



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

## I. Nombre del área que clasifica.

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

## II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

30MP02621222

## III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

DATOS PERSONALES

1. Nombres de particulares, 2. Firmas de personas físicas,
3. RFC de personas físicas, 4. Domicilio particular de personas físicas,
5. Teléfonos de particulares, 6. Correo electrónico de particulares,
7. Nombre y firma de terceros autorizados.

SECRETO INDUSTRIAL

## IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

## V. Firma del titular del área.

### ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 33, 34 y 35 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Veracruz, previa designación, Firma el C. David Figueroa Bustos, Jefe de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales"

**BIOL. DAVID FIGUEROA BUSTOS**

**ENCARGADO DE DESPACHO DE LA OFICINA DE**

**REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN VERACRUZ**

## VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA\_09\_2024\_SIPOT\_IT\_2024\_FXXVII, en la sesión celebrada el 19 de abril del 2024

Disponible para su consulta en:  
[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_09\\_2024\\_SIPOT\\_IT\\_2024\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_IT_2024_FXXVII.pdf)



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

C.P. **Eugenio Toledo Nieto**  
Representante Legal de la empresa  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Boulevard M. Ávila Camacho Esq.  
Calle Tortuga, No. 57-62 Int. 91  
Costa de Oro  
Teléfono: [REDACTED]  
Correo electrónico: [REDACTED]  
Boca del Río, Ver.

Autorizado conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y en el formato FF-SEMARNAT-117 a las CC. [REDACTED]

Visto para resolver el expediente administrativo integrado con motivo de la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, modalidad Particular (MIA-P), correspondiente al **proyecto** denominado: **"Construcción y operación de la Torre Tauri a ubicarse en el municipio de Boca del Río, Ver."**, con pretendida ubicación en el Boulevard Manuel Ávila Camacho entre la calle Tortuga y Ballena en el Fraccionamiento Costa de Oro, municipio de Boca del Río, Ver., en adelante denominado como el **proyecto**, presentado por la empresa **Fideicomiso Torre Tauri F9150**, en lo sucesivo citado como la **promovente** y

## RESULTANDO

### Antecedentes

- I. El 05 de diciembre de 2022, el encargado de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Veracruz, emitió la Orden de Inspección No. PFFPA/36.3/2C.27.5/0052/2022 a través de la cual se ordenó realizar visita de inspección ordinaria en materia de impacto ambiental a la persona denominada FIDEICOMISO TORRE TAURI NUMERO F/9150 y/o EUGENIO TOLEDO NIETO, y/o REPRESENTANTE LEGAL; O ENCARGADO O RESPONSABLE DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE TAURI UBICADA EN ECOSISTEMA COSTERO LOCALIZADO EN EL BOULEVARD AVILA CAMACHO ENTRE CALLE TORTUGA Y BALLENA, FRACCIONAMIENTO COSTA DE ORO. MUNICIPIO DE BOCA DEL RIO, VER.
- II. Que en el acta de inspección PFFPA/36.3/2C.27.5/0052-22, iniciada y finalizada el siete de diciembre dos mil veintidós en el cual se circunstanciaron hechos y/u omisiones que presuntamente constitutivos de incumplimiento a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



[Handwritten signature]



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

...//Al respecto, ya constituidos en el sitio del proyecto señalado, se puede observar lo siguiente:

Primeramente, es necesario señalar; que el sitio donde se está construyendo el proyecto "Construcción de la Torre Tauri", corresponde a un Ecosistema Costero, de acuerdo al DECRETO por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril del año 2018,

En relación al objeto de la visita insertado en la orden de inspección, se tiene que:

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Título Primero, Capítulo IV, Sección V, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, relativa a la Evaluación del Impacto Ambiental, constatando que las obras o actividades al inspeccionado cuenten con la autorización en materia de impacto ambiental, constatando que las obras o actividades a inspeccionar cuenten con la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente y, en caso de contar con la mencionada autorización, que cumpla con los términos y condicionantes y disposiciones establecidas en ella.

AL RESPECTO.- el visitado NO presenta el oficio de autorización de la manifestación de impacto ambiental del proyecto, por las obras y actividades realizadas en el sitio, por lo cual NO hay términos y condicionantes que revisar.

2. Verificar que se estén implementando las medidas adecuadas de prevención, mitigación y compensación aplicables a los impactos ambientales ocasionados por las obras y/o actividades existentes, para dar adecuado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones aplicables y contenidas en los artículos 28 primer párrafo fracciones IX, XI, 29, 30, 31, 35 párrafo penúltimo, 37 TER, 113, 121, 122, 123, 136, 139...

AL RESPECTO.- en el sitio del proyecto, NO se observan medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables a los impactos ambientales ocasionados por las obras y actividades realizadas de la demolición parcial del restaurante y las jardineras existentes, solamente se observa la medida de mitigación consistente en la colocación de barreras físicas que eviten el desplazamiento de tierra hacia otros sitios aledaños al proyecto. Elaboradas estas de láminas a manera de cercado alrededor del proyecto, con una altura de 6.00 m aproximadamente, por los lados ESTE y SUR.

3. Verificar...
4. Verificar...
5. Verificar...
6. Verificar...

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

7. Realizar...
8. Llevar a ...
9. Realizar las mediciones...

**Se hace del conocimiento de la inspeccionada**, que con fundamento en los artículos 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental, esta autoridad dicta las siguientes medidas:

**Primera.** – Se ordena a la inspeccionada que deberá de abstenerse de realizar actividades distintas a las detectadas durante la visita de inspección realizada, mismas que se encuentran circunstanciadas en el acta de inspección. **Plazo de cumplimiento: Inmediato.**

**Segunda.** – Se ordena a la inspeccionada o Representante Legal o Responsable o Encargado del proyecto inspeccionado que deberá presentar antes esta autoridad, **en un plazo no mayor de diez días hábiles**, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del presente, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia, **la autorización o exención en materia de impacto ambiental otorgada por la SEMARNAT a favor de la inspeccionada por las obras y actividades observadas.**

**Tercera.** – Se ordena a la inspeccionada o Representante Legal o Responsable o Encargado del proyecto inspeccionado que deberá presentar ante esta autoridad, **en un plazo no mayor a diez días hábiles**, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del presente, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia, las constancias que acrediten haber sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental **LAS OBRAS Y ACTIVIDADES RELATIVAS OBSERVADAS DURANTE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN O PROYECTO QUE SE PRETENDE REALIZAR** ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales **respecto a las obras y actividades que aún no hayan sido realizadas y para su etapa de operación**, en términos del artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental para lo cual deberá entregar a esta autoridad, la constancia que evidencie el trámite realizado ante dicha autoridad, por lo que deberá del conocimiento de dicha autoridad el presente y describir la condición y situación de la obras inspeccionadas por esta autoridad.

**Cuarta.** – Se ordena a la inspeccionada, o Representante Legal o Responsable o Encargado del proyecto inspeccionado que deberá presentar ante esta autoridad, **en un plazo de quince días hábiles**, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del presente, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia, un programa de

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 3 de 71





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

restauración de ecosistemas costeros que tenga por objeto mermar los daños ocasionados a la biodiversidad por las obras y actividades-construcción, que prevén acciones tendientes a mermar la contaminación acústica y lumínica por el fuerte impacto que provoca en la fauna. Especialmente en aves, pájaros, al perturbar su ciclo diurno natural.

**Quinta.**- Se ordena a la inspeccionada, o Responsable Legal o Responsable o Encargado del proyecto inspeccionado que deberá presentar ante esta autoridad, **en un plazo de quince días hábiles**, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del presente, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia, **DEBERA EXHIBIR TODOS Y CADA UNA DE LAS COSNTANCIAS DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO DE LA AUTORIZACION OTORGADA EN EL AÑO 2015 POR LA SEMARNAT, RESPECTO DE LOS TERMINOS Y CONDICIONANTES.**

Por lo antes expuesto se **Resuelve:**

**PRIMERO.**- "El encargado de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Veracruz, es competente para conocer y resolver de conformidad con lo dispuesto en el considerando 1 de la presente resolución.

**SEGUNDO.**- "En virtud de los razonamientos lógicos-jurídicos vertidos en los considerandos que anteceden a la presente resolución, esta Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Veracruz, impone con fundamento en lo dispuesto en la fracción I del artículo 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que prevé la imposición de multa por un monto por el equivalente de cincuenta a cincuenta mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de imponer la sanción consistente en una se impone una multa total de \$ 352,716.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISEIS pesos 00/100 M.N.) equivalente a 3,400 (TRES MIL CUATROCIENTOS) veces la Unidad de Medida y Actualización-UMAS, toda vez que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización correspondiente al año 2023 , es de 103.74 (ciento tres con 74/100 M.N.), lo anterior de conformidad con el Decreto que declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 27 de enero de 2016; y de acuerdo a la publicación de Unidad de "Unidad de medida y actualización", emitido por el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 10 de enero de 2023, **POR REALIZAR OBRAS Y ACTIVIDADES DENTRO DE UNA AREA UBICADA EN UN ECOSISTEMA COSTERO SIN AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL EXPEDIDA POR LA SEMARNAT, INFRINGIENDO EL ARTICULO 28 FRACCION IX DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y ARTICULO 5 INCISO Q) Y S) HECHOS REALIZADOS POR LA INSPECCIONADA, así mismo se informa que deberá dar cumplimiento a las medidas NO CUMPLIDAS impuestas en el acuerdo de**

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 4 de 71



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**emplazamiento y que se RATIFICAN COMO MEDIDAS CORRECTIVAS en la presente, ASI COMO la clausura.**

- III. Que con fecha 16 de diciembre de 2022, mediante el formato FF-SEMARNAT-117 de fecha 15 del mismo mes y año, acompañado con el oficio s/n y s/f, la **promovente** ingresó a la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, la MIA-P del **proyecto** para su correspondiente análisis, evaluación y dictamen en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la Clave: 30VE2022UD140 y Bitácora: 30/MP-0262/12/22 en el Sistema Nacional de Trámites (**SINAT**).
- IV. Que la **promovente** presenta el oficio s/n y s/f, con el cual refieren: "... La presente es para declarar bajo protesta que lo que se especifica y asienta en la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular (MIA-P) a fin de obtener la autorización correspondiente para el proyecto denominado: : **"Construcción y operación de la Torre Tauri a ubicarse en el municipio de Boca del Río, Ver."**, es VERDAD, firman el responsable técnico que elaboro el estudio y el representante legal, declarando que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación, así como las técnicas y metodologías sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.
- V. Que 10 de enero de 2023, la **promovente** presentó el oficio s/n y s/f, mediante el cual anexó un ejemplar del Diario "El Dictamen" de fecha 22 de diciembre de 2022, en el que realizó la publicación del resumen del **proyecto** de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente en la materia.
- VI. Que el 13 de enero de 2023 con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**, que establece que el expediente se integrará en un plazo no mayor de diez días, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, integró el expediente del **proyecto**, mismo que estuvo a disposición del público en la Av. Central No. 1500 esquina con la Av. Lázaro Cárdenas, Colonia Ferrocarrilera, C.P. 91120 en la Ciudad de Xalapa, Ver.
- VII. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiental (**LGEEPA**) el cual dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), el 19 de enero de 2023 la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/0004/23 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat), el listado del ingreso de **proyectos** sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental (**PEIA**) durante el período del 12 al 18 de enero de 2023 dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente** para que la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, en uso de las atribuciones que le confiere en los Artículos 3 A fracción VII inciso a), 33, 34 y 35

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 5 de 71



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

fracción X letra c del Reglamento Interior de la SEMARNAT diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**.

**VIII.** Que el día 04 de abril de 2023, personal adscrito a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, realizo visita de verificación en campo al sitio del **proyecto**, con la finalidad de corroborar la información presentada en la MIA-P, destacando lo siguiente:

- ✓ El área del proyecto es coincidente con la ubicación manifestada en el contenido de la MIA-P (poligonal)
- ✓ Se observo que en el área existió un restaurante, el cual fue demolido y actualmente no existe escombros, ni obra o actividad relacionada con el **proyecto**.

A decir de la consultora la actividad de demolición fue sujeta a procedimiento por parte de la PROFEPA, motivo por el cual no se consideró dentro de las obras y actividades que componen el proyecto.

**IX.** La **promoviente** presenta copia de Licencia de Demolición de 1,088.00 m<sup>2</sup>, ubicada en Av. Manuel Ávila Camacho esq. Tiburón, L-57 al 62, M-91, Fraccionamiento Costa Oro del municipio de Boca del Río, Ver., con No. de Oficio DPUOP/CUB/D-0031/2022 de fecha 13 de julio de 2022

**X.** La **promoviente** presenta copia del libro trescientos cuarenta y nueve, número Nueve Mil Quinientos Cuarenta y Siete en la Heroica Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz a los 20 días de julio de 2022, la Notaria Cuarenta y Uno de la Decio Séptima Demarcación hace constar el Contrato de Compraventa en Abonos con Reserva de Dominio.

**XI.** La **promoviente** presenta copia del Libro trescientos cuarenta y ocho, número Nueve Mil Quinientos Once en la Heroica Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz a los seis días del mes de julio de 2022, la Notaria Publica Cuarenta y Uno de la Décima Séptima Demarcación Notarial hace constar El Poder General Limitado para actos de Administración, que otorga Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Monex Grupo Financiero, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria número F/9150 (F diagonal nueve mil ciento cincuenta) denominado para efectos de su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes como "Fideicomiso Torre Tauri numero F/9150 (F diagonal nueve mil ciento cincuenta), representado por sus delegados fiduciarios [REDACTED] a favor de los señores [REDACTED] para que lo ejerciten conjunta o separadamente.

**XII.** La promoviente presenta copia del Libro Trescientos Cuarenta y Siete, número Nueve Mil Cuatrocientos noventa y uno en la Heroica Ciudad de Veracruz, estado de Veracruz, a los dieciséis días del mes de junio de 2022, la Notaría Pública Número Cuarenta y Uno de la Décima Séptima Demarcación Notarial, Hace Constar: El contrato de Fideicomiso

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Irrevocable de Administración con Actividades Empresariales identificado bajo el número F/9150 (F diagonal nueve mil ciento cincuenta) denominado para efectos de su inscripción en el registro federal de contribuyentes como FIDEICOMISO TORRE TAURI número F/9150 (F diagonal nueve mil ciento cincuenta), que celebran [REDACTED] todos y cada uno por su derecho, como fideicomitentes y fideicomisarios, en adelante referidos conjuntamente como Fideicomitentes uno o Fideicomisarios uno.

**XIII.** La **promovente** presenta copia de la Constancia de No Adeudo de impuesto predial, suscrita por el C.P. [REDACTED] Tesorero Municipal del Honorable Ayuntamiento del municipio de Boca del Río, Ver., donde hace constar que el Inmueble registrado bajo la clave catastral número 040260010208506600000 a nombre del Fideicomiso Torre Tauri F9150 ubicado en el Boulevard M. Ávila Camacho Esq. Tortuga LTS-57-62 MZ-91, Colonia Costa de Oro.

**XIV.** Que mediante el oficio No. 150/UGA/IRA.2564/23 de fecha 09 de junio de 2023, la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

Impreso del Resumen Ejecutivo, ya que en la MIA-P únicamente presenta la página 18 (folio 000013). Así mismo, en la página 16 Marco de referencia legal administrativa, hace mención a la Ley Estatal y no Federal; por lo que deberá ajustar el texto.

Durante la visita al sitio del **proyecto**, se comentó que anteriormente ahí existía un restaurante el cual fue demolido, motivo por el cual cuenta con Procedimiento Administrativo Abierto ante la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA); por lo que deberá presentar copia de la **Resolución** emitida por PROFEPA.

### **Capítulo III. Vinculación con los ordenamiento jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del proyecto**

Vincular el área de estudio y la actividad referida en la MIA-P con los siguientes ordenamientos, no sólo de manera enunciativa, por lo que deberá referir como el **proyecto** cumplirá con estos:

- El **proyecto** se encuentra fuera del PN Sistema Arrecifal Veracruzano (pág. 34); sin embargo, si se encuentra dentro del Área de Influencia, aclarar y vincular al **proyecto**.
- Normas Oficiales Mexicanas
- En el capítulo presentado omite la descripción y vinculación del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe en el que incide el **proyecto**; por lo tanto, deberá realizar la vinculación del Ordenamiento con el **proyecto**.
- Deberá hacer una descripción de las regiones marinas prioritarias que inciden o pueden incidir en el área propuesta para el **proyecto**.



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**Nota:** Presentar los planos con cuotas visibles y debidamente firmados por quien elaboró, verificó y validó, de ser el caso.

**XV.** Que el 31 de agosto de 2023, la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz recibió el oficio s/n de fecha 30 del mismo mes y año y presenta los siguientes documentos:

- Copia del Resumen Ejecutivo.
- Copia de la Resolución Administrativa NO. 150/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023 emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA.
- Vinculación con el PN Sistema Arrecifal Veracruzano en su área de influencia.
- Normas Oficiales Mexicanas
- Descripción y vinculación del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe.
- Descripción de las regiones marinas prioritarias.
- Autorizaciones del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver.
- Planos

**XVI.** Que el 12 de septiembre de 2023, la promovente ingreso en alcance a la información solicitada mediante oficio No. 150/UGA/IRA.2564/23 de fecha 09 de junio de 2023, mediante el cual entrega:

- Resolución emitida por la (PROFEPA),
- Comprobante de pago de la multa Resolución Administrativa 150/2023.

**Opiniones Solicitadas:**

**XVII.** Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.1756/23 de fecha 24 de abril de 2023 la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del Reglamento de **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo notificó a la **Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz**, el ingreso del proyecto al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

**XVIII.** Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.1757/23 de fecha 24 de abril de 2023 la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo. Recibido el día 26 del mismo mes y año.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- XIX.** Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.1759/23 de fecha 24 de abril de 2023 la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica y se notifica del **proyecto** a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT**, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.
- XX.** Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.1766/23 de fecha 24 de abril de 2023 la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo notificó del **proyecto** al **H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver.**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

**Opiniones Recibidas:**

- XXI.** Que concluyo el plazo para que la **Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la **LGEEPA** y su **REIA**.
- XXII.** Que el 19 de mayo de 2023 la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas**, envió vía correo electrónico el oficio No. F00.7.DRPCGM/0446/2023 de la misma fecha, mediante el cual emitió su opinión con respecto al proyecto:

La Recomendación Técnica se integró con base en la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular (MIA-P), una vez corroboradas las coordenadas de ubicación del proyecto, mismas que fueron ingresadas al Sistema de Información Geográfica de esta Dirección Regional para cotejar e identificar su ubicación con respecto a la cartografía del ANP Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano, así como lo señalado en el Dictamen Técnico de soporte emitido por la Dirección del ANP citada, mediante oficio No. DPNSAV/203/2023 de fecha 04 de mayo del 2023.

Al respecto esta Dirección Regional opina que el **proyecto** antes citado, no se contrapone con lo establecido en el Decreto y el Programa de Manejo del PN Sistema Arrecifal Veracruzano que rige las actividades a realizar en la Zona de Influencia del ANP, sin embargo, se sugiere a esa Oficina de Representación de la SEMARNAT, condicionar al

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.

**Página 9 de 71**





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

promoviente que atienda las recomendaciones referidas en los incisos c), d), e) y f), así como consultar con la PROFEPA la existencia de un procedimiento Administrativo instaurado a la empresa promoviente, así como el estatus y cumplimiento del mismo, previo a cualquier autorización.

Una vez realizado el análisis de la información disponible, esta Dirección Regional opina que el proyecto antes citado, **no se contrapone** con lo establecido en el Decreto y el Programa de Manejo del PN Sistema Arrecifal Veracruzano que preside las actividades a realizar en la Zona de Influencia del ANP, sin embargo, se sugiere a esa Oficina de Representación de la SEMARNAT, condicionar al promoviente que atienda las recomendaciones referidas en los incisos c), d), e) y f), señaladas por la Dirección del ANP PN Sistema Arrecifal Veracruzano, a fin de garantizar la compatibilidad del proyecto con todos los ordenamientos y disposiciones legales en la materia, en beneficio ambiental del ANP y del Municipio de Boca del Río, Ver.

- c) Con base en lo anterior, esta Dirección de ANP considera que el proyecto no contraviene los instrumentos que norman la protección y manejo del PN Sistema Arrecifal Veracruzano, por lo que podría ser compatible siempre y cuando aplique todas y cada una de las medidas preventivas y de mitigación de impacto ambiental indicadas en la manifestación correspondiente.
- d) Es recomendable que el promoviente muestre las autorizaciones del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver., y del Gobierno del Estado de Veracruz, sobre el impacto urbano (imagen urbana y provisión de agua potable, servicios de drenaje y saneamiento, así como gestión de residuos municipales) y viales, debido a lo que provocaría una edificación de tales características, un edificio de 37 niveles de uso habitacional y comercial (como el indicado en la propuesta).
- e) Lo anterior, debido a que el análisis ambiental se limitó al interior del predio y a un análisis bibliográfico de las condiciones ambientales regionales, sin considerar las condiciones paisajísticas en las que se desarrolla.
- f) Asimismo, al estar ubicado el predio tan próximo al Área Natural Protegida (117 metros de su límite y a 300 metros del arrecife denominado El Ingeniero), se recomienda que se condicione a la presentación de un Programa de sustentabilidad urbana ambiental del proyecto (ecotecnologías para ahorro de recursos naturales, disminución de emisiones, disminución de la huella ecológica del inmueble y sus habitantes), así como a la realización de acciones en pro del medio ambiente, tanto para el municipio de Boca del Río, Ver., como para el Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano, siempre y cuando cuente con los dictámenes favorables indicados.

**XXIII.** Que concluyo el plazo para que la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la **LGEEPA** y su **REIA**.

- XXIV.** Que concluyo el plazo para que el **H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver.**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del **proyecto**, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la **LGEEPA** y su **REIA**.

### CONSIDERANDO

1. Que la SEMARNAT a través de esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4º primer párrafo, 5º fracción II, X y XI; 28 primer párrafo fracción IX, XI; 30 y 35 fracción II de la **LGEEPA**; 2º; 4º fracciones I, III y VII; 5º incisos Q), S) 9º, 10 fracción II; 12; 17; 19; 22; 24; 25; 37; 38 primer párrafo; 44; 45 primer párrafo y fracción II; 46; 47 primer párrafo; 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley antes mencionada; 32 bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X letra c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
2. Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración que la misma se sujete a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 4º 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 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 4º; 5º fracción X; 28 primer párrafo, fracciones IX, XI; 30 y 35 fracción II de la **LGEEPA**.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 40 del **REIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA DGIRA/0004/23 de la Gaceta Ecológica el 19 de enero de 2023, el plazo de 10 días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate solicitara se llevara a cabo la consulta pública



*[Handwritten signature]*



## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

del **proyecto** feneció el 1º de febrero de 2023, sin que fueran recibidas solicitudes de consulta pública.

- Que esta Unidad Administrativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 de la **LGEEPA**, una vez presentada la MIA-P, inició el **PEIA**, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su **REIA** y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del **proyecto**, tal como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el **REIA** para tales efectos.

### Descripción del proyecto:

- Que la fracción II del artículo 12 del **REIA** de la Ley, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P, que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Por lo cual, una vez analizada la información presentada en la MIA-P, el **proyecto** consiste en la construcción de un edificio, el cual estará destinado para uso habitacional y comercial denominado "**Torre Tauri**", la cual estará conformada de por 1 Torre con 27 niveles de departamentos, 2 niveles de estacionamiento en sótano, planta baja, Mezanine, planta alta, 2 niveles de loft, 1 piso de pool terraza, 1 piso de pool mezanine así como un roof haciendo un total de 37 niveles. Esta Torre se ubicará en el Boulevard Manuel Ávila Camacho entre la Calle Tortuga y Ballena en el Fraccionamiento Costa de Oro, municipio de Boca del Río, Ver.

La **promovente** manifiesta que se localizara el **proyecto** en las siguientes coordenadas:

Puntos	UTM	
	X	Y
1	804,990.07	2,120,953.47
2	804,930.47	2,120,907.78
3	804,899.98	2,120,945.26
4	804,957.11	2,120,989.97

El **proyecto** se distribuirá de la siguiente forma:

#### Torre Tauri

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Niveles

	27 Niveles Habitacional
	Pool Mezanine
	Pool Terrace
	Loft 2
	Loft 1
	Planta Alta
	Mezzanine
	Planta Baja (Estacionamiento)
	Sótano 2 (Estacionamiento)
	Sótano 1 (Estacionamiento)
Altura (m)	128.40
Sup. de terreno (m <sup>2</sup> )	3,490.6575
Superficie Habitacional (m <sup>2</sup> )	19,440
Superficie Comercial (m <sup>2</sup> )	1,644.8
Estacionamientos (m <sup>2</sup> )	10,087
Áreas de circulación, pasillos, etc. (m <sup>2</sup> )	417.18

La **promovente** manifiesta que el predio se ubica en una zona completamente urbanizada, donde existen todos los servicios, agua potable, drenaje, energía eléctrica, telefonía y servicio de recolección de basura.

La **promovente** manifiesta que las actividades se realizarán de conformidad con el siguiente programa de trabajo:

Actividades	Meses													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Trazo nivelación	■													
Excavaciones para cimentación			■											
Estabilización de taludes				■										

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Actividades	Meses													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Cimentación zapatas							■	■	■	■				
Desplante de estructuras									■	■	■	■		
Losas de entrepiso										■	■	■	■	
Introducción de instalaciones de redes de servicio (hidráulica, sanitaria, eléctrica y es especiales)														
Obra constructiva de las Torres							■	■	■	■	■	■	■	■
Instalación de mobiliarios sanitario.												■	■	■
Conformación de áreas jardineras													■	■
Limpieza final del área														■
Funcionamiento de Plan de Manejo Ambiental	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

La **promovente** presenta las etapas del **proyecto** y se describen a continuación:

Etapas de preparación	1	2	3	4	5
Trazo y nivelación	■	■	■		
Excavaciones para cimentación		■	■	■	
Estabilización de taludes				■	■

➤ **Etapas de Preparación del Sitio:**

Trazo y nivelación, excavación para cimentación, estabilización de taludes.

Como primera actividad se llevará a cabo la delimitación de forma que visualmente sea perceptible para posteriormente dar cabida al trazo de la zona donde se desplantará la estructura de la Torre, posteriormente se hará la nivelación, excavaciones para cimentación y la estabilización de taludes. Estas actividades se harán con maquinaria y materiales de construcción debidamente autorizados para este tipo de obras.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

La estabilización del predio deberá ser la adecuada y con los materiales autorizados, para ser utilizado para la conformación de la Torre.

### ➤ **Obras provisionales del proyecto**

Se deberán colocar casetas sanitarias portátiles para el uso de los trabajadores. La empresa contratada para brindar este servicio deberá encargarse del saneamiento y de disponer adecuadamente de los residuos sanitarios.

Referente a la disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial se colocarán tambos de 200 litros, debidamente rotulados.

También se contratará el servicio de fletes para el retiro de los escombros generados por la demolición

### ➤ **Etapas de la construcción:**

#### Cronograma de la etapa de construcción

Actividades	Meses													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Cimentación zapatas						■	■	■						
Desplante de estructuras								■	■	■	■			
Losas de entrepiso								■	■	■	■			
Introducción de instalaciones de redes de servicio (hidráulica, sanitaria, eléctrica y es especiales)														
Obra constructiva de las Torres														
Instalación de mobiliarios sanitario.						■	■	■	■	■	■	■	■	■
Conformación de áreas jardineras											■	■	■	■
Limpieza final del área													■	■
Funcionamiento de Plan de Manejo Ambiental														■

Una vez terminada la preparación del sitio, se prosigue a realizar las siguientes obras permanentes:

#### • **Cimentación**

Una vez terminada la etapa de preparación, se hará la cimentación a base de zapatas corridas de concreto armado.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 15 de 71



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- **Desplante de estructuras**

Las estructuras se resolverán utilizando columnas y vigas metálicas.

- **Losas de entrepiso**

Los entrepisos serán a base de un sistema losa cero y concreto reforzado con malla electrosoldada.

Se eligió este sistema constructivo por la rapidez de su ejecución, por la ubicación del proyecto y del espacio mismo.

- **Introducción de instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas y especiales**

Una vez se hayan hecho el desplante de las estructuras y realizado las losas de entrepiso se llevará a cabo las instalaciones correspondientes.

El drenaje de aguas negras estará conectado al sistema de drenaje municipal.

Las instalaciones especiales que se podrían considerar para el edificio serán:

- aire acondicionado y,
- circuito cerrado de televisión.

- **Obra constructiva**

Posterior a la colocación de las instalaciones especiales, se procederá a construir los muros exteriores, así como los interiores, las rampas, los cajones de estacionamiento, oficinas, sanitarios, etc.

- **Acabados**

Una vez concluidas las obras civiles, se procederá a realizar los acabados, involucrando las siguientes actividades:

- Herrería
- Carpintería
- Colocación de pisos
- Pintura
- Ventanas
- Cristalería
- Puertas
- Letreros y señalización
- Instalación de mobiliario sanitario

- **Limpieza general**

Concluidas las actividades, se realizará la limpieza final del área, dejando libre de residuos los sitios en que se hayan generados éstos.



*Handwritten signature*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Durante toda la etapa de construcción serán acatadas las disposiciones de las siguientes Normas:

- NOM-009-STPS-2011, Condiciones de seguridad para realizar trabajos en altura
- NOM-027-STPS-2008, Actividades de soldadura y corte – Condiciones de seguridad e higiene.
- NOM-031-STPS-2011, Construcción – Condiciones de seguridad y salud en el trabajo

- **Requerimientos de energía**

Se requerirá de energía eléctrica para las soldaduras necesarias, la cual se obtendrá de las líneas de la Comisión Federal de Electricidad más cercanas, con los permisos pertinentes.

- **Requerimientos de agua**

Para el desarrollo de las obras, se requerirá del suministro de agua, la cual será abastecida de la red de agua potable.

El agua potable para los trabajadores se obtendrá embotellada de abastecedoras comerciales de la ciudad.

- **Tipología residencial**

Los departamentos están diseñados para ser construidos en la parte alta de las torres para garantizar el mejor panorama posible. Las principales características de los departamentos es su relación con el exterior:

**Orientación**, todos los departamentos están orientados al océano debido a que se coloca toda la zona de servicios en la parte opuesta al mar, de esta manera todos los departamentos tendrán siempre una vista favorable y los servicios siempre quedarán en la orientación más desfavorable.

**Panorama**, la vista hacia el océano se da gracias a las grandes superficies acristaladas en el lado este.

**Terrazas**, la mayoría de los departamentos tienen terrazas: grandes espacios exteriores que proponen un nuevo estilo de vida y que van acorde a las condiciones climatológicas del sitio.

Los departamentos han sido diseñados para satisfacer la demanda del mercado, se están proponiendo una sola torre que albergará un total de 86 departamentos con tamaños que varían desde los 100 m<sup>2</sup> hasta los 200 m<sup>2</sup>.

En la parte baja de la torre se tendrá la mayor cantidad de departamentos (4 departamentos por piso) mientras que el número de departamentos va disminuyendo hacia la parte alta de la torre, en donde estarán ubicados los departamentos de mayor tamaño y penthouse (entre 300 m<sup>2</sup>).



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

La orientación está configurada de tal manera que en la parte suroeste siempre estará protegida del asoleamiento, lo cual es parte fundamental del proyecto y se logra con el uso de vidrios opacos, louvers y celosía para las zonas de mayor insolación.

➤ **Etapas de Operación y Mantenimiento:**

Cronograma de la etapa de operación y mantenimiento

No existirá un programa de operación, ya que la obra se trata de un edificio habitacional y comercial conformado por departamentos, locales, comerciales, estacionamiento y oficinas, cuyo funcionamiento es de quien requiera vivienda y el servicio de renta de oficinas y locales.

Programa de mantenimiento

Este programa se integra de todas las actividades que se desarrollarán de forma permanente en las niveles habitacionales y comerciales, a partir del inicio de funcionamiento, para conservar en condiciones normales de operación los equipos (sobre todo elevadores) e instalaciones (sanitarios, redes de distribución de energía eléctrica, agua, drenaje, trampas de grasas, etc.).

*Mantenimiento preventivo:* Son las actividades que se desarrollan para detectar y prevenir a tiempo cualquier desperfecto antes de que falle alguna de las instalaciones, sin interrumpir su operación.

*Mantenimiento correctivo:* Son las actividades que se desarrollan para sustituir algún equipo o instalación de acuerdo con el programa de mantenimiento o por reparación o sustitución de estos por fallo repentino, en este caso se interrumpe su operación.

De acuerdo con lo anterior, por motivos de seguridad y para evitar riesgos, toda reparación se deberá realizar por personal capacitado o por empresas especializadas, utilizando la herramienta, insumos y equipo adecuado que garanticen atender correctamente y a tiempo, cualquier eventualidad.

El programa de mantenimiento de las instalaciones incluirá entre otros puntos, los siguientes:

- Revisión de agrietamientos
- Revisión y pintura de estructuras básicas.

Para la operación y mantenimiento del inmueble, se utilizarán básicamente:

- Pintura para el mantenimiento de las obras
- En reparaciones mayores se empleará concreto y materiales adicionales como pisos, cristales, varillas, tabiques, etc.

Referente a los equipos especiales, el equipo de aire acondicionado y el circuito cerrado de televisión, el mantenimiento lo proporcionaran las mismas empresas responsables de su instalación, pues ellos cuentan con los equipos e infraestructura necesaria y adecuada para realizar estas actividades. Cabe resaltar que son estas mismas empresas las encargadas de disponer de los residuos que se generen por la actividad de mantenimiento.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Programa de operación

La obra está programada para ser concluida en un lapso de 14 meses. Una vez inaugurada el edificio, el funcionamiento y su mantenimiento, será continuo y permanente.

Recursos del área que serán aprovechados

Ninguno.

Requerimientos de personal

Para el mantenimiento de la Torre Taurí será necesario contar con una plantilla de al menos 20 personas.

Medidas de seguridad. Indicar medidas que serán adoptadas

Para evitar accidentes durante la obra, se prevén instalar señalamientos referentes a seguridad, como los correspondientes a entrada y salida de vehículos, por mencionar algunos. Con esto se pretende una correcta operación dentro de la obra.

Así también, se harán recomendaciones a los trabajadores referente a seguridad laboral, acatando lo establecido en las normas de la Secretaría del Trabajo, en lo referido a seguridad:

- NOM-001-STPS-2008, Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo - Condiciones de seguridad.
- NOM-002-STPS-2010, Condiciones de seguridad - Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo.
- NOM-019-STPS-2011, Constitución, integración, organización y funcionamiento de las comisiones de seguridad e higiene.
- NOM-025-STPS-2008. Condiciones de iluminación en los centros de trabajo.
- NOM-026-STPS-2008, Colores y señales de seguridad e higiene, e identificación de riesgos por fluidos conducidos en tuberías.
- NOM-029-STPS-2011. Mantenimiento de las instalaciones eléctricas en los centros de trabajo- condiciones de seguridad.

Requerimiento de energía y combustible

Requerimientos de insumos etapa de operación y mantenimiento

Requerimiento	Actividad	Fuente de obtención
Energía	Alumbrado en general de las áreas de la Torre	Comisión Federal de Electricidad, a través de una subestación eléctrica que albergará un transformador para la dotación de este servicio a la totalidad de las instalaciones.



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

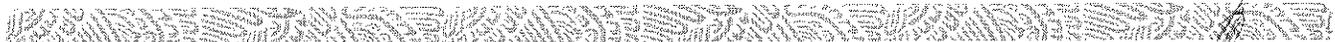
<b>Agua</b>	Operación y mantenimiento de la Torre	Sistema de Agua y Saneamiento de la Zona Conurbada Veracruz-Boca del Río
<b>Agua potable</b>	Para consumo de los trabajadores	Abastecedoras comerciales de la ciudad

**Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo:**

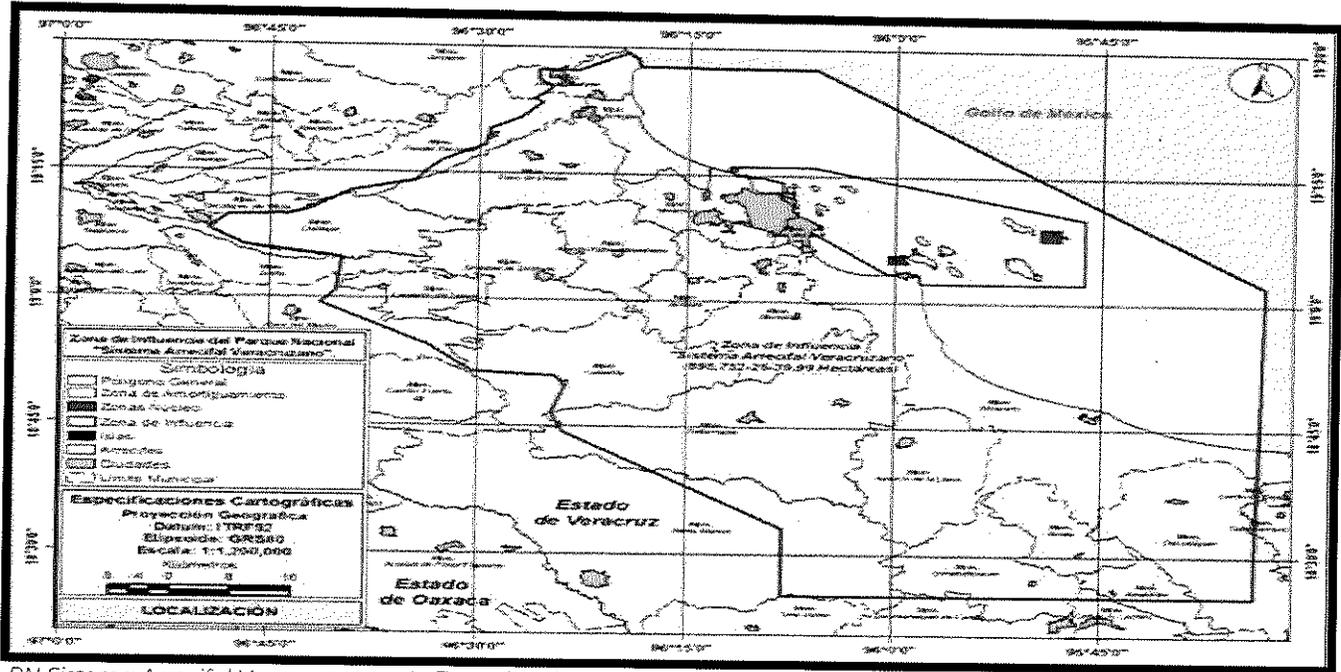
6. Que de conformidad con el artículo 35, segundo párrafo, de la **LGEEPA**, así como por lo dispuesto en la fracción III del artículo 12 del **REIA**, que establece la obligación de la **promovente** para incluir en la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluye el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso de suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables que permitan a la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental y la total congruencia del **proyecto** con dichas disposiciones. Considerando que el **proyecto** se ubica en el municipio de Boca del Río, en el Estado de Veracruz, le resultan aplicables los siguientes instrumentos de planeación, jurídicos y normativos siendo, por supuesto, relevantes.

➤ **PN Sistema Arrecifal Veracruzano**

La **promovente** manifiesta, si bien la zona del proyecto no incide dentro del PN Sistema Arrecifal Veracruzano, si lo hace en su área de influencia, la cual mediante el decreto modificatorio del 29 de noviembre de 2012 se identificó, con una superficie de 859,752-26-39.99 hectáreas. La poligonal correspondiente se presenta a continuación.



*[Handwritten signature]*



PN Sistema Arrecifal Veracruzano y su Zona de Influencia

En esta Zona de Influencia se incluyen superficies agrícolas, urbanas e industriales que se ubican en las cuencas que descargan en las inmediaciones del Parque Nacional, las cuales cobran importancia debido a que la calidad del agua que aportan a los arrecifes del área natural protegida puede afectar el desarrollo biológico y ecológico de los mismos, toda vez que el aporte de sedimentos y sustancias tóxicas puede desencadenar en una reducción de las coberturas de tejido vivo de los corales.

En el área costera de la zona de influencia se ubican localidades donde los pescadores y prestadores de servicio realizan actividades económicas dentro del Parque Nacional, con la finalidad de obtener beneficios económicos, sin embargo, el desarrollo no planeado de las mismas puede impactar en las poblaciones de corales y de peces del área natural protegida.

Es por ello que de acuerdo a su PROGRAMA DE MANEJO en sus Reglas Administrativas CAPITULO II. De las autorizaciones, concesiones y avisos; Regla 13.- Se requerirá autorización por parte de la SEMARNAT a través de sus distintas unidades administrativas para la realización de las siguientes actividades, en términos de las disposiciones legales aplicables:

- I. Colecta de ejemplares, partes y derivados de vida silvestre con fines de investigación científica y propósitos de enseñanza, en todas sus modalidades;
- II. Colecta científica de recursos biológicos forestales;
- III. Manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares y poblaciones que se tornen perjudiciales, y

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**IV. Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación que requieren de una Evaluación de Impacto Ambiental**

En vinculación con el PN Sistema Arrecifal Veracruzano y en referencia a lo anterior, específicamente al punto IV, se menciona que el área del proyecto NO SE ENCUENTRA DENTRO del PN Sistema Arrecifal Veracruzano, pero si en su Zona de Influencia, por lo que se presenta a evaluación el proyecto a fin de obtener su autorización en materia de impacto ambiental. En el presente estudio, se identifican los posibles impactos derivados por el desarrollo del proyecto, así como sus respectivas medidas de prevención y mitigación correspondientes.

➤ **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**

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. Dicho acuerdo, en el artículo segundo y tercero se menciona que:

Artículo segundo. - "Se da a conocer la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, en términos del documento adjunto al presente acuerdo, para que surta los efectos legales a que haya lugar."

Artículo tercero.- "Conforme a los términos del "convenio marco de coordinación para la instrumentación de un proceso de planeación conjunto para la formulación, expedición, ejecución, evaluación y modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe", los gobiernos de los estados de Campeche, Quintana Roo, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán expedirán, mediante sus órganos de difusión oficial, la parte Regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe."

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, en el aspecto económico, en la región del Golfo y el Caribe se encuentran ubicadas dos de las actividades más importantes para el país en cuanto a generación de ingresos: la producción de petróleo y la industria turística, en este último aspecto, el ingreso total de divisas por concepto de la actividad generó 12 mil 901 millones de dólares al cierre del 2007, lo que representa un crecimiento de casi el 6% en comparación a 2006, según revela la cuenta de viajeros internacionales del Banco de México. Esta actividad representa casi el 8% del PIB en el ámbito nacional.

Para las regiones urbanizadas o sitios de alta concentración de población existen muchos métodos de generar energía y ahorros. Este elemento está asociado con un modelo de desarrollo basado en la utilización más prudente de la energía, evitando el desperdicio. Tiene que ver con acciones en los hogares, tales como sensibilización y cambio de hábitos (aprender a usarla y combatir al desperdicio), el uso de bombillas ahorradoras y electrodomésticos de bajo consumo de electricidad; pero, principalmente, con el diseño adecuado y la eficiencia energética de instalaciones nuevas (donde se incluyen, por supuesto, la eficiente iluminación de edificios,

"Construcción y Operación de la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

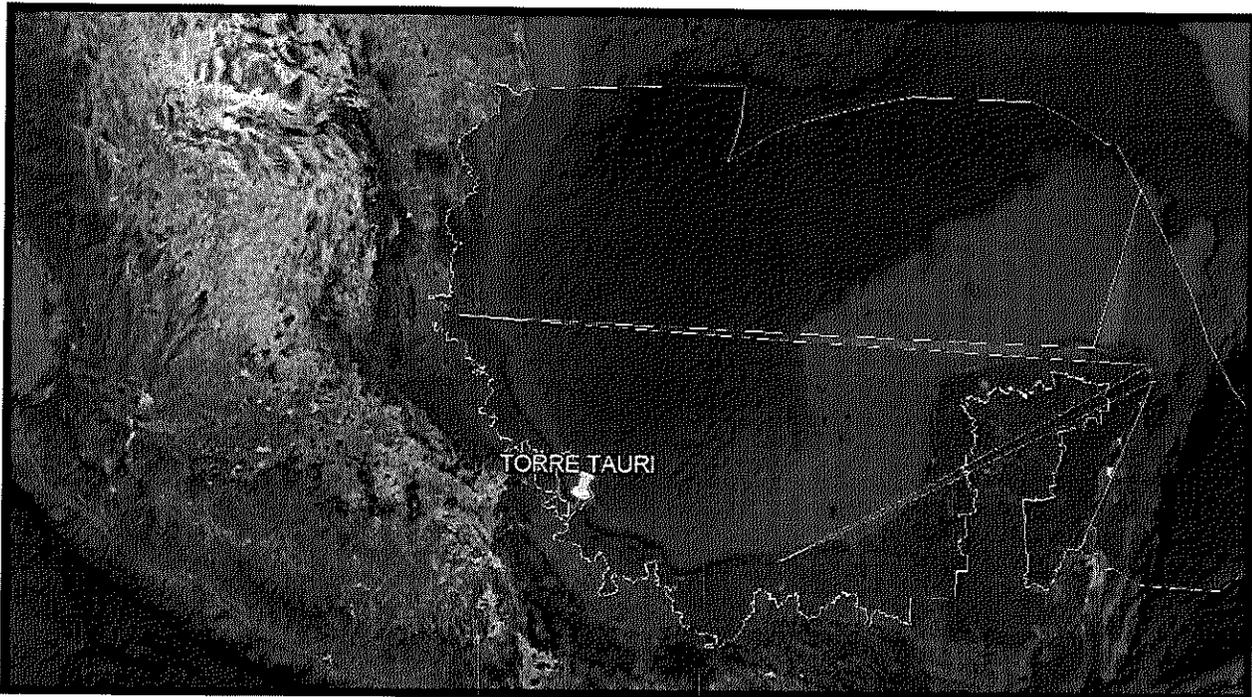
Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

heliodiseño, arquitectura bioclimática, arquitectura sustentable, etc.), sobre todo en los desarrollo de interés social ya que pueden representar una mejor calidad de vida para la población y ahorros considerables en energéticos y por ende una economía más racional en estos aspectos

En vinculación con lo anterior, el desarrollo del proyecto traerá consigo una importante derrama económica a la zona además que la Torre Tauri empleará tecnologías y un diseño inteligente a fin de efficientizar el consumo de energía eléctrica, significando una considerable disminución del requerimiento de este servicio.

Durante la etapa de Diagnóstico del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe se elaboraron los análisis de aptitud sectorial considerando los actores socioeconómicos centrales en el ASO, así se obtuvieron los siguientes diagnósticos parciales y la información espacial que se deriva de dichos análisis.

El Programa de Ordenamiento Ecológico considera un modelo con lineamientos ecológicos, unidades de gestión ambiental y una estrategia ecológica con objetivos específicos, acciones, criterios ecológicos y responsables



*Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe*

*Ubicación del proyecto en referencia al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe*

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.  
**Página 23 de 71**



*Handwritten signature and initials*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024



## **Criterios de regulación ecológica**

El POE considera los siguientes criterios de regulación ecológica:

- Criterios de regulación ecológica para Islas, que tienen como fin preservar estos ambientes costero-marinos particulares.
- Criterios de regulación ecológica para la Zona Costera Inmediata (ZCI), dividida en 6 zonas, cuyo fin es precisar acciones a implementar para el desarrollo de actividades en la zona marina adyacente a la línea de costa.

Dentro de estos criterios regionales para el área marina, se destacan aquellos que se definieron de forma específica para el desarrollo de actividades de la zona marina adyacente al municipio de Solidaridad, en Quintana Roo.

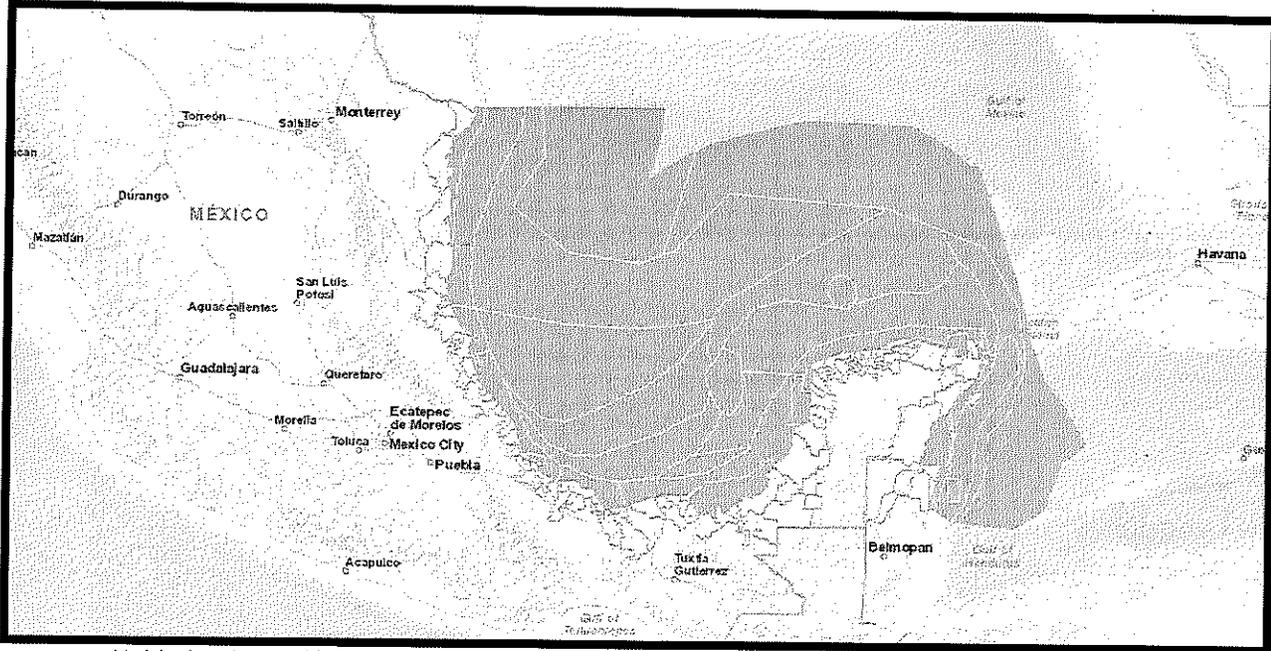
- En cada ficha de UGA se especifica si aplican los Criterios para Islas (en el campo Islas) o si aplican los Criterios para la Zona Costera Inmediata (en el campo Subregión).





## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024



Unidades de Gestión Ambiental (UGA), que incluyen 203 unidades clasificadas en Marinas y Regionales

El área del proyecto se encuentra sobre el área Regional la cual abarca una región ecológica ubicada en 142 municipios con influencia costera (SEMARNAT-INE, 2007) de 6 entidades federativas (Quintana Roo, Yucatán, Campeche, Tabasco, Veracruz y Tamaulipas).

El área del proyecto se ubica dentro del área sujeta a la Unidad de Gestión Ambiental UGA 41.- de tipo regional la cual abarca una superficie de 3,749.65 Ha.

### Unidad de Gestión Ambiental donde incide el proyecto

<b>Tipo de UGA</b>	Regional
<b>Nombre:</b>	Boca del Río
<b>Municipio:</b>	Boca del Río
<b>Estado:</b>	Veracruz
<b>Población:</b>	141,634 Habitantes
<b>Superficie:</b>	3,749.65 Ha.
<b>Subregión:</b>	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata Golfo Sur
<b>Islas:</b>	
<b>Puerto Turístico</b>	
<b>Puerto Comercial</b>	
<b>Puerto Pesquero</b>	
<b>Nota:</b>	

**Mapa**

Veracruz

37 Delfino Victoria (Santa Fe)

39 Las Bajadas, Victoria Diaz, Las Amaporas 2

40

41 Boca del Río

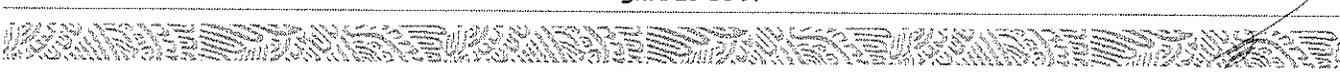
42

43 El Teja, Medellín, Las Rolas

44 Paso del Toro

45

Evencio Urdaz





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

A continuación, se presentan las acciones generales y específicas aplicables; el proyecto se desarrollará en completo apego las acciones vinculantes a fin de cumplir con lo establecido

Acciones generales de la UGA 41 aplicables al proyecto:

*Acciones generales de la UGA 41*

<b>Acciones Generales</b>	
Clave	Acciones Generales
G001	Promover el uso de tecnologías y prácticas de manejo para el uso eficiente del agua en coordinación con la CONAGUA y demás actividades competentes.
G002	Promover el establecimiento del pago por servicios ambientales hídricos en coordinación con la CONAGUA y las demás autoridades competentes.
G003	Impulsar y apoyar la creación de UMA para evitar el comercio de especies de extracción y sustituirla por especies de producción.
G004	Instrumentar o en su caso reforzar las campañas de vigilancia y control de las actividades extractivas de flora y fauna silvestre, particularmente para las especies registradas en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010).
G005	Establecer bancos de germoplasma, conforme a la legislación aplicable.
G006	Reducir emisiones de gases de efecto invernadero.
G007	Fortalecer los programas económicos de apoyo para el establecimiento de metas voluntarias para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y comercio de Bonos de Carbono.
G008	El uso de Organismos Genéticamente Modificados debe realizarse conforme a la legislación vigente.
G009	Planificar las acciones de construcción de infraestructura, en particular la de comunicaciones terrestres para evitar la fragmentación del hábitat.
G010	Instrumentar campañas y mecanismos para la reutilización de áreas agropecuarias para evitar su expansión hacia áreas naturales.
G011	Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.
G012	Impulsar la ubicación o reubicación de parques industriales en sitios ya perturbados o de escaso valor ambiental.
G013	Evitar la introducción de especies potencialmente invasoras en o cerca de las coberturas vegetales nativas.
G014	Promover la reforestación en los márgenes de los ríos
G015	Evitar el asentamiento de zonas industriales o humanas en los

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

<b>Acciones Generales</b>	
Clave	Acciones Generales
	márgenes o zonas inmediatas a los cauces naturales de los ríos.
G016	Reforestar las laderas de las montañas con vegetación nativa de la región.
G017	Desincentivar las actividades agrícolas en las zonas con pendientes mayores a 50%.
G018	Recuperar la vegetación que consolide los márgenes de los cauces naturales en el ASO, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vida Silvestre y demás disposiciones jurídicas aplicables.
G019	Los planes o programas de desarrollo urbano del área sujeta a ordenamiento deberán tomar en cuenta el contenido de este Programa de Ordenamiento, incluyendo las disposiciones aplicables sobre riesgo frente a cambio climático en los asentamientos humanos.
G020	Recuperar y mantener la vegetación natural en las riberas de los ríos y zonas inundables asociadas a ellos.
G021	Promover las tecnologías productivas en sustitución de las extractivas.
G022	Promover el uso de tecnologías productivas intensivas en sustitución de las extensivas.
G023	Implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plagas
G024	Promover la realización de acciones de forestación y reforestación con restauración de suelos para incrementar el potencial de sumideros forestales de carbono, como medida de mitigación y adaptación de efectos de cambio climático
G025	Fomentar el uso de especies nativas que posean una alta tolerancia a parámetros ambientales cambiantes para las actividades productivas.
G026	Identificar las áreas importantes para el mantenimiento de la conectividad ambiental en gradientes altitudinales y promover su conservación (o rehabilitación).
G027	Promover el uso de combustibles de no origen fósil.
G028	Promover el uso de energías renovables
G029	Promover un aprovechamiento sustentable de la energía.
G030	Fomentar la producción y uso de equipos energéticamente más eficientes.
G031	Promover la sustitución a combustibles limpios, en los casos en que sea posible, por otros que emitan menos contaminantes que contribuyan al calentamiento global.
G032	Promover la generación y uso de energía a partir de hidrógeno.
G033	Promover la investigación y desarrollo en tecnologías limpias
G034	Impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseños bioclimático, el

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Acciones Generales	
Clave	Acciones Generales
	uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias
G035	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones domésticas existentes.
G036	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones industriales existentes.
G037	Elaborar modelos (sistemas mundiales de zonificación agroecológica) que permitan evaluar la sostenibilidad de la producción de cultivos; en diferentes condiciones del suelo, climáticas y del terreno
G038	Evaluar la potencialidad del suelo para la captura de carbono.
G039	Promover y fortalecer la formulación e instrumentación de los ordenamientos ecológicos locales en el ASO
G040	Fomentar la participación de las industrias en el Programa Nacional de Auditoría Ambiental.
G041	Fomentar la elaboración de Programas de Desarrollo Urbano en los principales centros de población de los municipios
G042	Fomentar la inclusión de las industrias de todo tipo en el Registro de Emisión y Transferencia de Contaminantes (RETC) y promover el Sistema de Información de Sitios Contaminados en el marco del Programa Nacional de Restauración de Sitios Contaminados.
G043	LA SEMARNAT, considerará el contenido aplicable de este Programa. En su participación para la actualización de la Carta Nacional Pesquera, Asimismo, lo considerará en las medidas tendientes a la protección de quelonios, mamíferos marinos y especies bajo un estado especial de protección, que dicte de conformidad con la Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentable.
G044	Contribuir a la construcción y reforzamiento de las cadenas productivas y de comercialización interna y externa de las especies pesqueras.
G045	Consolidar el servicio de transporte público en las localidades nodales
G046	Fomentar la ampliación o construcción de infraestructuras que liberen tránsito de paso, corredores congestionados y mejore el servicio de transporte.
G047	Impulsar la diversificación de actividades productivas.
G048	Instrumentar y apoyar campañas para la prevención ante la eventualidad de desastres naturales.
G049	Fortalecer la creación o consolidación de los comités de protección civil.
G050	Promover que las construcciones de las casas habitación sean resistentes a eventos hidrometeorológicos.
G051	Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos.
G052	Implementar campañas de limpieza, particularmente en asentamientos suburbanos y urbanos (descacharrización, limpieza de solares,

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Acciones Generales	
Clave	Acciones Generales
	separación de basura, etc.).
G053	Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas.
G054	Promover en el sector industrial la instalación y operación adecuada de plantas de tratamiento para sus descargas.
G055	La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables.
G056	Promover e impulsar la construcción y adecuada operación de sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos, peligrosos o de manejo especial de acuerdo con la normatividad vigente
G057	Promover los estudios sobre los problemas de salud relacionados con los efectos del cambio climático.
G058	La gestión de residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido por la legislación vigente y los lineamientos de la CICOPLAFFEST que resulten aplicables
G059	El desarrollo de infraestructura dentro de un ANP deberá ser consistente con la legislación aplicable, el Programa de Manejo y el Decreto de creación correspondiente.
G060	Ubicar la construcción de infraestructura costera en sitios donde se minimice el impacto sobre la vegetación acuática sumergida
G061	La construcción de infraestructura costera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación del ambiente marino.
G062	Implementar procesos de mejora de la actividad agropecuaria y aplicar mejores prácticas de manejo
G063	Promover la elaboración de ordenamientos pesqueros y acuícolas a diferentes escalas y su vinculación con los ordenamientos ecológicos
G064	La construcción de carreteras, caminos, puentes o vías férreas deberá evitar modificaciones en el comportamiento hidrológico de los flujos subterráneos o superficiales o atender dichas modificaciones en caso de que sean inevitables.
G065	La realización de obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas deberá contar con la opinión de la Dirección del ANP o en su caso de la Dirección Regional que corresponda, conforme lo establecido en el Decreto y Programa de Manejo del área respectiva.



*[Handwritten signatures and initials]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Acciones específicas aplicables al proyecto:

*Acciones específicas de la UGA 41 aplicables al proyecto*

Acciones Específicas	
Acción	Aplicación
A-001	NA
A-002	NA
A-003	NA
A-004	APLICA
A-005	APLICA
A-006	APLICA
A-007	APLICA
A-008	APLICA
A-009	APLICA
A-010	APLICA
A-011	APLICA
A-012	APLICA
A-013	APLICA
A-014	APLICA
A-015	APLICA
A-016	APLICA
A-017	APLICA
A-018	APLICA
A-019	APLICA
A-020	NA
A-021	APLICA
A-022	APLICA
A-023	APLICA
A-024	APLICA
A-025	APLICA
A-026	APLICA
A-027	APLICA
A-028	APLICA
A-029	APLICA
A-030	APLICA
A-031	APLICA
A-032	APLICA
A-033	APLICA
A-034	NA
A-035	NA
A-036	NA

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.  
**Página 30 de 71**





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Acciones Específicas	
A-037	APLICA
A-038	APLICA
A-039	NA
A-040	APLICA
A-041	NA
A-042	NA
A-043	NA
A-044	APLICA
A-045	NA
A-046	NA
A-047	NA
A-048	APLICA
A-049	APLICA
A-050	APLICA
A-051	APLICA
A-052	APLICA
A-053	APLICA
A-054	APLICA
A-055	APLICA
A-056	NA
A-057	APLICA
A-058	APLICA
A-059	APLICA
A-060	APLICA
A-061	APLICA
A-062	APLICA
A-063	APLICA
A-064	APLICA
A-065	APLICA
A-066	APLICA
A-067	APLICA
A-068	APLICA
A-069	APLICA
A-070	APLICA
A-071	APLICA
A-072	APLICA
A-073	NA
A-074	NA
A-075	APLICA
A-076	NA
A-077	NA

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



*[Handwritten signatures]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Acciones Específicas	
A-078	NA
A-079	NA
A-080	NA
A-081	NA
A-082	NA
A-083	NA
A-084	NA
A-085	NA
A-086	NA
A-087	NA
A-088	NA
A-089	NA
A-090	NA
A-091	NA
A-092	NA
A-093	NA
A-094	NA
A-095	NA
A-096	NA
A-097	NA
A-098	NA
A-099	NA
A-100	NA

NA = No Aplica

### Descripción de las regiones marinas prioritarias

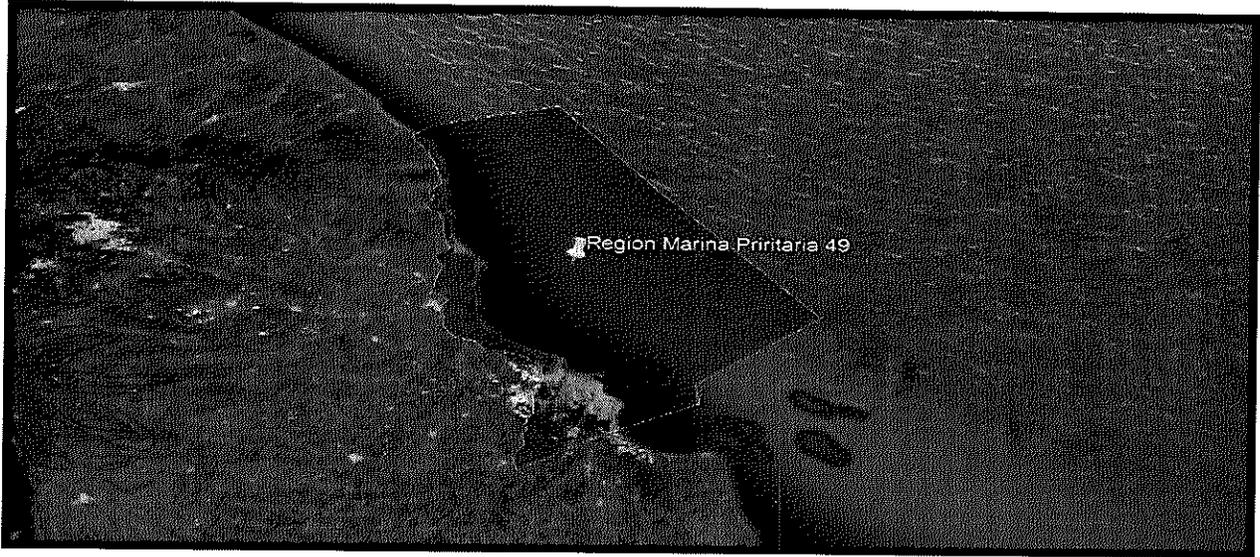
Debido a su extensa superficie, las zonas marinas de México han sido poco estudiadas. La Comisión Nacional para el Uso y Conocimiento de la Biodiversidad (CONABIO) ha denominado la Región Marina Prioritaria asignada con el número de registro 49.- Laguna Verde-Antón Lizardo con una extensión de 3,657 km<sup>2</sup> en el Estado de Veracruz.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024



*Región Marina prioritaria 49*



*Referencia de la zona del proyecto con la Región Marina Prioritaria 49.*





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

<b>Vinculación con la región marina prioritaria</b>	
<b>Problemática</b>	<b>Vinculación</b>
Modificación del entorno: tala de manglar, dragado. Alteración de cuencas con cambios hidrológicos e influencias de la planta nuclear	El proyecto se presentará a evaluación mediante la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental, incluye programas para prevenir, mitigar y compensar los impactos ambientales que ocasionará el proyecto.
Contaminación: por petróleo, aguas residuales, agroquímicos, fertilizantes, desechos industriales y aguas negras.	Durante el desarrollo del proyecto no se generará contaminación por petróleo, agroquímicos, fertilizantes o desechos industriales, además se aplicará un programa para la gestión de residuos y aguas en todas las fases del proyecto.
Uso de recursos: presión del sector pesquero sobre el ostión y robalo, y del sector turístico sobre arrecifes coralinos. Existe pesca ilegal	El proyecto no se refiere a actividades del sector pesquero o del sector turístico sobre arrecifes coralinos, por lo que no se realizara el uso estos recursos

➤ **Las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto son las siguientes**

<b>Vinculación con las Normas Oficiales Mexicanas</b>		
<b>Norma Oficial Mexicana (NOM)</b>	<b>Apartado aplicable</b>	<b>Vinculación</b>
<b>En materia de emisiones móviles a la atmósfera.</b>		
<b>NOM-041-SEMARNAT-2006</b> <b>Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.</b>	4.2.1 "Los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxido de nitrógeno, límites mínimos y máximos de dilución; así como el valor de lambda proveniente del escape de los vehículos de pasajeros en circulación que usan gasolina como combustible, en función del año-modelo, son los establecidos en la Tabla 3 de esta Norma Oficial Mexicana. 4.2.2 Los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno, óxido de	Se cumplirá con este criterio ya que todos los vehículos automotores involucrados en las etapas del proyecto se mantendrán en óptimas condiciones mecánicas puesto que se les dará servicio preventivo y correctivo, además de contar con su correspondiente verificación para cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de gases

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Vinculación con las Normas Oficiales Mexicanas		
Norma Oficial Mexicana (NOM)	Apartado aplicable	Vinculación
	nitrógeno, límites mínimos y máximos de dilución y lambda provenientes del escape de los vehículos de usos múltiples o utilitarios, camiones ligeros CL.1, CL.2, CL.3 y CL.4, camiones medianos y camiones pesados en circulación que usan gasolina como combustible, en función del año-modelo, con placa local y/o federal, son los establecidos en la Tabla 4 de esta Norma Oficial Mexicana.”	
<b>NOM-045-SEMARNAT-2017. Vehículos en circulación que usan diésel como combustible: Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.</b>	<p>4.1 “Los límites máximos permisibles de emisión del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación equipados con motor a diésel, en función del año/modelo del vehículo y cuyo peso bruto vehicular sea de hasta 3,856 kg, es el establecido en la TABLA 1 de esta Norma Oficial Mexicana.</p> <p>4.2 Los límites máximos permisibles de emisión del humo, proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación, equipados con motor a diésel, en función del año/modelo del vehículo y con peso bruto vehicular mayor a 3,856 kg, son los establecidos en la TABLA 2 de esta Norma Oficial Mexicana.”</p>	A todo vehículo automotor empleado para el proyecto, se someterá a revisión y verificación para conocer el estatus actual de la unidad y verificar si sus emisiones se encuentran dentro de los parámetros establecidos en esta norma para poder ser empleado en el proyecto.
<b>En materia de residuos peligrosos.</b>		





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Vinculación con las Normas Oficiales Mexicanas		
Norma Oficial Mexicana (NOM)	Apartado aplicable	Vinculación
<b>NOM-052-SEMARNAT-2005.</b> Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	6.2 "Un residuo es peligroso si se encuentra en alguno de los siguientes listados: (...) 7.1 El residuo es peligroso si presenta al menos una de las siguientes características, bajo las condiciones señaladas en los numerales 7.2 a 7.7 de esta Norma Oficial Mexicana: (...)"	En caso de generar residuos identificados como peligrosos, se recolectarán, separarán y colocarán en un almacén temporal de residuos peligrosos hasta su posterior disposición con una empresa autorizada por SEMARNAT. Esta Norma Oficial Mexicana establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, el cual incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales.
<b>NOM-054-SEMARNAT-1993.</b> Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos por la Norma Oficial Mexicana.	5.1 "Para determinar la incompatibilidad entre dos o más de los residuos considerados como peligrosos de acuerdo con la norma oficial mexicana NOM-CRP-001 - ECOL/1993, se deberá seguir el siguiente procedimiento; (...)"	En caso de generar residuos e identificarlos como peligrosos, se revisarán sus características de peligrosidad y su incompatibilidad con otros residuos peligrosos para posterior ser almacenados en recipientes por separado, dentro del almacén temporal de residuos peligrosos.
<b>En materia de emisión de ruido.</b>		
<b>NOM-080-SEMARNAT-1994.</b> Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	5.9 "Los límites máximos permisibles de emisión de ruido para los vehículos automotores son:  5.9.1 Los límites máximos permisibles de los automóviles, camionetas, camiones y tractocamiones son expresados en dB(A) de acuerdo a su peso bruto vehicular."	Todos los vehículos y maquinaria que se utilizarán en las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto se mantendrán en óptimas condiciones mecánicas. No se llevará a cabo cargas de combustible y ningún tipo de trabajo de mantenimiento de vehículos y maquinaria en el sitio del proyecto.
<b>En materia de contaminación del suelo.</b>		
<b>NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012.</b> Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación.	6.2 "Los límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos se presentan en las tablas 2 y 3."	En caso de ocurrir un derrame en el suelo por hidrocarburos, se tomarán los lineamientos para el muestreo y su caracterización establecidos en la presente norma y su posterior remediación.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Vinculación con las Normas Oficiales Mexicanas		
Norma Oficial Mexicana (NOM)	Apartado aplicable	Vinculación
<b>En materia de residuos de manejo especial.</b>		
<b>NOM-161-SEMARNAT-2011.</b> <b>Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</b>	7. Criterios para determinar los residuos de manejo especial sujetos a plan de manejo. 9. Elementos para la formulación de los planes de manejo."	Se guiará a través de lo establecido en esta norma para dar un manejo integral de los residuos de manejo especial generados durante las actividades del proyecto.

De acuerdo con las características de las obras y actividades del **proyecto**, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, considera que las Normas Oficiales Mexicanas anteriormente citadas, le aplican y la **promovente** deberá sujetarse a ellas durante el desarrollo de la obra, presentando evidencia del cumplimiento que efectúe de las mismas en los reportes que señala el Término OCTAVO de la presente resolución.

Por los argumentos antes expuestos, la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son verdidas sin perjuicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponda a la Federación, los Estados y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73, fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo señalado en el Artículo 115 del ordenamiento, en el cual se establecen las facultades que le son conferidas a los municipios, entre ellas la regulación de uso del suelo, así como lo establecido en el Artículo 8 fracción II, de la **LGEPPA** en el que señala su atribución de la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción Municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados.

**Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto:**

- La fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la MIA-P una descripción del sistema ambiental, así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente, se debe ubicar y describir



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

el Sistema Ambiental (**SA**) correspondiente al **proyecto**, para posteriormente señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**.

**A continuación, se describen los componentes ambientales más relevantes para el proyecto:**

**Aspectos Abióticos:**

**Clima.** - La **promovente** manifiesta que, de acuerdo con la clasificación de Köppen, modificada por E. García, para adaptarla a las condiciones de la República Mexicana, El clima es cálido subhúmedo con lluvias en verano, con una temperatura media anual de 29 °C y precipitación media anual de 1500 - 2000 mm. Durante los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre, enero y febrero se presenta el fenómeno conocido como "norte", que son rachas de viento provenientes del Norte y que alcanzan velocidades aproximadamente desde los 50 hasta los 130 kilómetros por hora. En algunas ocasiones la temperatura desciende varios grados, aunque su duración es breve; de uno a tres días.

**Geología y Geomorfología.**- La zona de estudio se encuentra en la Provincia Fisiográfica Llanura Costera del Golfo Sur, Subprovincia Llanura Costera Veracruzana, caracterizada por albergar un gran número de dunas que sirven de contención contra los vientos del norte y protección a la mancha urbana.

Esta región se encuentra constituida en su mayor parte, por depósitos recientes formados de suelo, que cubren gran parte de la secuencia sedimentaria depositada en cuencas marinas del Terciario. Las rocas que afloran en la provincia cubren un lapso geocronológico que va del Jurásico Superior al Cuaternario (Reciente).

**Suelo.** - El tipo de suelo que se presenta en el área del proyecto es el Rc/1 Textura gruesa, es una zona litoral, compuesta por playas y dunas costeras y se caracteriza por la presencia predominante de regosol calcarico de textura gruesa.

**Hidrología superficial.** - En base a la carta de aguas superficiales de Veracruz INEGI 2002, la zona de interés se ubica en la Región Hidrológica Papaloapan, Cuenca Hidrológica Río Jamapa y otros (100%), subcuenca R. San Francisco - Puerto de Veracruz (51%) y R. Jamapa (49%).

**Hidrología subterránea.**- De acuerdo a la Carta hidrológica de aguas subterráneas 1:250,000 (Veracruz E14-3), el terreno se encuentra ubicado en una zona con material no consolidado con posibilidades bajas; la unidad está formada por material piroclástico y detrítico como toba arenosa, brechas volcánicas intercaladas con tobas, brecha sedimentaria, conglomerado, arenisca y suelos aluvial, eólico, litoral y lacustre. Las rocas piroclásticas se encuentran pseudoestratificadas y sin consolidar; el conglomerado es polimíctico en matriz arenosa, mal clasificado y ligeramente cementado por carbonato de calcio; la arenisca es de grano medio ligeramente arcillosa, con intemperismo somero. Por estas características, el uso del agua subterránea está limitado



## Aspectos Bióticos:

**Vegetación.** -Originalmente el municipio de Boca del Río la vegetación que existía estaba constituida por Selva Baja Caducifolia, conformada por árboles que pierden sus hojas durante la época invernal.

El tipo de vegetación que existe en ciertas partes de la zona es de vegetación pionera de dunas, que se encuentra en las franjas costeras, desarrollándose sobre dunas activas. Las especies que constituyen este tipo de vegetación son herbáceas, en su mayoría. Los ejemplares de árboles que existieron deben de haber sido eliminados hace mucho tiempo, seguramente para obtener madera para cercas, tablas o para hacer carbón, por lo que quedan algunos arbustos y vegetación secundaria, mezclada con pastos introducidos.

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación, el sitio del proyecto se localiza en una zona asentamientos humanos

Vegetación presente en el sitio del **proyecto**.

Se realizaron recorridos en el área del proyecto, sin embargo, debido a que el predio ya había sido modificado, no se cuenta con ningún tipo de vegetación presente.

**Fauna.**- Según información obtenida del CD del Centro Nacional de Desarrollo Municipal, 2000, existe una gran variedad de animales silvestres, entre los que se encuentran, principalmente garza, gaviota, conejo, ardilla y tuza.

El nivel de perturbación del sitio del proyecto, ya que el ecosistema se ha visto fragmentado por las actividades antropogénicas que han propiciado un cambio de uso de suelo en la zona, la cual se caracteriza por tener un uso comercial y actividades similares a las del presente proyecto. Se decidió realizar recorridos *in situ* en toda el área comprendida para el desarrollo del proyecto y en sus colindancias, para llevar a cabo observaciones de ejemplares, pero se ha mencionado, el predio se encuentra en la zona urbana de la ciudad de Boca del Río, por lo que solo se observaron animales domésticos y aves sobrevolando el área.

## Paisaje.-

### Visibilidad

Debido a la ubicación del predio dentro de la zona urbana, la visibilidad no es buena, ya que está ubicado en una esquina y no se permite visualizar claramente el paisaje urbano existente.

### Calidad paisajística

La calidad del sitio es baja, debido a que está completamente consolidada y modificada.

### Fragilidad

Debido a que el sitio ya fue modificado desde tiempo atrás, y que no se considera un lugar frágil podrá soportar los nuevos cambios que en él se realicen.



*[Handwritten signatures]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

### **Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales:**

8. Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la MIA-P, uno de los aspectos fundamentales del **PEIA**, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** potencialmente puede ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoca prioritariamente a los impactos que por sus características y efectos son relevantes o significativos, y consecuentemente pueden afectar la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas. En este sentido, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, derivado del análisis del diagnóstico del Sistema Ambiental (**SA**) en el cual se encuentra ubicado el **proyecto**, así como de las condiciones ambientales del mismo, considera que éstas han sido alteradas, ya que dicho **SA** ha sido modificado por actividades antropogénicas; en este caso, por la existencia de desarrollos habitacionales, centros de educación, caminos y asentamientos humanos; por otra parte, la **promovente** tiene considerada la realización de acciones de mitigación y compensación ante el desarrollo del **proyecto** en esta zona, con lo cual se pretenden revertir los potenciales impactos que el mismo ocasionará.

La **promovente** manifiesta que, mediante la valoración de los impactos a través de una matriz de dos entradas Impacto-Ponderación se determinaron las principales causas que afectan de manera negativa el medio ambiente y las medidas necesarias para mitigar, minimizar y compensar el impacto ambiental generado por dicho proyecto. Dentro de los impactos detectados, uno de los principales será el ocasionado al suelo, y lo consecuente por la generación futura de residuos; principalmente los categorizados como Urbanos. Por otro lado, el impacto visual, por ejemplo, será de los impactos más notables, ya que, al incorporar un edificio al entorno actual; aun cuando este ya se encuentre impactado y con estructuras similares; existirá un cambio en el paisaje; sin embargo, y a fin de determinar los principales impactos que se ocasionaran al medio ambiente, se ha realizado la siguiente valoración, que permite definir las medidas y acciones necesarias para la minimización y/o corrección de los posibles impactos producidos.

Los pasos de la metodología utilizada son los siguientes:

- Identificación de las acciones susceptibles o agentes causales de los impactos negativos al medio ambiente.
- Identificación de los factores medioambientales susceptibles de recibir impactos (Construcción de la Matriz Agente Causal-Recurso Impactado).
- Valoración de los impactos mediante la Matriz de impacto-ponderación. Esta operación es importante para clarificar aspectos que la propia simplificación del método conlleva. Para llevar a cabo lo anterior, se realizó la valoración de los impactos a través de la construcción de una matriz de impacto-ponderación, para determinar la importancia del impacto, de acuerdo a parámetros y valores posteriormente descritos.

Finalmente se generó la Matriz de Impacto-Recurso así como el Análisis de los impactos ambientales por componente ambiental.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

De acuerdo a la metodología descrita, ésta nos permite identificar, prevenir y comunicar los efectos del proyecto en el medio, para posteriormente, obtener una valoración de los mismos y poder determinar las medidas correctivas, preventivas o de mitigación a implementar.

La descripción de las actividades a realizar, se refieren principalmente a las siguientes etapas: Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de la Torre Tauri.

### 1. Preparación del sitio:

- Demolición de la estructura existente
- Contratación de personal
- Habilitación de la bodega de materiales
- Limpieza del área
- Delimitación del área de trabajo
- Trazo y nivelación del área
- Excavaciones para cimentación
- Estabilización de taludes

### 2. Construcción:

- Contratación de personal
- Compra de materiales e insumos
- Transporte de materiales y equipos
- Cimentación de zapatas
- Desplante de estructuras
- Losas de entepiso
- Introducción de instalaciones de redes de servicio (hidráulica, sanitaria, eléctrica y es especiales)
- Instalación de mobiliario sanitario.
- Acabados.
- Conformación de áreas de jardinería
- Limpieza y termino de obra

### 3. Operación y mantenimiento:

- Operación y mantenimiento.

Para la presente evaluación se propone la utilización de una lista de los factores que pueden ser impactados por el desarrollo del proyecto, agrupados en categorías denominadas factores ambientales y en los cuales se realizará la evaluación:

- Suelo
- Atmósfera



*[Handwritten signature]*



## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- Agua
- Geomorfología
- Paisaje
- Vegetación
- Fauna silvestre
- Socioeconómico

### Lista de indicadores de impacto aplicables al proyecto

Componente ambiental	Factor	Descripción del indicador	Indicador ambiental
<b>Medio Abiótico</b>			
Suelo	Contaminación del suelo	Se refiere a la posible contaminación de la superficie por la generación de residuos.	Presencia de residuos sólidos urbanos (RSU) o de manejo especial (RME), especificarte de construcción.
	Topografía	Afectación en la permeabilidad del suelo por compactación y pérdida de suelo.	Cambios en el relieve por las diversas actividades a desarrollar y la incrustación de elementos ajenos al entorno natural.
Atmosfera	Calidad del aire	Afectación del área de manera puntual por polvos y gases de combustión.	Incremento en la cantidad de partículas suspendidas y gases a causa del manejo de equipos.
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por las actividades.	Molestias de particulares colindantes por el ruido.
Agua	Calidad del agua	Contaminación por desechos sólidos y líquidos.	Presencia de residuos sólidos urbanos y de construcción
	Turbidez	Presencia de partículas suspendidas derivadas de las actividades a realizarse.	Evidencia de turbidez en el área adyacente al proyecto.
	Consumo de agua	Agua potable a utilizar para las actividades del proyecto.	Agua de consumo de los trabajadores.
Geomorfología	Alteración del relieve	Cambios en el relieve y cauce por la extracción de arena y construcción de estructuras.	Magnitud de cambio en el nivel del terreno.
Paisaje	Calidad paisajística	Alteración del hábitat e inclusión de elementos artificiales al entorno.	Afectación a la calidad del paisaje por incorporación de elementos artificiales y presencia de personal y maquinaria.
<b>Medio Socioeconómico</b>			
Población	Calidad de vida	Se refiere a la mejora de la calidad de vida de la población por consecuencia	Contratación de personal local durante del desarrollo del proyecto.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

		de un trabajo remunerado.	
	Salud ocupacional	Posibles accidentes ocurridos a los trabajadores.	Número de accidentes ocurridos en la vida útil del proyecto.
	Aceptación del proyecto	Se refiere al nivel de aceptación o rechazo del proyecto, considerando su importancia en la comunidad.	Comentarios positivos o negativos de vecinos.
Economía	Empleo	Se contempla la generación de empleos directos, temporales y permanentes para el desarrollo del proyecto. Existirá la generación de empleos indirectos como consecuencia de la compra-venta de insumos.	Número de empleos generados o mantenidos por el proyecto.
	Sector privado	Se contempla el impacto en la economía de este sector al desarrollarse tanto las etapas preliminares, preparación del sitio y constructiva del proyecto, así como todas las actividades generadas por el comercio.	Incremento a la economía de este sector durante las diferentes etapas del proyecto.
	Sector público	Se contempla el impacto en la economía del gobierno.	Obtención de permisos para construcción y operación de proyecto (autorizaciones, servicios municipales, etc.).

### Actividades del proyecto susceptibles a causar impacto

Las acciones son todas aquellas actividades que se realizarán para la implementación del proyecto, estas serán divididas por etapas: Preliminares, Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento. Así mismo, estarán enlistadas en el eje horizontal de la matriz de importancia.

En la tabla se presentan las principales acciones del proyecto, así como sus indicadores y posibles impactos.

### Actividades e impactos por indicador en cada etapa del proyecto

Actividades	Indicador ambiental	Impacto ambiental
<b>Acciones preliminares</b>		
Elaboración del proyecto ejecutivo	Empleo	Generación de empleo temporal (+)



*[Handwritten signature]*



## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Actividades	Indicador ambiental	Impacto ambiental
	Sector privado	Derrama económica (+)
Tramites, permisos y autorizaciones.	Empleo	Generación de empleo temporal (+)
	Sector público	Derrama económica (+)
<b>Preparación del sitio</b>		
Contratación de personal	Empleo	Generación de empleo temporal (+)
	Calidad de vida	Mejora de la calidad de vida de los trabajadores (+)
Habilitación de la bodega de materiales	Contaminación del suelo	Generación de residuos sólidos en el área (-)
	Calidad paisajística	Presencia de un elemento ajeno al medio natural (-)
Delimitación del área de trabajo	Calidad paisajística	Presencia de elementos ajenos al medio natural (-)
	Aceptación del proyecto	Evitar afectar terrenos vecinos y seguridad en el área de trabajo (+)
Demolición	Contaminación del suelo	Contaminación de la superficie por residuos (-)
	Calidad del aire	Incremento en la cantidad de polvos (-)
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por maquinaria en operación (-)
	Calidad paisajística	Presencia de maquinaria en el entorno (-)
Trazo y nivelación del área	Contaminación del suelo	Contaminación de la superficie por residuos (-)
	Topografía	Cambios en el relieve por la nivelación (-)
	Calidad del aire	Incremento en la cantidad de polvos (-)
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por maquinaria en operación (-)
	Calidad paisajística	Presencia de maquinaria en el entorno (-)
Excavaciones para cimentaciones	Contaminación del suelo	Contaminación de la superficie por residuos (-)
	Topografía	Cambios en el relieve por la excavación (-)
	Calidad del aire	Incremento en la cantidad de polvos (-)



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Actividades	Indicador ambiental	Impacto ambiental
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por maquinaria en operación (-)
	Calidad paisajística	Presencia de maquinaria en el entorno (-)
Estabilización de taludes	Calidad del aire	Incremento en la cantidad de polvos (-)
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por maquinaria en operación (-)
<b>Construcción</b>		
Contratación de personal	Empleo	Generación de empleo temporal (+)
	Calidad de vida	Mejora en la calidad de vida de los trabajadores (+)
Compra de materiales e insumos	Sector privado	Activación de la economía local (+)
	Consumo de agua	Demanda de agua durante la construcción (+)
Transporte de materiales y equipos	Calidad del aire	Incremento de polvos y gases a causa de la entrada y salida de camiones de transporte (-)
	Ruido	Incremento en los niveles de ruido por el transporte de materiales (-)
	Empleo	Generación de empleo temporal (+)
	Sector privado	Derrama económica local (+)
Estabilización de taludes	Contaminación del suelo	Generación de residuos (-)
	Calidad del aire	Generación de partículas suspendidas (-)
	Consumo de agua	Utilización de agua (-)
	Salud ocupacional	Afectaciones a la salud de los trabajadores por trabajos sin EPP (-)
Cimentación de Zapatas Y Desplante de Estructuras	Contaminación del suelo	Generación de residuos sólidos (-)
	Calidad del aire	Liberación de emisiones a la atmosfera (-)
	Ruido	Generación de ruido por la maquinaria y equipo a utilizar (-)



*[Handwritten signature]*



## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Actividades	Indicador ambiental	Impacto ambiental
	Calidad del agua	Generación de residuos (-)
	Compactación de suelo	Compactación por estructuras (-)
	Disminución de recarga de acuíferos	Por compactación de suelo (-)
	Calidad paisajística	Incorporación de elementos ajenos al medio (-)
	Salud ocupacional	Posibles accidentes de trabajo (-)
	Consumo de agua	Uso de agua para la construcción (-)
Instalación de servicios (hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales)	Contaminación	Generación de residuos (-)
	Calidad del agua	Generación de aguas residuales (-)
	Salud ocupacional	Posibles accidentes de trabajo (-)
	Consumo de agua	Uso de agua para la construcción (-)
Construcción de losas	Contaminación del suelo	Generación de residuos (-)
	Calidad del aire	Liberación de emisiones a la atmósfera (-)
	Ruido	Generación de ruido por uso de la maquinaria (-)
	Consumo de agua	Uso de agua para la construcción de losas (-)
	Salud ocupacional	Posibles accidentes de trabajo (-)
Acabados	Contaminación del suelo	Generación de residuos (-)
	Consumo de agua	Uso de agua (-)
	Ruido	Generación de ruido (-)

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Actividades	Indicador ambiental	Impacto ambiental
	Salud ocupacional	Posibles accidentes de trabajo (-)
Retiro de equipo y limpieza del área	Contaminación del suelo	Generación de residuos (-)
	Calidad paisajística	Mejora de vista por el retiro de la maquinaria y por la terminación de la obra (+)
<b>Operación y mantenimiento</b>		
Operación general de la Torre	Calidad del agua	Generación de aguas residuales(-)
	Calidad paisajística	Presencia de la estructura (+)
	Contaminación de suelo	Generación de residuos (-)
	Aceptación del proyecto	Aprobación del proyecto por vecinos (+)
	Calidad de vida	Mejora de la calidad de vida por contratación de personal local (+)
	Empleo	Generación de empleos directos y/o permanentes (+)
	Sector público	Pago de permisos (+)

La **promovente** se presenta la matriz de importancia de impactos ambientales identificados de las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento:

### Preparación del sitio

Impacto	Ponderación										Valor	Importancia
	M	EX	E	PE	MC	RV	SI	AC	EF	PR		
<b>PREPARACION DEL SITIO/TRAZO Y NIVELACION, MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>												
<b>SUELO (negativos)</b>												
Emisión de partículas suspendidas	2	2	4	2	1	2	2	1	4	1	28	Moderado
Pérdida de suelo, arrastre de	2	2	1	2	2	4	2	1	1	1	26	Moderado

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



*[Handwritten signature]*



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

partículas												
Compactación de suelo	2	1	2	2	4	2	2	1	1	2	28	Moderado
Generación de RSU	2	1	4	2	2	2	1	4	4	1	30	Moderado
Generación de RME	8	1	4	2	2	2	1	1	4	1	45	Severo
AGUA (negativos)												
Contaminación de cauces y cuerpos de agua	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14	Irrelevante
Azolve de cauces y cuerpos de agua	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	15	Irrelevante
Disminución de la infiltración	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	15	Irrelevante
ATMOSFERA (negativos)												
Emisión de partículas suspendidas	4	2	4	2	2	2	2	1	4	1	36	Severo
Emisión de contaminantes a la atmosfera	4	1	2	4	1	1	1	1	4	1	30	Moderado
Emisión de ruido	4	1	4	4	1	1	1	1	4	1	32	Moderado
PAISAJE (negativos)												
Deterioro de la calidad del paisaje	1	1	4	4	4	4	1	1	4	4	35	Severo
SOCIOECONÓMICO (positivos)												
Mejora en la economía de la zona y fomento al turismo	8	4	4	4	4	4	1	1	4	4	62	Critico
Generación de empleos directos e indirectos	4	2	4	2	4	2	2	1	4	2	41	Severo

### Construcción

Impacto	Ponderación									Valor	Importancia
	M	EX	E	PE	MC	RV	SI	AC	EF		

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.  
Página 48 de 71





Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

<b>CONSTRUCCIÓN</b>												
<b>SUELO (negativos)</b>												
<b>Emisión de partículas suspendidas</b>	4	2	1	2	2	1	1	1	4	1	<b>31</b>	<b>Moderado</b>
<b>Contaminación de suelo</b>	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	<b>19</b>	<b>Moderado</b>
<b>Compactación de suelo</b>	2	1	2	2	4	2	2	1	1	2	<b>28</b>	<b>Moderado</b>
<b>Generación de RSU</b>	4	1	4	2	2	2	1	4	4	1	<b>36</b>	<b>Severo</b>
<b>Generación de RME</b>	4	1	4	2	2	2	1	1	4	1	<b>33</b>	<b>Moderado</b>
<b>AGUA (negativos)</b>												
<b>Contaminación de agua</b>	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	<b>19</b>	<b>Moderado</b>
<b>Disminución de la infiltración</b>	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	<b>23</b>	<b>Moderado</b>
<b>ATMOSFERA (negativos)</b>												
<b>Emisión de partículas suspendidas</b>	2	2	4	2	2	2	1	1	4	1	<b>29</b>	<b>Moderado</b>
<b>Emisión de contaminantes a la atmosfera</b>	2	2	2	2	2	2	2	1	4	2	<b>29</b>	<b>Moderado</b>
<b>Emisión de ruido</b>	4	2	4	2	2	2	1	1	4	1	<b>35</b>	<b>Severo</b>
<b>PAISAJE (negativos)</b>												
<b>Deterioro de la calidad del paisaje</b>	1	1	4	4	4	4	1	1	4	4	<b>35</b>	<b>Severo</b>
<b>SOCIOECONÓMICO (positivos)</b>												
<b>Mejora en la economía de la zona</b>	2	4	2	4	4	4	2	1	1	4	<b>40</b>	<b>Severo</b>
<b>Generación de empleos directos e indirectos</b>	8	2	4	2	4	2	2	1	4	2	<b>53</b>	<b>Critico</b>



*[Handwritten signatures and initials]*



Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

### Operación y Mantenimiento

Impacto	Ponderación										Valor	Importancia
	M	EX	E	PE	MC	RV	SI	AC	EF	PR		
<b>OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>												
<b>SUELO (negativos)</b>												
Generación de RSU	4	1	4	4	4	4	1	1	4	4	44	Severo
Generación de RME	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	17	Irrelevante
<b>AGUA (negativos)</b>												
Generación de aguas residuales	4	1	2	4	2	4	1	1	4	4	38	Severo
Consumo de agua	4	2	2	4	4	4	1	1	1	4	41	Severo
<b>VEGETACIÓN (positivos)</b>												
Implementación y mantenimiento de áreas verdes	8	1	4	4	4	4	1	1	4	4	56	Critico
<b>ATMOSFERA(negativos)</b>												
Emisión de olores	2	2	1	2	2	2	2	1	4	1	27	Moderado
Emisión de ruido	4	2	4	2	2	2	1	1	4	1	35	Severo
<b>SOCIOECONÓMICO (positivos)</b>												
Mejora en servicios de vivienda	4	4	4	4	4	4	1	1	4	4	62	Severo
Generación de empleos directos e indirectos	4	2	4	2	4	2	2	1	4	2	41	Severo

### Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:

9. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**; en este sentido, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **promovente** en la MIA-P son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan, minimizan y/o compensan el nivel de los impactos ambientales que fueron identificados y evaluados y que se pudieran ocasionar por el desarrollo del **proyecto**, entre las que destacan las siguientes:

La **promovente** manifiesta de manera general a continuación, se presentan las principales medidas que se aplicaran durante el presente **proyecto**:

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



- Las actividades se desarrollarán exclusivamente en el área descrita en la ubicación del proyecto.
- Se tomarán las medidas adecuadas en cuanto a la seguridad de los trabajadores, para evitar accidentes en la zona del proyecto.
- Se colocarán letreros con señales de advertencia y prohibición durante y al finalizar el proyecto, por ejemplo: prohibido el paso, precaución hombre trabajando, colocar la basura en su lugar, prohibido tirar basura, etc.
- Los trabajadores utilizarán equipo de protección personal (EPP), según las actividades que realicen.
- Se delimitará la zona con cintas de precaución a fin de evitar que entren personas ajenas al proyecto.
- Se contará con un botiquín de primeros auxilios para emergencias menores, en caso de una emergencia mayor, el personal lesionado será trasladado al centro médico más cercano.
- Se colocarán contenedores de 200 L para la disposición de los residuos que sean generados por los trabajadores, dichos residuos serán canalizados al basurero municipal a través del servicio de limpia pública.
- Para sus necesidades fisiológicas, los trabajadores utilizarán los baños que se encuentran en la construcción vecina.
- Se llevarán actividades de monitoreo del área del proyecto para en caso de ser necesario, realizar reubicación de fauna de lento desplazamiento.
- Se establecerán horarios de trabajo diurno de 8:00 am a 6:00 pm.
- Se realizarán pláticas de concientización para los trabajadores de manera que entiendan y cumplan con las medidas de prevención.

## **Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental**

### **Medida correctiva o de mitigación**

La importancia de las medidas de mitigación está dada por diferentes aspectos, como lo son, por ejemplo:

- Las medidas preventivas adquieren gran relevancia porque su correcta ejecución evitará que ocurran ciertos impactos, por lo cual estas son prioritarias.
- Otras medidas que tienen gran importancia son aquellas que mitigarán el mayor número de impactos.

Por todo lo expuesto con anterioridad, para el presente proyecto, se presentarán las medidas de mitigación propuestas para cada uno de los componentes ambientales.

Las medidas de mitigación o correctivas planteadas por componente son:

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

## Suelo:

El tránsito de maquinaria, presencia de equipo y personal, provocarán impactos tanto directos como indirectos en la contaminación del suelo y su topografía, por ello, se proponen las siguientes medidas de mitigación:

- Respetar la superficie destinada al proyecto, removiendo solo el suelo necesario y almacenándolo para posterior relleno y nivelación del terreno.
- Colocar contenedores de 200 L de capacidad para la disposición de residuos sólidos, rotulados de acuerdo a los residuos que almacenaran. Tendrán bolsas de plástico en su interior y tapa para evitar mezclarse con agua de lluvia.
- Se destinarán lugares para la colocación de los contenedores, para su posterior traslado por medio de los camiones de limpia pública o servicio contratado.
- No tirar basura o residuos de ningún tipo, nocivos a la salud o que propicien la contaminación.
- Se limpiará diariamente el área del proyecto.
- Los residuos resultantes de la construcción serán almacenados temporalmente en un área para su posterior disposición ante una empresa autorizada.
- El mantenimiento del equipo en caso de falla se realizará en un taller autorizado y fuera del sitio del proyecto. En caso de que no pueda realizarse el traslado del equipo, se colocará una membrana plástica aislante debajo de la unidad para evitar derrame de sustancias.

## Atmosfera:

La afectación a la atmosfera se da principalmente por la generación de partículas sólidas, polvo y humos suspendidos, que serán originadas por la remoción de suelo y manejo de materiales de construcción, así mismo, por la emisión de gases producto de la combustión, la cual se da por la utilización de la maquinaria y equipo.

Las medidas son las siguientes.

- La maquinaria deberá encontrarse en óptimas condiciones de operación, a fin de minimizar las emisiones a la atmosfera.
- Se tomará en cuenta las siguientes normas NOM-041-SEMARNAT-2006, que establece los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible; NOM-045-SEMARNAT-2006, protección ambiental-vehículos en circulación que usan diésel como combustible Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de pruebas y características técnicas del equipo de medición.
- La superficie donde se desarrollará la obra se mantendrá semi-húmeda, para evitar la dispersión de material particulado.
- Los vehículos que se utilizarán para el traslado del material se cubrirán con lonas, para garantizar la calidad del aire y problemas de salud a los trabajadores.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- Por ningún motivo se efectuará en el proyecto la quema de ninguna clase de residuos, con objetivo de disminuir las emisiones a la atmósfera durante todas las etapas del proyecto.

En cuanto al ruido provocado por la maquinaria y equipo utilizado principalmente, así como por el acarreo de los materiales fuera del área. Prácticamente durante la mayoría de las actividades la presencia de ruido y vibraciones, originará un impacto de magnitud moderada.

- Se establecerán jornadas de trabajo dentro de horarios diurnos, de 8:00 am a 6:00 pm aproximadamente.
- La maquinaria que se utilice en las diferentes actividades del proyecto deberá estar en óptimas condiciones mecánicas y sin fugas de combustibles y lubricantes, así como haber cumplido con el programa de verificación anual para automotores.
- Se recomienda para los operadores el uso de tapones auditivos y equipo de seguridad, hacer rotación del personal, así como manejo del tiempo de exposición a actividades ruidosas.
- Así mismo, los vehículos deberán cumplir con la normatividad vigente en materia, como lo son las normas NOM-080 SEMARNAT-1994 y NOM-081 SEMARNAT-1994 correspondientes.

### Agua:

La generación de residuos tendrá un impacto negativo en la calidad del agua, durante las actividades de construcción, por este motivo, se proponen las siguientes medidas de mitigación:

- Indicar que las necesidades fisiológicas de los trabajadores se realicen en los baños portátiles que serán contratados a una empresa autorizada, la cual se encargará de recoger y disponer los desechos, esto durante las etapas de preparación del sitio y construcción.
- Para la operación, los servicios se conectarán al drenaje municipal.
- Se deberá colocar contenedores de 200 L de capacidad y con letreros apropiados que indiquen su contenido; para evitar que haya basura dispersa durante todas las etapas del proyecto.
- Evitar la dispersión de basura por la acción del viento o lluvia.
- Disponer los residuos por medio de camiones del Servicio de Limpia Pública Municipal y trasladados al basurero municipal y/o donde indiquen las autoridades municipales.
- Se colocarán señalamientos que informen y promuevan el uso eficiente del agua.
- El agua deberá ser ocupada de manera moderada, a fin de solo utilizará la necesaria para el consumo del personal y de humedecimientos de las áreas que lo requieran.

### Paisaje:

A pesar de que el área de interés para la ejecución del proyecto presenta un ecosistema y paisaje perturbado, a pesar de esto, la inserción de un elemento ajeno al medio y presencia de maquinaria tienen un impacto negativo, para lo cual se proponen las siguientes medidas:

- Se delimitará el área del proyecto para evitar afectar terrenos aledaños, además de evitar la entrada a personas ajenas al proyecto.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- Se vigilará que en el área de trabajo se encuentren únicamente los equipos y materiales que se requieren para la ejecución de las actividades en todas sus etapas.
- Los materiales de construcción se colocarán en la bodega para evitar que haya dispersión de los mismos.

### **Vegetación:**

En los recorridos y trabajos de campo, se confirmó que el sitio de interés y la zona en general se encuentra perturbada, por lo que no existe vegetación natural dentro del área donde se realizará el proyecto, aun así, durante las actividades a realizar, se implementarán las siguientes medidas de mitigación:

- Se delimitará el área del proyecto para evitar afectar vegetación de terrenos vecinos o de la que se encuentre en el camellón, esto se realizará mediante cintas de precaución.
- Se colocarán letreros de concientización para el cuidado de la biodiversidad.
- Se brindarán pláticas y capacitación al personal, con la finalidad de concientizar el cuidado y bienestar del ecosistema.

### **Socioeconómicos:**

Es importante tener informada a la población de la zona, de la entrada y salida de vehículos y maquinaria. Además de las siguientes medidas:

- Instalación de cerca perimetral para evitar altercados con predios vecinos o entrada de personas ajenas al proyecto.
- Contratación de mano de obra local.
- Se comprarán los materiales e insumos a proveedores locales.

### **Impactos residuales**

Los impactos residuales son aquellos efectos que permanecen en el ambiente aun después de aplicar las medidas de mitigación. Bajo esta consideración y después de analizar las medidas de mitigación propuestas para eliminar o minimizar los impactos que generará el desarrollo del proyecto, se puede concluir que los impactos residuales que permanecerán en el área del proyecto, durante las etapas de operación y mantenimiento son:

El proyecto NO tendrá impactos residuales a largo plazo que pudieran perdurar y contaminar el suelo, el agua o el aire de la zona.

Aun cuando se apliquen medidas de mitigación para atenuar la alteración de estos factores ambientales, no se podrá volver a tener las condiciones originales del área. Los impactos generados durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto serán puntuales, afectando únicamente al sitio del proyecto sin afectar a las áreas aledañas y podrán ser atenuados a través de las medidas de mitigación ya planteadas.



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

## **Programa de vigilancia ambiental**

La “planificación” ha sido parte de la sociedad humana, desde la época en que los seres humanos realizaron los primeros intentos organizados por mejorar la calidad de vida. En la actualidad, los métodos de planificación se modifican frecuentemente para adaptarlos a las cambiantes percepciones de la condición humana. Uno de los aspectos que en los últimos tiempos ocupa la atención de los profesionales es la inclusión del “medio ambiente” en los planes de desarrollo.

Para conocer los posibles cambios en el comportamiento del Sistema Ambiental resultado del desarrollo del proyecto, se propone realizar un monitoreo de las condiciones sobre las cuales pueda haber mayor impacto, es decir abióticas, bióticas y socioeconómicas. Lo anterior mediante la implementación de una supervisión metódica del seguimiento y vigilancia ambiental.

### ***Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas:***

10. Que la fracción VII del artículo 12 del **REIA**, establece que la MIA-P debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **proyecto**; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico ambiental permite predecir el comportamiento del **SA** con el **proyecto**, incluyendo las medidas de mitigación.

La **promovente** manifiesta que, El desarrollo del proyecto denominado **“Construcción y Operación de la Torre Tauri en el Municipio de Boca del Río, Ver.”** traerá beneficios a corto, mediano y largo plazo en el ámbito socioeconómico y ambiental; puesto que, durante todas las etapas del proyecto, habrá generación de empleos temporales y permanentes por la contratación de mano de obra local, además por la derrama económica local gracias a la compra de materiales e insumos.

El sitio donde se desarrollará el proyecto fue seleccionado tomando en consideración distintos criterios ambientales, técnicos y socioeconómicos, que permitieron determinar que el lugar presenta las características idóneas para un proyecto de esta naturaleza.

La zona de construcción se encuentra dentro de la zona conurbada Veracruz – Boca del Río en un área totalmente urbanizada.

La zona del proyecto se plantea como una buena alternativa sin afectar los elementos que conforman al ecosistema, ya que, como se ha venido mencionando, esta se encuentra perturbada por actividades similares a las del presente, por lo tanto, no contribuirá a la degradación de los elementos ambientales, tratándose de una obra de bajo impacto y en todo momento mitigable y reversible.

Como precedente al análisis del pronóstico de los escenarios es importante destacar que, en el marco del Sistema Ambiental del presente documento, se puede afirmar que el proyecto, por la ubicación, magnitud y alcance de los posibles efectos de su construcción y operación, no





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

representan ningún riesgo significativo en Materia de Impacto Ambiental, siempre y cuando se apliquen las medidas de mitigación y prevención propuestas en el capítulo anterior.

El pronóstico del escenario parte de la tendencia de los procesos que ocurren en el área del proyecto, e incorpora los impactos potenciales asociados con su construcción y las medidas de mitigación establecidas en el estudio. Los impactos que se identificaron para la ejecución del proyecto principalmente son los de una obra ordinaria; considerándose temporales en todas las etapas del proyecto y como fijos aquellos generados por la permanencia de las obras.

De lo anterior se tienen tres escenarios alternativos, el primero sin la ejecución del proyecto, el segundo con la realización del proyecto, pero sin considerar las medidas de mitigación y el otro con el desarrollo del mismo aplicando dichas medidas. Estos serán descritos considerando que se ubican dentro de un Sistema Ambiental delimitado para analizar el efecto de la presencia de la obra o de su ausencia.

### **Descripción y análisis del escenario sin proyecto**

El estado actual del sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto muestra un escenario con un sistema ambiental perturbado, resultado de las actividades que se realizan en la zona, las cuales son similares a las del presente. También se ubica en una zona con asentamiento urbanos y comerciales.

### **Descripción y análisis del escenario con proyecto**

El análisis del ciclo de vida de un edificio permite intuir con mayor facilidad las consecuencias ambientales que se derivan del impacto de la construcción, que, a grandes rasgos, pueden reducirse a lo siguiente:

- Los edificios resultantes del proceso constructivo, así como las infraestructuras necesarias para favorecer la accesibilidad, ocupan y transforman el medio en el que se disponen.
- La fabricación de materiales de construcción comporta el agotamiento de recursos no renovables a causa de la extracción ilimitada de materias primas y del consumo de recursos fósiles.
- Nuestro entorno natural se ve afectado por la emisión de contaminantes, así como por la deposición de residuos de todo tipo.

La reducción del impacto ambiental de este sector se centra en tres aspectos:

- El control del consumo de recursos,
- La reducción de las emisiones contaminantes, y
- La minimización y la correcta gestión de los residuos que se generan a lo largo del proceso constructivo.

Los sistemas de producción industrializada y los avances en tecnologías y en los sistemas de transporte han conseguido:

- Abaratar los materiales de construcción hasta tal punto, que en muchas ocasiones los excedentes de las obras no se aprovechan, sino que se convierten directamente en residuos destinados a vertedero.



*Handwritten signature*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- Fomentar la producción de materiales de nueva generación, con mayores prestaciones, pero que necesitan un elevado consumo de recursos y de energía, y tienen el inconveniente de emitir una mayor cantidad de contaminantes a la atmósfera, al agua y al suelo.

Si tenemos en cuenta que la capacidad del planeta para asimilar los contaminantes que genera nuestra sociedad es limitada, y que los recursos de que disponemos también lo son, es imprescindible detenernos a reflexionar sobre la necesidad de hacer una buena elección y un correcto uso de los materiales, para evitar, en la medida de lo posible, que se transformen en residuo por falta de planificación o simplemente, porque cada vez es más común practicar el insostenible hábito de "usar y tirar".

La solución es sencilla: primero, consumir lo que realmente necesitamos, sopesando las prestaciones y el impacto ambiental a la hora de decantarnos por uno u otro material; después, fomentar la reutilización y el reciclaje.

### **Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación**

Las medidas de mitigación son de gran importancia para la ejecución de un proyecto. Si estas se aplican correctamente, se reduce el impacto ambiental sobre el medio natural, al implementarse, las actividades que se realizarán en las diferentes etapas generarán impactos ambientales considerados de poca relevancia, temporales y mitigables.

Al vigilarse que en el sitio del proyecto se encuentren únicamente la maquinaria y equipos requeridos para la ejecución de las actividades, además de verificar que estos se encuentren en las condiciones adecuadas y trabajando únicamente el tiempo que sea necesario y en un horario diurno, se minimizaran las emisiones de ruido y de gases a la atmósfera, asegurando un confort sonoro, calidad del aire y paisajística.

Mediante la colocación de contenedores debidamente rotulados y platicar de concientización, se incentivará a la separación adecuada de los residuos sólidos generados por la ingesta de alimentos de los trabajadores, en cuanto a los residuos de manejo especial, estos serán almacenados en un área específica para su posterior reutilización y/o disposición. Con lo anterior, se verá reducida la probabilidad de contaminación.

Contratando el servicio de baños portátiles durante las primeras dos etapas del proyecto, la generación de aguas residuales será controlada y tratada por, una empresa la cual proveerá los baños portátiles, con esto se reduce el riesgo de contaminación del suelo y agua.

Durante el desarrollo del proyecto se llevarán a cabo pláticas de capacitación y sensibilización en diferentes temas, para crear conciencia en los trabajadores en cuanto a la correcta disposición de sus residuos, uso racional del agua, portar adecuadamente su equipo de protección personal, etc. Llevar a cabo el Programa de Vigilancia Ambiental se asegurará la correcta implementación de las medidas de mitigación y con esto asegurar que los impactos ambientales sean poco relevantes.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Con el desarrollo del proyecto, se mejorarían las condiciones socioeconómicas de la zona, por la generación de empleos y compra de materiales e insumos en tiendas locales, beneficiando la economía regional y a la calidad de vida de los pobladores.

### **Pronóstico ambiental**

Un Pronóstico Ambiental, debe ser capaz de predecir con cierto grado de confiabilidad, la ocurrencia de episodios críticos, con el fin de tomar medidas correctivas destinadas a prevenir, revertir o mitigar una situación de alta contaminación.

Indudablemente, el desarrollo del proyecto modifica el paisaje, sin embargo, es un proyecto con diseño y criterios de operación para minimizar estos impactos; además, a pesar de que el desarrollo del proyecto traerá consecuencias negativas poco relevantes a los componentes del ecosistema, la correcta aplicación de las medidas de mitigación minimizará la magnitud de los impactos negativos.

Los tres escenarios planteados anteriormente destacan el estado de perturbación en el que se encuentra el sistema ambiental del proyecto, el cual se encuentra impactado por actividades antropogénicas e inmerso en una zona completamente comercial y habitacional colindante a actividades similares a las del presente, por lo que desarrollar el proyecto no representa un efecto perjudicial al entorno.

Destacamos que, al contar con un diseño innovador y visualmente agradable, el impacto paisajístico será mínimo ya que se proporciona una vista agradable.

### **Evaluación de alternativas**

No se consideran alternativas para el proyecto, dado a que la ubicación donde se plantean llevar a cabo el proyecto es propiedad de la empresa, aunado a lo anterior, en años anteriores ya se tenía la intención de construir este Edificio por lo que en su momento se obtuvieron los permisos y autorizaciones necesarias positivas por lo que se considera que el sitio es la mejor opción para el desarrollo del proyecto. Aunado a esto se tomó en consideración que las zonas aledañas están destinadas para actividades similares a las que se pretenden desarrollar.

### **Programa de Vigilancia Ambiental**

Un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA), constituye un documento que contiene un conjunto estructurado de medidas destinadas a evitar, mitigar, restaurar o compensar el impacto ambiental adverso previsible durante las etapas del proyecto, así como el diseño de un sistema para su administración ambiental.

Como parte del PVA, éste deberá incluir una bitácora, en donde queden asentados diariamente todas las actividades por medio de anotaciones breves, los sucesos relacionados con el desarrollo de la obra y los aspectos ambientales que tendrán que observarse.





## Programa de mitigación

El objetivo de este programa es proporcionar medidas que serán implementadas directamente (por el promovente) o a través de la empresa contratista durante la ejecución de los trabajos, para mitigar los efectos negativos que se presenten.

Las medidas a seguir son las mencionadas en el *capítulo 5*, **resumidas** a continuación:

- En las áreas donde se realicen movimientos de tierra, se tendrá que hacer aspersiones de agua, para evitar la dispersión de polvos y partículas
- Ubicación estratégica de los materiales de construcción y material sobrante de las obras.
- Colocar letrinas sanitarias portátil (una por cada 10 personas) para uso de los trabajadores, con esto se evitará la contaminación por excretas o infiltración al subsuelo de aguas residuales provenientes de los trabajadores.
- Se deberá evitar la contaminación por residuos sólidos como: bolsas de cartón, plástico, madera y restos de comida de los trabajadores, los cuales deberán ser depositados en tambos de 200 l., debidamente rotulados, según el residuo que se depositará en él, con lo que se evitará la dispersión de basura y restos de materiales para que, posteriormente, sean enviado a donde lo indique el H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver.
- Los residuos propios de la construcción, considerados como de manejo especial (bolsas de cemento, calidra, madera, alambre, alambrón, etc.) deberán colocarse en un solo sitio, hasta su recolección y disposición final, que deberá hacerse en el lugar autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- Vigilancia durante la obra, para evitar acceso de personal no autorizado, evitando con ellos accidentes durante la operación de maquinaria.
- Mantenimiento preventivo y periódico de la maquina a utilizar.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de tuberías del edificio, del elevador y de las rampas.
- Contar con letreros de señalamientos y preventivos al interior del edificio.
- Colocar como mínimo con un extinguidor en el área donde será la cocina y comedor.
- Las áreas de alimentos deberán mantener una buena higiene.

## **Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores:**

11. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 fracción VIII del **REIA**, la **promovente** debe hacer un razonamiento en el cual demuestre la identificación de los instrumentos metodológicos y de los elementos técnicos que sustentan la información con la que dio cumplimiento a las fracciones II a VII del citado precepto, por lo que esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, determina que en la información presentada por la **promovente** en la MIA-P se incluyeron las técnicas y metodologías necesarias, que permiten caracterizar los componentes ambientales del **SA** y dar seguimiento a la forma en que se identificaron y evaluaron los impactos ambientales potenciales a generar por el **proyecto**; asimismo, fueron presentados anexos fotográficos, planos temáticos e información bibliográfica

"Construcción y Operación del la Torre Taurí, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Taurí F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 59 de 71





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

que corresponden a los elementos técnicos que sustentan la información que conforma la MIA-P.

### **Análisis técnico:**

En adición a lo antes expuesto, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz procede al análisis de lo dispuesto en el artículo 44, primer párrafo, del **REIA**, que señala que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental la Secretaría deberá considerar:

- I. Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;*
- II. La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, y..."*
- "III. En su caso, la secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*

En relación con lo anterior, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz realizó el análisis de las características de las obras y actividades requeridas que se describen en la MIA-P ingresada al **PEIA**, a fin de ponderar la relevancia de los impactos ambientales que se pueden derivar por el desarrollo del **proyecto**; así como, la realización de medidas de prevención, mitigación y/o compensación, propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, considerando las condiciones ambientales del **SA** y así determinar la viabilidad ambiental del **proyecto**.

12. Que una vez valoradas tanto las condiciones ambientales que prevalecen en el **SA** donde se desarrollará el **proyecto**, así como las características y naturaleza de las obras y actividades que lo conforman, y evaluados los impactos ambientales que sobre los componentes ambientales más relevantes podrían generarse por la realización del mismo, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz destaca los siguientes puntos, que fueron determinantes para la toma de decisión:
  - a. El **proyecto** cumple con los instrumentos jurídicos aplicables que se tienen para la conservación, protección, mantenimiento y/o preservación de los ecosistemas, tal y como versa el análisis plasmado por esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz en el Considerando 6 del presente oficio resolutivo.
  - b. Para la evaluación y dictamen del **proyecto**, la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz partió del hecho de que el mismo se desarrollará en un **SA** deteriorado, ya que es un sitio intervenido por actividades antropogénicas.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

c. *No se prevé que los impactos ambientales que fueron identificados para el **proyecto** puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; aunado a que la **promovente** ejecutará diversas medidas de prevención, mitigación y compensación que permitan reducir el impacto de este **proyecto**.*

De acuerdo con lo anterior y a que el **proyecto** no tiene por objeto la utilización de los recursos naturales presentes en el sitio de pretendida ubicación, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, considera que el desarrollo del **proyecto** no compromete la integridad funcional de los ecosistemas presentes en el **SA**, ni generará impactos ambientales relevantes a dichos ecosistemas, que pudieran ocasionar un desequilibrio ecológico. Aunado a lo anterior, serán aplicadas las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **promovente** y las establecidas por esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz en el presente oficio para asegurar el mantenimiento de la diversidad y renovabilidad de los recursos naturales y sus resultados deberán presentarse en los informes señalados en el Término Octavo del presente oficio resolutivo; de esta manera, se tiene que la resolución que emite esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz considera las especificaciones del artículo 44 del **REIA** y está sustentada en el análisis de los efectos del **proyecto** sobre los ecosistemas de que se trata, tomando en cuenta el conjunto de los elementos y recursos que los conforman, y respetando la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

13. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio, según la información establecida en la MIA-P, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos: 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 18; 26 y 32 bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4º primer párrafo; 5, fracciones II, X y XI; 28 primer párrafo y fracciones IX, XI; 30 y 35, párrafos primero, tercero, cuarto, fracción II, y último, y artículo 176 de la **LGEEPA**; 2; 13; 16, fracción X y 57, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2; 4º fracciones I, III y VII; 3, fracciones VII, X, XII, XIII, XIV y XVI; 4, fracciones I, III y VII; 5 incisos Q), S); 9, primer párrafo; 10, fracción II; 11, último párrafo; 12; 17; 19; 22; 24; 25; 37; 38; 39; 44; 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 3 A fracción VII inciso a); 33; 34 y 35 fracción X letra c del Reglamento Interior de la SEMARNAT y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.

**Página 61 de 71**



*[Handwritten signatures and initials]*



instrumento, es ambientalmente viable y, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiendo sujetarse a los siguientes:

## TÉRMINOS

**PRIMERO.** - La presente resolución en materia de Impacto Ambiental se emite en referencia únicamente a los aspectos ambientales del proyecto denominado: **"Construcción y operación de la Torre Tauri a ubicarse en el municipio de Boca del Río, Ver."**, con pretendida ubicación en el Boulevard Manuel Ávila Camacho entre la calle Tortuga y Ballena en el Fraccionamiento Costa de Oro, municipio de Boca del Río, Ver.

Las características, especificaciones y coordenadas del **proyecto**, se describen en el Considerando 5 de la presente resolución. Las etapas de las obras y/o actividades a realizar se describen en el Capítulo II de la MIA-P.

**SEGUNDO.** - La presente resolución tendrá una vigencia de **14 meses**, para realizar las etapas del **proyecto**.

El período podrá ser modificado a solicitud de la **promovente**, presentando para ello el trámite CONAMER SEMARNAT-04-008, acreditando previamente por parte de la **promovente** el haber dado cumplimiento plena y satisfactoriamente todos y cada uno de los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones establecidas por la **promovente** en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la Oficina de Representación Veracruz la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los Términos y Condicionantes emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Veracruz, en donde indique que ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los Términos y Condicionantes que lleve hasta el momento de su solicitud, donde la **promovente** manifieste que está enterada de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

El informe referido deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. **En caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha solicitud.**

**TERCERO.** - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté listada o considerada en el **TÉRMINO PRIMERO** de ésta. Sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí mismo o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá solicitar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz la definición de

"Construcción y Operación de la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 62 de 71





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los subproyectos, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz para su evaluación, la MIA respectiva.

**CUARTO.-** La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente resolución, para que esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**QUINTO.-** La **promovente**, en el caso que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **Términos y Condicionantes** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente resolución.

**SEXTO. -** De conformidad con lo establecido en los Artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **REIA**, **LA PRESENTE RESOLUCIÓN SE REFIERE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LOS ASPECTOS AMBIENTALES DE LA ACTIVIDAD DESCRITA EN SU TÉRMINO PRIMERO PARA EL PROYECTO. POR NINGÚN MOTIVO, LA PRESENTE AUTORIZACIÓN CONSTITUYE UN PERMISO DE INICIO DE OBRAS Y/O ACTIVIDADES, NI RECONOCE O VALIDA LA LEGÍTIMA PROPIEDAD Y/O TENENCIA DE LA TIERRA;** por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades Federales, Estatales y Municipales, ante la eventualidad de que la **promovente** no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

Por lo anteriormente expresado, **ES OBLIGACIÓN DE LA PROMOVENTE TRAMITAR Y EN SU CASO OBTENER TODAS Y CADA UNA DE LAS AUTORIZACIONES, CONCESIONES, LICENCIAS, PERMISOS Y SIMILARES, QUE SEAN REQUISITO PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO, MOTIVO DE LA PRESENTE.** Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la **promovente** para la legal aplicación de esta autorización, así como para su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que

"Construcción y Operación del la Torre Taurí, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Taurí F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz establece que la construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente resolución conforme a las siguientes:

## CONDICIONANTES

### 1.- La promovente, deberá:

- a) En un plazo no mayor a 60 días, establecer Convenio de Coordinación con el H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver., para desarrollar acciones en **pro del medio ambiente**, debiendo para ello, presentar ante la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) y a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la evidencia documental de su cumplimiento, así como el programa calendarizado de acciones a desarrollar.
- b) En un plazo no mayor a 60 días, establecer Convenio de Coordinación con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), para desarrollar acciones en **pro del medio ambiente**, debiendo para ello, presentar ante la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), la evidencia documental de su cumplimiento, así como el programa calendarizado de acciones a desarrollar.
- c) Presentar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y **CONANP**, dentro de un plazo de 30 días hábiles previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**, **Programa de Capacitación de Educación Ambiental**, tanto al promovente, como al personal que se involucrará en el desarrollo de la obra, este deberá contener la siguiente información:
  - Objetivos y alcances.
  - Características.
  - Metodología, técnicas y/o procedimientos a utilizar.
  - Mecanismos para la implementación de los resultados.
  - Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia de dicho programa.
  - Cronograma de actividades.
- d) Presentar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y **CONANP**, dentro de un plazo de 30 días hábiles previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**,

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**Programa de participación ciudadana** en coordinación con el H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver., este deberá contener la siguiente información:

- Objetivos y alcances.
- Características.
- Metodología, técnicas y/o procedimientos a utilizar.
- Mecanismos para la implementación de los resultados.
- Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia de dicho programa.
- Cronograma de actividades.

e) Presentar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y **CONANP**, dentro de un plazo de 60 días hábiles previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**, Programa de Compensación, este deberá contener la siguiente información:

- Objetivos y alcances.
- Características.
- Metodología, técnicas y/o procedimientos a utilizar.
- Mecanismos para la implementación de los resultados.
- Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia de dicho programa.
- Cronograma de actividades.

f) Presentar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y **CONANP**, dentro de un plazo de 60 días hábiles previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**, el **Plan de Manejo Ambiental**, este deberá contener la siguiente información:

- Objetivos y alcances.
- Características y diagnóstico.
- Metodología, técnicas y/o procedimientos a utilizar (técnicas de muestreo, de remediación, de restauración, etc.).
- Los sitios de toma de muestras y monitoreo.
- Acciones de monitoreo y seguimiento
- Mecanismos para la implementación de los resultados y medidas correctiva.
- Indicadores de seguimiento basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que sean medibles y verificables en tiempo y espacio, así como el sustento que justifique su aplicación y que permitan medir la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y compensación.
- Cronograma de actividades.

g) Ejecutar un Programa – calendario de **Manejo de Residuos Sólidos Urbanos** como parte de las medidas de mitigación, indicando las acciones que se tomaran para el manejo y tratamiento de los residuos, debiendo para ello, presentar a la Oficina de Representación

“Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver.”

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 65 de 71



*[Handwritten signature]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

SEMARNAT Veracruz con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA, CONANP y H. Ayuntamiento**, en un periodo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, la evidencia documental y fotográfica del inicio y conclusión del mismo el cual deberá venir avalado por la autoridad municipal competente en la materia.

h) En coordinación con el H. Ayuntamiento de Boca del Río, Ver., realizar trabajos de Reforestación, debiendo para ello, presentar ante la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA y CONANP**, en un período de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, el programa de reforestación en el que se especifique lo siguiente:

- Coordinadas y fotografías del sitio a reforestar
- Especies nativas y número de individuos a utilizar
- La descripción del manejo técnico al que será sometido los individuos de las especies seleccionadas desde la fase de plantación hasta la de establecimiento, así como la reposición de aquellos individuos que mueran, para mantener la densidad originalmente considerada.
- Descripción detallada del o los métodos y técnicas que se emplearán para llevar a cabo las actividades de reforestación, cabe señalar que tanto el (los) métodos(s) como las técnicas deberán estar basados en la bibliografía técnico – especializada referente al tema, la cual tendrá que ser referida en la propuesta en cuestión.
- Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia de dicho programa.
- Cronograma de actividades.

i) Cumplir con el Programa de Vigilancia Ambiental descrito en el capítulo VII de la MIA.

j) Otorgar facilidades a las autoridades ambientales (**SEMARNAT, PROFEPA y CONANP**) para realizar las visitas de seguimiento e inspección que sean necesarias, durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** durante su vida útil.

k) Apegarse a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, seguridad e higiene industrial y otras aplicaciones al **proyecto**.

l) Obtener las autorizaciones, licencias, permisos y otros, necesarios para el inicio, ejecución y operación de la trituradora, y demás obras asociadas al **proyecto**.

m) Crear un equipo con personal capacitado, incluyendo un especialista en el área ambiental encargado en todo momento de la supervisión y seguimiento del cumplimiento, en tiempo y forma de los términos y condicionantes a los cuales queda sujeto el **proyecto**, en esta resolución y las contenidas en la MIA-P que obra en poder de esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz. Dicho equipo, deberá comunicar de manera inmediata a la Oficina de



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar, para que dicha autoridad ordene las medidas técnicas y de seguridad que procedan y resuelva lo conducente conforme a las disposiciones aplicables en la materia.

- n) Cumplir con las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P.
- o) Llevar a cabo las acciones de protección, mitigación y restauración que sean necesarias, con la finalidad de evitar que los impactos se vuelvan sinérgicos o acumulativos de considerables afectaciones en el entorno ecológico de la zona.
- p) Realizar una adecuada señalización preventiva e informativa en la zona del **proyecto**, en la cual se haga referencia de los trabajos que se realizarán en el sitio.
- q) Realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas al concluir los trabajos. Asimismo, deberá retirar el equipo, materiales y maquinaria utilizados.
- r) Realizar la separación de los desechos domésticos generados durante todas las etapas del **proyecto**, los cuales deben ser colocados en contenedores con cierre hermético y letreros que identifiquen su contenido, para posteriormente ser trasladados a los sitios de disposición final por parte de la autoridad local de limpia. Queda terminantemente prohibido, arrojar cualquier tipo de contaminante o residuo al río o en sus alrededores.
- s) Manejar y almacenar los residuos que por sus propiedades físicas, químicas o biológicas tengan características de peligrosidad, de acuerdo con la NOM-052-SEMARNAT-2005, tales como: aceites gastados, lubricantes usados, estopas impregnadas con solventes o aceites, utilizados durante todas las actividades, los cuales deberán ser depositados en contenedores con tapa. La disposición final de los mismos deberá realizarla una empresa especializada en el manejo, tratamiento y disposición final y notificarlo a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, de acuerdo con la normatividad vigente en esta materia.
- t) Mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del **proyecto** y contar con los procedimientos y equipos adecuados para su disposición final, con el fin de evitar la proliferación nociva y efectos negativos a la salud del personal que laborará en dicha área.
- u) En caso de suministro emergente de combustible, considerar todas las medidas preventivas, para evitar riesgos a la salud y/o la contaminación de suelo y agua en el sitio de aprovisionamiento de las unidades y adecuar de manera correcta el sitio temporal, debidamente señalado y protegido.
- v) Realizar periódicamente la revisión y el mantenimiento de los vehículos, así como de la maquinaria que sean utilizados.

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



*[Handwritten signatures and initials]*



**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- w) En caso de cualquier contingencia ambiental deberá notificarlo a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, así como las actividades implementadas y/o consideradas para mitigar los daños al ambiente en el sitio del **proyecto**.
- x) Dar aviso a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA, CONANP** y a esta Oficina de Representación del inicio de actividades.

## **2. Queda estrictamente prohibido a la promovente:**

- a. Realizar obras y/o actividades no señaladas en el Término Primero de esta resolución.
- b. Descargar aguas residuales sin tratamiento previo.
- c. Aprovechar, extraer, comercializar, destruir, sacrificar o remover, cualquier especie de flora y fauna silvestres, localizada en el predio; cualquier situación que ponga en riesgo cualquier ejemplar o población de flora o fauna silvestres, se deberá notificar a esta Oficina de Representación Veracruz, a efecto que se determine lo conducente.
- d. Depositar al aire libre cualquier tipo de residuo peligroso o no peligroso,
- e. Depositar y/o derramar cualquier tipo de residuos peligrosos o no peligrosos a cuerpos de agua o en el área de influencia del **proyecto**.
- f. Almacenar cualquier tipo de combustible o sustancia utilizada para el proyecto, así como material extraído de dentro de la zona federal, de manera temporal o permanente, ni construir instalaciones de tipo permanente o instalar planta de cribado semifijas, que puedan modificar en forma perjudicial la sección hidráulica natural.
- g. Afectar las áreas aledañas que no estén consideradas en el **proyecto** o que no cuente con autorización de las instancias competentes.
- h. Dejar en el sitio y área aledaña del **proyecto** desechos de materiales utilizados durante la actividad de operación del **proyecto**.

**OCTAVO.** - La **promovente** deberá informar el cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que ella propuso en la MIA-P. El informe citado, deberá ser presentado a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA** y **CONANP** con una **periodicidad trimestral -contados a partir del inicio de las obras y actividades- para las etapas de preparación del sitio y construcción** y cada año para las de operación y mantenimiento. **ESTO YA FUE EJECUTADO, DETERMINAR DE MANERA PUNTUAL CON EL ACTA DE INSPECCION DE LA PROFEPA.**

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.





Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**NOVENO.** - La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la SEMARNAT del cambio en la titularidad del **proyecto**, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz dispone que en caso de que tal situación ocurra y de que la **promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad; el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente resolutivo y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

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

**DÉCIMO.** - La **promovente** deberá avisar a la Secretaría del inicio y la conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, conforme a lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la **LGEEPA**. Para lo cual comunicará por escrito a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz y a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de Protección Ambiental de la **PROFEPA**, la fecha de inicio de las obras y actividades autorizadas, dentro de los quince (15) días siguientes a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince (15) días posteriores a que esto ocurra.

**DECIMOPRIMERO.** - Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente resolución, de tal manera que el incumplimiento por parte de la promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en este instrumento, invalidará el alcance del presente sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

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

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."

Fideicomiso Torre Tauri F9150

Municipio de Boca del Río, Ver.

Página 69 de 71





**Oficina de Representación en el Estado de Veracruz  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

**PROFEPA** en el Estado podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de la **LGEEPA**.

**DECIMOTERCERO.** - La SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

**DECIMOCUARTO.** - La **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, y en el sitio del **proyecto** las copias respectivas del expediente, de la propia MIA-P, información adicional, así como de la presente resolución y los programas y estudios que de ésta se originen para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DECIMOQUINTO.**- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, 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 hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, 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 3º, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

**DECIMOSEXTO.** - Notificar la presente resolución al C. **Eugenio Toledo Nieto** Representante legal de la **promovente**, por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

### Atentamente

*"Con fundamento en lo dispuesto en 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 del Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, previa designación, firma la"*



C. Ing. **Leticia Cuevas Flores**  
Subdelegada de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales

"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



## Oficina de Representación en el Estado de Veracruz Unidad de Gestión Ambiental Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

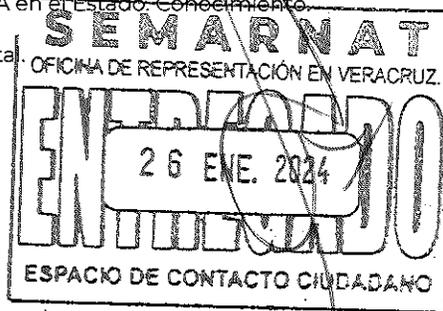
Oficio No. 150/UGA/IRA.0204/24  
Xalapa, Ver., 22 de enero de 2024

- c.c.p. Juan Manuel De Unanue Abascal. Presidente Municipal de Boca del Río, Ver. Conocimiento.
- c.c.p. Román Hernández Martínez. Titular de la UCORGT SEMARNAT. Conocimiento.
- c.c.p. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. Conocimiento.
- c.c.p. Christopher Arturo González Baca. Director Regional Planicie Costera y Golfo de México. Conocimiento.
- c.c.p. Gabriel García Parra. Encargado de Despacho de la PROFEPA en el Estado. Conocimiento.
- c.c.p. Oficina Regional Zona Centro. Conocimiento.
- c.c.p. Expediente del Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental.

Bitácora: **30/MP-0262/12/22**

Clave: **30VE2022UD140**

LCF/CD/M/MMMH



"Construcción y Operación del la Torre Tauri, Boca del Río, Ver."  
Fideicomiso Torre Tauri F9150  
Municipio de Boca del Río, Ver.

