasta la reforma publicada el 13 de diciembre de 1996 del en el DOF, por lo que la **promovente se ajusta a la fracción I del artículo 6 del REIA, al no haber requerido de previa autorización en materia de impacto ambiental.**

- 3) En relación a la **fracción II** del artículo 6 del **REIA**, se advierte que las actividades e instalaciones temporales no tienen relación con el proceso que generó la autorización del proyecto.
- 4) Respecto a la **fracción III** que indica que las acciones no deberán implicar incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, considerando la descripción realizada por la **promovente**, citada en el **Considerando II**.

Esta Unidad Administrativa advierte que no se incrementa la superficie ocupada por la edificación, que las labores de demolición no requieren un incremento de superficie de afectación, que se contará con sitios de acopio y un adecuado manejo de los residuos que se proyecta generar, que se contarán con instalaciones provisionales para los empleados en la demolición, así como medidas de seguridad para los trabajadores y transeuntes.

Por lo que, si las labores se realizarán conforme a lo manifestado por la **promovente**, esta Unidad Administrativa advierte que las acciones que se contempla llevar a cabo, no representan un



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024**

incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental, por lo que las actividades citadas en el **Considerando I** del presente oficio se ajustan a la **fracción III** del artículo **6** del REIA.

Por lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos **8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; **6** último y penúltimo párrafo del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de mayo del 2000; artículo **3** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el asunto como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al **Municipio de Benito Juárez** en el Estado de Quintana Roo; lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos **33 y 34** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos **42** fracción I, **43 y 45** de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:.. Fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados De Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos **33 y 34** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas; que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría. En el mismo sentido, el **artículo 35**, fracción **XXXIV**. del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para dar seguimiento e integrar la información que se derive de la gestión de trámites en las diferentes materias de su competencia, como es el caso del presente tramite, **artículo 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Oficina de Representación 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 Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023** y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

#### ACUERDA:

**PRIMERO**.- Tener por atendido el escrito con fecha de su presentación, recibido en esta Oficina Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo, 28 de mayo de 2024, presentado por el **C. FRANCISCO ELIZONDO ROMERO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **INMOBILIARIA FPAJ ELIZONDO, S.A. DE C.V.** para llevar a cabo el proyecto de **"DEMOLICIÓN DE LA DISCOTECA BOOM"** ubicado en el kilómetro 3.5 del Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera de Cancún, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

1966



Oficina de representación en el Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0731/2024

**SEGUNDO.** - Comunicar al **C. FRANCISCO ELIZONDO ROMERO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **INMOBILIARIA FPAJ ELIZONDO, S.A. DE C.V.**, que las **"DEMOLICIÓN DE LA DISCOTECA BOOM"**, citadas en el **Considerando II** del presente oficio, **se ajustan a los supuestos del artículo 6 primer párrafo, fracciones I, II, III** y segundo párrafo del **REIA**, por las razones que se indican en el **Considerando VII** del presente oficio, **por lo que no requieren de autorización en materia de impacto ambiental.**

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento a la **promovente**, que el presente oficio, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** 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 siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, 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, de la **LFPA**.

**CUARTO.** - Hágase del conocimiento a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido del presente oficio.

**QUINTO.** - Notificar al **C. FRANCISCO ELIZONDO ROMERO** en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada **INMOBILIARIA FPAJ ELIZONDO, S.A. DE C.V.** por alguno de los medios legales previstos por los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso a los **CC. Pedro Miguel Aguirre Galván, Clara Caridad Álvarez Vegas, Eva Sofia Cetzal Chay, Ricardo Aguirre Magallón y Santos Gervacio Luit Martín**, quienes fueron debidamente autorizados en los términos del artículo 19 de la misma ley.

## ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma de C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

**ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ**

\* Oficio 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
**FRANCISCO ELIZONDO ROMERO**  
QUINTANA ROO

C.c.e.p.- **MTR. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**. - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

ESTADO DE  
QUINTANA ROO

NÚMERO DE BITÁCORA: **23/DD-0195/05/24**

NÚMERO DE DOCUMENTO: **23DEZ-02418/2406**

YMG/JRAE