



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, SEMARNAT-04-002-A, con número de bitácora 23/MP-0020/05/24.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular y correo electrónico particular de persona física, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de clasificación y desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Firma de titular:**

Ing. Yolanda Medina Gámez.

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 40, 41, 42, Y 95 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.

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

ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII, en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf



Gobierno de México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Isidro



3624

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

Mano en papel
Gracias
16 Dic 2024

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 12 DE DICIEMBRE DE 2024

Acuse

C. BEAT MÜLLER

APODERADO GENERAL DE CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V

AVENIDA ACANCEH, SMZA 11, MZA 2, LOTE 3, PISO 3- B

PLAZA TERRA VIVA, CIUDAD DE CANCÚN, C.P. 77511

MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO

TEL: 998 [REDACTED]

CORREO: [REDACTED].com



07 ENE 2025

RECIBIDO
OFICIALIA DE PARTES

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

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

Que entre otras funciones, en el artículo 35, fracción X, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las Oficinas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. BEAT MÜLLER** en su calidad de apoderado general de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**) sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del



2024
Felipe Carrillo
PUERTO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

proyecto denominado "**HYATT PALOMA BONITA**", con ubicación en el km. 9+500, lote 7-01, manzana 51 del Boulevard Kukulkán, Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 34 primer párrafo del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:..fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de...Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, el artículo 35 del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Oficina de Representación habrá un titular de la Oficinas de Representación; el artículo 6 del mismo Reglamento XVI, establece que los Titulares de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Oficinas de Representación. En el mismo sentido el **artículo 35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento que establece entre otras las atribuciones de la Secretaría para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el **artículo 81**, que señala que las personas titulares de las Oficinas de Representación serán suplidas en sus ausencias por las personas servidoras públicas del nivel jerárquico inmediato inferior que de ellas dependan, de acuerdo con la competencia del asunto de que se trate.; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/23** de fecha **17 de abril de 2023** y el artículo **16** fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo**.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto **"HYATT PALOMA BONITA"**, con ubicación en el km. 9+500, lote 7-01, manzana 51 del Boulevard Kukulcán, Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. BEAT MÜLLER** en su calidad de apoderado general de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.** (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I Que el 07 de mayo de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, el escrito de misma fecha, través del cual la el **C. BEAT MÜLLER** en su calidad de apoderado general de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.**(en lo sucesivo la **promovente**) presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2024TD038**.
- II Que el 09 de mayo de 2024, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0020/24** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **02 al 08 de mayo de 2024** dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, para que esta Unidad Administrativa en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35 fracción X, inciso c del **Reglamento**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al **Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA)** del **proyecto**.

- III Que el 09 de mayo de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual se remitió la pagina del periódico "**NOVEDADES**", de fecha 09 de mayo de 2024, de acuerdo al artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- IV Que el 21 de mayo de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el **artículo 34**, primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integro el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al publico en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes, Núm. 445, Colonia Magisterial, C. P. 77039, Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco y en Blvd. Kukulcán, km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, ambos en el estado de Quintana Roo.
- V Que el 21 de mayo de 2024, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio **04/SGA/0635/2024** a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notifíco a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**, el ingreso del proyecto, para que manifestara a los que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI Que el 21 de mayo de 2024, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/0636/2024**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notifíco al **Gobierno Municipal Benito Juárez** el ingreso del **proyecto** para que manifestara a lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII Que el 21 de mayo de 2024, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0637/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Natural Protegidas (CONANP)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referente a la congruencia y viabilidad con los lineamientos que regulan la **Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano**, declarada como Área Natural Protegida mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016. , otorgándole un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII Que el 21 de mayo de 2024, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0638/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)** emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, así como del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo Estado el 27 de febrero de 2014, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- IX Que el 21 de mayo de 2024, esta Unidad Administrativa, mediante oficio numero **04/SGA/0639/2023**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicito a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** su opinión respecto a si existe antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgo un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X Que el 23 de mayo de 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual un miembro de la comunidad afectada por el proyecto solicito abrir la consulta publica y poner a disposición del publico la **MIA-P**.
- XI Que el 05 de junio de 2024, esta Unidad Administrativa con fundamento en el artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico, puso a disposición del publico mediante acta circunstanciada **AC/0012/2024** la manifestación de impacto ambiental del proyecto denominado "**HYATT PALOMA BONITA**" con numero de proyecto **23QR2024TD038**.
- XII Que el el 06 de junio de 2024, esta Ofician de Representación emitió el oficio **04/SGA/0686/2024** mediante el cual se le notifico al miembro de la comunidad afectada, que con fundamento en el artículo 34 fracción II de la **LGEEPA** se puso a disposición del publico la consulta del proyecto mediante acta circunstanciada **AC/0012/2024** para que dentro de un plazo de 20 días constados a partir de la emisión de dicha acta cualquier interesado podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicional, así como las observaciones que estime pertinentes.
- XIII Que el día 02 de julio de 2024, se recibió esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, a través del cual un miembro de la comunidad afecta emitió comentarios en relación al proyecto en comento.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

- XIV Que el 10 de julio de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio numero **04/SGA/0807/2024**, mediante el cual se solicito a la **promovente**, con base en los articulo **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo, hasta que esta Unidad Administrativa constara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el párrafo del articulo **35-BIS** de la **LGEEPA**, oficio notificado el día 19 de julio de 2024.
- XV Que el 12 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **C. KARINA LOPEZ CENDEJAS**, en su carácter persona autorizada en amplios terminos del articulo 19 de la LFPA por el C. BEAT MULLER en su carácter de de apoderado legal de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.** presento información a fin de dar cumplimiento a lo requerido a través del **04/SGA/0807/2024** de fecha 23 de 10 de julio de 2024.
- XVI Que el 28 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio **PFPA/29.3/01122-2024** de fecha 26 de agosto de 2024, a través del cual la **Procuraduria Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** emitió su opinión respecto a algún procedimiento instaurado en relación al **proyecto**.
- XVII Que el 02 de septiembre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio numero **04/SGA/1068/2024**, a través del cual y con fundamento en el articulo 35 Bis de la **LGEEPA** y articulo 46 fracción II del **REIA** determino ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**.
- XVIII Que el 11 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación a través de correo electrónico el oficio numero **SPARN/DGGFSOE/418/2974/2024** de fecha 30 de septiembre de 2024 emitido por la **Dirección Genera de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, a través cual dicha dirección emitió su opinión respecto al **proyecto**.
- XIX Que a la fecha de emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observación por parte del **Secretaria de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, **Municipio de Benito Juárez**, **Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas**, ni de la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)** por lo que se entiende que dicha instancia no presenta objeción alguna en relación al **proyecto** sometido al **PEIA**.

CONSIDERANDO:

1 GENERALES.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

I Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II, 28 primer párrafo y fracción IX y X 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 38 primer párrafo, 34, y 35 fracción X inciso C) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEM)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 noviembre 2012; **DECRETO** mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo**, publicado en el diario Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo el día 16 de septiembre de 2022, Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, **Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

Conforme a lo anterior, esta unidad administrativa evaluó el **proyecto** presentado por la **promoviente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5 fracción II, **28 primer párrafo fracción IX y X** y 35 de la **LGEEPA**.

2 CONSULTA PÚBLICA.

II Que como fue señalado en el **Resultando II**, el 09 de mayo de 2024, esta Secretaría publico a través de la separata numero **DGIRA/0020/24**, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al **PEIA** en el periodo del **02 al 08 de mayo de 2024** dentro de los cuales se incluyo la solicitud de presento la promovente, conforme a lo establecido en el articulo 34 de la **LGEEPA**.

III Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio, la promvoente publico el dia 09 de mayo de 2024 un extracto del proyecto en el periodico "**NOVEDADES**", conforme a lo establecido en el articulo 34 de la **LGEEPA** y 41 del **REIA**.

IV Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** fue puesto a disposicion del publico conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participacion social dentro del Procedimiento de Evaluacion del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Articulo 34 de la **LGEEPA**.

V Que el 23 de mayo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, a través del cual un miembro de la comunidad afectada por el proyecto solicito abrir la consulta publica y poner a disposición del publico la **MIA-P**.

VI Que el 05 de junio de 2024, esta Unidad Administrativa con fundamento en el articulo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico, puso a disposición del publico mediante acta circunstanciada **AC/0012/2024** la manifestación de impacto ambiental del proyecto denominado "**HYATT PALOMA BONITA**" con numero de proyecto **23QR2024TD038**.

VII De acuerdo a lo establecido en el **artículo 34, fracción VI** de la **LGEEPA** "*Cualquier interesado,*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

dentro del plazo de veinte días contados a partir de que la Secretaría ponga a disposición del público lo manifestado de impacto ambiental en los términos de la fracción I, podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como las observaciones que considere pertinentes; y', por lo que el plazo de 20 días, inicio su contabilización el **06 DE JUNIO AL 03 DE JULIO DE 2024**

- VIII Que el 06 de junio de 2024, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0686/2024** mediante el cual se le notifico al miembro de la comunidad afectada, que con fundamento en el artículo 34 fracción II de la **LGEPPA** se puso a disposición del público la consulta del proyecto mediante acta circunstanciada **AC/0012/2024** para que dentro de un plazo de 20 días constados a partir de la emisión de dicha acta cualquier interesado podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicional, así como las observaciones que estime pertinentes.
- IX Que el 02 de julio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, a través del cual un miembro de la comunidad afectada presento comentarios en relación al proyecto en comento, señalando lo siguiente:

Comentarios emitidos por el miembro de la comunidad afectada	Comentarios de esta Oficina de Representación
<p><i>I. Inviabilidad legal del proyecto:</i></p> <p><i>La SEMARNAT no puede pasar por alto que hoy el ultimo Programa del Desarrollo Urbano que aprobó el Municipio de Benito Juárez y por ende aplicable a la zona donde se quiere desarrollar el proyecto ha sido INVALIDADO por un juez federal.</i></p> <p><i>Si bien la sentencia aun no ha sido ejecutoria debido a la alta carga de trabajo de los juzgadores, la SEMARNAT debe EVITAR autorizar proyectos como el del promovente que solo implica una MAYOR SOBREDENSIFICACIÓN en la zona hotelera frente a la evidencia de que los últimos programas de desarrollo urbano fueron</i></p>	<p>En relación con los comentarios emitidos por un miembro de la comunidad afectada, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, advierte que el presente resolutivo se emite en relación a los impacto ambientales generados por la construcción de una torres de departamentos, mismo que sera desplantado sobre una construcción que data entre el año 1974 a 1989, tal como se acredita con las documentales que obran en el expediente año 1989, es decir que fue construido previo a la entrada en vigor de la Ley, es importante señalar que la obra no prevé incrementar la superficie de la obra existente, toda vez que constituye un derecho adquirido de la promovente</p> <p>Esta Oficina de Representación de conformidad</p>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

aprobados:

- Sin estudios de capacidad de carga
- Sin planes de movilidad y
- Sin considerar información crucial proveniente del Atlas de Riesgo Municipales.

Lo anterior quedo evidenciado en términos de la resolución de un juicio de amparo indirecto que DMAS A.C. llevo ante el juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Quintana Roo al cual se asigno el numero de expediente 995/2022-B-3

con lo establecido por el artículo 35 de la LGEEPA, evaluá que los impactos ambientales derivado de las actividades asociadas a las obras y actividades previstas en el presente proyecto, se ajuntes a la formalidad prevista en la Ley, su reglamento y las normas oficiales aplicables sujetándolas a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico y las demás disposiciones jurídicas que resultes aplicables, sin menoscabo de las demás licencias y autorizaciones emitidas por las diferentes instancias gubernamentales.

Es deber de esta autoridad, en apego al principio de legalidad y de conformidad al artículo 35 párrafo segundo de la Ley, sujetarse -entre otros- a los programas de desarrollo urbano, como es el caso del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo 2022, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022 de conformidad con las formalidades contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, instrumento que a la fecha es vigente y ejecutable, pues, la sentencia recaída al juicio de amparo 995/2022, no ha causado firmeza, lo anterior se afirma toda vez que de una consulta realizada a la página electrónica del Consejo de la Judicatura Federal en el apartado "Consulta de datos de Expedientes", se encuentra substanciando un recurso revisión de ante el Segundo Tribunal



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

II.1. Capacidad de carga de la zona

Como se puede observar con la documentación que respalda el presente escrito, la asociación civil DMAS A.C. desde el año 2017 ha pugnado por una planeación urbana sustentable que sobre atienda el impacto ambiental y la capacidad de carga de lo que pretende utilizar.

Es por esto que nos referimos un vez mas a la SENTENCIA Expediente 995/2022 antes menciona, ya que no solo se declaro invalido ese Programa de Desarrollo Urbano 2022, sino que el Juez Quinto tuvo claro que existe una grave omision en la legislacion de sentamienos humanos y planeacion territorial en Quintana Roo ya que No existe obligacion de los Municipios para fundamentar que existe la capacidad de carga para autorizar el incremento de densidad de construccion SIN que existan RIESGOS de efecto irreversible en el medio ambiente.

Es un HECHO NOTORIO que la red municipal NO TIENE ABASTO ni para lo que hoy en día se genera en materia de aguas residuales.

Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, lo cual constituye HECHO NOTORIO de conformidad a la jurisprudencia con Registro digital:168124.

Como ya se dijo esta autoridad únicamente tiene las atribuciones que le confiere la Ley, siendo que por observancia del artículo 35 párrafo segundo de la LGEEPA debe aplicar el Programa de Desarrollo Urbano vigente como lo es el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo 2022.

Adicionalmente, esta autoridad observa que el proyecto en cumplimiento al criterio ecológico URB-03 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Benito Juárez de 2014 vigente debe de conectarse a los servicios de drenaje sanitario con que se cuenta.

En ese mismo tenor, se debe señalar que esta autoridad no tiene atribuciones para inferir violaciones, carencias o insuficiencias de otras disposiciones jurídicas que no son del ámbito de su competencia, derivado que sus atribuciones están circunscritas al cumplimiento a las formalidades que sean aplicables estrictamente al procedimiento de evaluación en materia de evaluación del impacto ambiental.

Asimismo se señala que el Estudio de Calidad del Agua invocado, NO fue posible acceder desde el vínculo proporcionado, siendo que tampoco se



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

constituye como hecho notorio, pues el mismo no se encuentra publicado en ninguna página electrónica oficial o periódico oficial; así como tampoco se encuentra publicado como artículo de investigación o académico.

En cuanto a las descargas a los cuerpos de aguas, en la zona donde se pretende realizar el proyecto, suponiendo sin conceder que existiesen dichas descargas a los cuerpos de agua lagunar y marino, no se presenta evidencia alguna que éstas sean responsabilidad del promovente del proyecto, asimismo, no aporta mayores elementos afirmar que las descargas al mar serán inevitables.

El plan de movilidad que se comenta, no guarda ninguna relación con el proyecto Paloma Bonita, adicionalmente que no forma parte del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, mismo que debe ser realizado en apego a lo establecido en el Artículo 35 de la LGEEPA aludido anteriormente, y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

II.2. Movilidad en la zona

A la fecha la ciudad de Cancún NO CUENTA CON UN PLAN DE MOVILIDAD y el proyecto PUENTE NICHUPTÉ no cuenta con un estudio de movilidad.

El proyecto propuesto es un desarrollo que invariablemente implicara la necesidad de estacionamiento, espacio para vehículos e incremento de flujo.

En una ciudad colapsada por el tráfico, una zona hotelera donde el transporte público no es dignificado ni promovido y donde ni siquiera existe un PLAN DE MOVILIDAD



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

acorde con los usos de suelo planteados, es impensable un proyecto de estas dimensiones, una vez mas los principios de prevención y de precaución debe regir las decisiones de la SEMARNAT.

3 CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

V Que la fraccion II del articulo 12 del REIA, impone la obligacion del **promoviente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluacion, una descripción del **proyecto**; por lo que una vez analizada la informacion presentada, se tiene que las obras y/o actividades que se someten al Procedimiento de Evaluacion de Impacto Ambiental son las siguientes:

El **proyecto** preve la construccion de una torra de 52 departamentos, mismos que seran construidos sobre un edificio que se rehabilitara y modificara, el cual corresponde al restaurante Paloma Bonita, el cual cuenta con una superficie de desplante de 1,051.68 m², no se preve utilizar superficie en planta baja, ya que toda la edificacion se llevara a cabo a partir del 5 nivel hasta alcanzar 20 niveles de altura.

Construccion: se edificara la torre de departamentos a partir del quinto piso del renovado y modificado Restaurante Paloma Bonita. Los departamentos se distribuiran en 14 pisos, quedando de la siguiente manera:

Niveles proyecto "Hyatt Paloma Bonita"		
Nivel	Superficie (m ²)	Num. Departamentos
5 nivel	1,041.97	12
6 nivel	998.32	3
7 nivel	998.32	3
8 nivel	998.32	3
9 nivel	998.32	3
10 nivel	998.32	3
11 nivel	998.32	4
12 nivel	998.32	4



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

13 nivel	998.32	3
14 nivel	998.32	3
15 nivel	998.32	3
16 nivel	998.32	3
17 nivel	998.32	3
18 nivel	1,015.23	2
19 nivel	997.6	
20 nivel	324.36	
Total	15,359.00	52

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

VI Que la fracción IV del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental. Que de acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la **MIA-P**.

(...)

IV.2.2 Medio biótico

1. Vegetación en el sistema ambiental

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación (escala 1:250,000) serie V del INEGI, el Sistema ambiental presenta un uso de suelo de Zona urbana.

No obstante, a una escala más grande, como la observada en el POEL-Benito Juárez, podemos observar que en realidad el sistema ambiental presenta diversos tipos de usos de suelo y vegetación.

La mayor parte la conforman las áreas con vegetación de Zona Urbana con una superficie de 10,622.07 has (30.40 % del SA), Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia en recuperación con una superficie de 9,666.56 has (27.67% del SA), Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia con una superficie de 5,241.10 has (15.00% del SA), Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en buen estado con una superficie de 2,647.59 Has (7.58% del SA), Sin vegetación aparente una superficie de 2,302.20 Has (6.59% del SA), Asentamiento Humano con una superficie de 2,108.27 Has (6.03 % del SA), Manglar con una superficie de 1,023.16 Has (2.93% del SA), Selva Baja Subcaducifolia con una superficie de 693 Has (1.98% del SA), Mangle Chaparro y gramínoideas con una superficie de 363.84 Has (1.04% del SA), Cuerpo de agua con una superficie de 156.52 Has (0.45 del SA), Tular con una superficie de 76.68 Has (0.22% del SA) y Matorral Costero con una superficie de 36.18 Has (0.10% del SA).



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

La vegetación de selva mediana subperennifolia se desarrolla en climas cálidohúmedos y subhúmedos, Aw para las porciones más secas, Am para las más húmedas y Cw en menor proporción. Con temperaturas típicas entre 20 y 28 grados centígrados. La precipitación total anual es del orden de 1000 a 1 600 mm. Se le puede localizar entre los 0 a 1300 metros sobre el nivel medio del mar.

Ocupa lugares de moderada pendiente, con drenaje superficial más rápido o bien en regiones planas, pero ligeramente más secas y con drenaje rápido, como en la Península de Yucatán. El material geológico que sustenta a esta comunidad vegetal son predominantemente rocas cársticas. Sus árboles de esta comunidad, al igual que los de la selva alta perennifolia, tienen contrafuertes y por lo general poseen muchas epífitas y lianas. Los árboles tienen una altura media de 25 a 35 m, alcanzando un diámetro a la altura del pecho menor que los de la selva alta perennifolia aun cuando se trata de las mismas especies. Es posible que esto se deba al tipo de suelo y a la profundidad. En este tipo de selva, se distinguen tres estratos arbóreos, de 4 a 12 m, de 12 a 22 m y de 22 a 35 m. Formando parte de los estratos (especialmente del bajo y del medio) se encuentran las palmas.

Especies importantes: Lysiloma latisiliquum, Brosimum alicastrum (ox, ramón, capomo), Bursera simaruba (chaka', palo mulato, jiote, copal), Manilkara zapota (ya',zapote, chicozapote), Lysiloma spp. (tsalam, guaje, tepeguaje), Vitex gaumeri (ya'axnik), Bucida buceras (pukte'), Alseis yucatanensis (Ua'asché), Carpodiptera floribunda. En las riberas de los ríos se nota a Pachira aquatica (K'uyche'). Las epífitas más comunes son algunos helechos y musgos, abundantes orquídeas y bromeliáceas y aráceas.

Por su parte el manglar es una comunidad densa, dominada principalmente por un grupo de especies arbóreas cuya altura es de 3 a 5 m, pudiendo alcanzar hasta los 30 m. Una característica que presenta los mangles son sus raíces en forma de zancos, cuya adaptación le permite estar en contacto directo con el agua salobre, sin ser necesariamente plantas halófitas. Se desarrolla en zonas bajas y fangosas de las costas, en lagunas, esteros y estuarios de los ríos. La composición florística que lo forman son el mangle rojo (Rhizophora mangle), mangle salado (Avicennia germinans), mangle blanco (Laguncularia racemosa) y mangle botoncillo (Conocarpus erectus). El uso principal desde el punto de vista forestal es la obtención de taninos para la curtiduría, la madera para la elaboración de carbón, aperos de labranza y embalses. Una característica importante que presenta la madera de mangle es la resistencia a la putrefacción. Pero quizá el uso más importante que presenta el manglar es el albergue de muchas especies de invertebrados como los moluscos y crustáceos, destacando el camarón y el ostión cuyo valor alimenticio y económico es alto.

El tular está conformado por comunidades de plantas acuáticas, cuya fisonomía está dada por monocotiledóneas de 1 a 3 m de alto, de hojas angostas o bien, carentes de órganos foliares. Estos vegetales están arraigados en el fondo poco profundo de cuerpos de agua de corriente lenta y estacionarios, tanto dulce como salobre. Forman masas densas que cubren a veces importantes superficies de áreas pantanosas y lacustres y se encuentran también en orillas de zanjas, canales y remansos de ríos, en lugares de clima caliente, y otros climas, ascendiendo hasta 2,750 m de altitud. Los tulares son cosmopolitas en su distribución y muchas de sus especies, o al menos géneros, tienen áreas igualmente amplias. En México las asociaciones más frecuentes son las dominadas por Typha spp., Scirpus spp., y Cyperus spp. Las de Phragmites communis y de Cladium jamaicense están restringidas mayormente a áreas cercanas a litorales o de clima cálido en general. Con frecuencia son comunidades puras o casi puras.

2. Vegetación en el área del proyecto

En el predio donde se ubica el sitio que ocupara el proyecto no existe vegetación ni fauna debido a que se encuentra a una zona que ya fue impactada y que además está dentro de una zona totalmente urbanizada. Este predio presenta una superficie total de 2,364.34 metros cuadrados, divididos entre predio particular y Zona Federal Marítimo Terrestre. En él se





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

encuentra construido desde finales de los setenta y principios de los ochenta un desarrollo turístico, tal como se ha reconocido en los diferentes documentos emitidos por la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo.

De acuerdo con estas autorizaciones se acredita que la construcción de 20,634.90 m2 en planta baja y 74,354.82 m2 en construcción en general. Las obras existentes en el predio del proyecto que se mencionan en el párrafo anterior no requirieron de autorización en materia de impacto ambiental al momento de su construcción, dado que esto ocurrió entre los años 1979 y 1980.

Derivado de lo anterior, en el sitio no se conserva vegetación, como se observa en el mapa de la siguiente página.

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación (escala 1:250,000) serie VII del INEGI, el sitio del proyecto presenta un uso de suelo de Asentamientos Humanos.

3. Fauna en el sistema ambiental

Si bien no existe un estudio faunístico confiable que determine el número de especies que se distribuyen específicamente dentro del sistema ambiental propuesto, se optó por considerar lo citado en la literatura respecto a los registros de fauna reportadas a nivel municipal.

De acuerdo con los resultados, la riqueza faunística del municipio se estima en 566 especies, siendo el grupo de las aves el que presenta el mayor número con el 71% del total de las especies. Asimismo, es sobresaliente que 123 especies (21%) se encuentran incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo, trece de las cuales son consideradas endémicas para la Península de Yucatán, tal como se presente en la siguiente tabla y gráfica. Fauna Grupo Registros Especies Familias NOM-059 P A Pr Endémicos Peces continentales 26 15 2 1 1 0 2 Anfibios 15 7 3 0 0 3 1 Reptiles 57 19 27 4 9 14 1 Aves 406 65 78 11 19 48 6 Mamíferos 62 26 13 7 6 0 3 Totales 566 132 124 23 35 65 13.

Fauna							
Grupos	Registros						
	Especies	Familias	NOM-059	P	A	Pr	Endémicos
Peces continentales	26	15	2	1	1	0	2
Anfibios	15	7	3	0	0	3	1
Reptiles	57	19	27	4	9	14	1
Aves	406	65	78	11	19	48	6
Mamíferos	62	26	13	7	6	0	3
Totales	566	132	124	23	35	65	13

4. Fauna en el predio

En el predio del proyecto no existe vegetación ni fauna debido a que se encuentra a una zona que ya fue impactada y que además está dentro de una zona totalmente urbanizada. Además, en el predio fue construida desde finales de los años 70 a principios de los años ochenta un desarrollo turístico.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Las obras existentes en el predio no requirieron de autorización en materia de impacto ambiental al momento de su construcción, dado que esto ocurrió entre los años 1979 y 1980.

5 INSTRUMENTOS NORMATIVOS

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

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEM).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. DECRETO mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
C. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo	Diario Oficial del Estado de Quintana Roo	16 de septiembre de 2022
D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma	Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

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

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

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

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 138 denominada "Benito Juárez"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), solo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el gobierno del





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 138**) no es vinculante a la modificación solicitada, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

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

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

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

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

De acuerdo con el Decreto mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** (POEL-BJ), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014 el predio del proyecto de ubica dentro de la **UGA 21** denominada como **“ZONA URBANA DE CANCÚN”**.

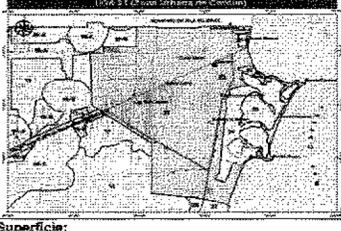
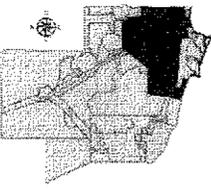
Esta UGA se delimito con base en la poligonal del Centro de Población establecida en el Programa Municipal del Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez (PMDUSBJ), el cual ha sido aprobado por el H. Cabildo Municipal y publicado en la Gaceta Municipal el 26 de diciembre de 2012 y en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 8 de marzo de 2013.

Es así, que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, procedió a evaluar el proyecto conforme la siguiente ficha técnica correspondiente a la UGA 21:

UGA 21- ZONA URBANA DE CANCÚN



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

			
Superficie:		34,937.17 ha	
Política Ambiental:		Aprovechamiento Sustentable	
Condiciones de la vegetación y Uso de Suelo:			
CLAVE	CONDICIONES DE LA VEGETACIÓN	HECTÁREAS	%
ZU	Zona urbana	10,622.07	30.40
VS2	Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en recuperación	9,666.56	27.67
VSa	Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia	5,241.10	15.00
VSA	Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en buen estado	2,647.59	7.58
SV	Sin Vegetación Aparente	2,302.20	6.59
AH	Asentamiento Humano	2,108.27	6.03
Ma	Manglar	1,023.16	2.93
SBS	Selva Baja Subcaducifolia	693.00	1.98
GR	Mangle Chaparro y gramínoideas	363.84	1.04
CA	Cuerpo de Agua	156.52	0.45
TU	Tular	76.68	0.22
MT	Matorral Costero	36.18	0.10
	TOTAL	34,937.17	100.00
% de la UGA que posee vegetación en buen estado de conservación:		10.92%	
Superficie de la UGA con importancia para la recarga de acuíferos:		56.54%	
Objetivo de la UGA:		Regular el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en las	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

	zonas de reserva para el crecimiento urbano, dentro de los límites del centro de población, con el fin de mantener los ecosistemas relevantes y en el mejor estado posible, así como los bienes y servicios ambientales que provee la zona, previo al desarrollo urbano futuro.
Problemática General	Presión de los recursos naturales por incremento de asentamientos irregulares. Expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población: Presión y riesgo de contaminación al acuífero por la expansión urbana y falta de servicios básicos; incremento en la incidencia y de Incendios Forestales; Carencia de servicios de recolección y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos; Incompatibilidad entre instrumentos de planeación urbana y ambiental; Necesidad de infraestructura en zonas urbanas de Cancún; Cambio de Usos de Suelo no autorizados.
Poblado o sitios importantes en esta UGA (habitantes):	Según INEGI (2010), esta UGA cuenta con 29 localidades, siendo las dos principales Cancún y Alfredo V. Bonfil. La población total de la UGA es de 643,577 habitantes, aunque fuentes paralelas indican que la población total de la ciudad es de poco mas de 800,000 habitantes. La red de carretera abarca un total de 462.52 km, en su mayoría de caminos pavimentados.
Lineamientos Ecológicos	<ul style="list-style-type: none"> Se contiene el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales. Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m² de áreas verdes accesibles por habitante, acorde a la normatividad vigente en la materia. Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100 % de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.
Recursos y Procesos Prioritarios	Suelo, Cobertura vegetal
Parámetros de aprovechamiento	Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente
Usos compatibles	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano vigente
Usos incompatibles	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano vigente

Dada la tabla anterior, la política ambiental aplicable a la **UGA 21** es la de "Aprovechamiento sustentable", el ordenamiento incorpora esta política para actividades productivas de bajo impacto como la actividad turística en la que se promueve mantener la estructura y procesos de los ecosistemas bajo un esquema sustentable de manejo de los recursos existentes. Dicha política se define como:

UGA 21 - ZONA URBANA DE CANCÚN	
Superficie:	34,937.17 HA





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

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

Que la Unidad de Gestión Ambiental 21 tiene una **Política** de Aprovechamiento sustentable, y que los **Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles**, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial el 16 de septiembre de 2022.

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

CRITERIOS GENERALES.

En relación a la aplicación de los criterios generales y considerando que no se hará uso de fertilizantes ni agroquímicos (**CG-01, CG-02**), que no se contempla la construcción de caminos, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (**CG-07, CG-10, CG-19, CG-24**), el proyecto no se ubica en un humedal, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpo de agua (CG-08), el sitio se ubica dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del sistema lagunar Nichupté por lo que no tiene asignados porcentajes de aprovechamiento o desmonte, ni usos compatibles o incompatibles (**CG-09, CG-11, CG-12, CG-14, CG-39**), en el sitio del proyecto no presenta ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) (**CG-15**), que los ejemplares de palma de coco existentes son resistentes al "amarillamiento letal del cocotero" (**CG-16**), que no se pretende llevar a cabo el manejo de especies exóticas (CG-17), que no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (**CG-18, CG-36**), de igual manera se mantiene inalterada la estructura geológica del cuerpo lagunar, rejolladas, humedales (**CG-13 y CG-20**), que en el área del proyecto no existen evidencias de vestigios arqueológicos (**CG-21**), que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (**CG-22**), que tampoco contempla la construcción de infraestructura de conducción de energía eléctrica ni para disposición





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

final de residuos sólidos urbanos (CG-27, CG-31), de igual manera no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30), que el sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal original, por lo que no requiere llevar a cabo remoción de vegetación (CG-35, CG-37), y se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

Criterio Generales	Observaciones de la promovente
<p>CG-03 Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.</p>	<p><i>El predio ha estado en uso desde la década de los setenta, por lo que la superficie que se propone aprovechar no cuenta con vegetación nativa que se vea afectada por las obras. Las áreas ajardinadas del hotel cuentan con especies nativas propias del hábitat.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente, se advierte que el predio cuenta con derechos adquiridos, así mismo la construcción del edificio se prevé desplantar sobre una obra existen denominado Restaurante Paloma Bonita, mismas que comenzara su construcción a partir del quinto piso, hasta llegar a 20 niveles, por lo que no se prevé realizar el desmonte, siendo que ademas el predio ya cuenta con áreas verdes, de lo anterior se advierte que el proyecto no contraviene con lo establecido.</p>	
<p>CG-04 En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.</p>	<p><i>El proyecto que se propone actualmente corresponde a la construcción de una torre de departamentos sobre una edificación que se demolerá y se construirán nuevas obras, sin embargo, toda la infraestructura correspondiente a los drenajes sanitarios y pluviales, ya se encuentran en operación desde hace años, toda vez que la operación del hotel esta vigente aun.</i></p> <p><i>El drenaje sanitario se maneja a través de la red de drenaje municipal, por lo que estará en todo momentos separado de las aguas pluviales.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto no corresponde a un desarrollo urbano, agropecuario, suburbano o industrial ya que el proyecto corresponde al tipo Turístico Hotelero; sin embargo, el drenaje sanitario estará construido de manera independiente al drenaje pluvial, así mismo se advierte que las obras que se prevén realizar serán construidas sobre un edificio existentes, por lo que el drenaje pluvial y sanitario ya se encuentran en operación, así mismo se advierte que el drenaje sanitarios se maneja a través de la red de drenaje del municipio, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.</p>	
<p>CG-05: Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyecto deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.</p>	<p><i>El artículo 132 de la LEEPAQROO, establece lo siguiente:</i></p> <p>ARTICULO 132.- Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para las obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas y morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre sera permeable.</p> <p><i>Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como</i></p>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

	<p>mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30% y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarían como área verde el 40% como mínimo.</p> <p>Dado que la superficie del predio es de 42,634.34 m² de acuerdo con el artículo mencionado se debe mantener al menos el 40 de dicha superficie en condiciones permeable.</p> <p>No obstante, tanto el artículo 132 de la LEEPA como el POEL Benito Juárez, fueron emitidos con posterioridad a las construcción del hotel, por lo que este cuenta con derechos adquiridos en este sentido.</p> <p>La modificación del proyecto que se propone en el presente documento no considera la disminución en superficie de áreas que actualmente sean permeables.</p>
<p>ANÁLISIS: De con lo anterior se advierte esta Oficina de Representación advierte que al proyecto deberán proporcionar como área verde como mínimo el 40% ya que el predio se encuentra entre superficies de 3,001 metros cuadrados en adelante, y considerando que el predio donde se pretende la construcción del proyecto cuenta con una superficie de 42,364.34 m², es decir que deberá dejar 16,945.73 m² como área verde el cual corresponde al 40%, sin embargo la promovente la edificación sera desplantara sobre una construcción existente desde el año de 1989, dicha ampliación comenzará a partir del quinto piso, por lo que no se prevé realizar actividades de desmonte de vegetación.</p> <p>Por lo cual se advierte que el proyecto no contraviene con lo establecido con el presente criterio.</p>	
<p>CG-08: Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.</p>	<p>Dentro del predio del proyecto no se ubican rejolladas inundables, petenes, ni cenotes.</p> <p>El predio no se ubica colindante a la Laguna Nichupte, y la vegetación de manglar mas cercana se ubica a mas de 500 metros.</p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, se advierte que en el sitio donde se pretende el desarrollo del proyecto no se ubican rejolladas inundables, cenotes, humedales, cuerpos de agua superficiales, petenes, por lo que el proyecto no contraviene con lo establecido en el presente criterio.</p>	
<p>CG-13: En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutarse un programa de rescate de flora y fauna.</p>	<p>El predio se encuentra construidos y en operación desde la década de los setenta. La superficie donde se desplantarán las obra que se proponen en este documentos son las que ocupan las obras que se construyeron para el restaurante original, denominado Paloma Bonita.</p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que las obras que se prevén realizar serán desplantadas sobre un edificio existente denominado Restaurante Paloma Bonita mismo que existe desde el año 1989, por lo que no se prevé incrementar superficie de desplante, así como tampoco se prevé el desmonte de vegetación, de lo anterior se advierte que el proyecto no contraviene con lo establecido.</p>	
<p>CG-14: En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental, ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto solo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la</p>	<p>Como ya ha sido mencionado, el proyecto se encuentra construido desde las décadas de los setenta, cuando no existían regulaciones ambientales que establezcan limitaciones al aprovechamiento del predio. En este sentido, el proyecto cuenta con derechos adquiridos para la ocupación de las superficies motivo del presente estudio.</p>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	
ANÁLISIS: Si bien esta UGA no indica cual es el coeficiente de modificación del suelo, si indica que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 35%, establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo , publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 16 de septiembre de 2022, sin embargo el análisis del cumplimiento de dicho instrumento se realiza en los incisos siguientes del presente Considerando .	
CG-23: La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	<i>Todas las instalaciones relacionadas con conducción de energía eléctrica de baja tensión o de comunicación para el edificio o de comunicación para el edificio de departamentos se realizarán de manera subterránea en apego a lo establecido en el presente criterio.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que la instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación fue subterránea, de acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
CG-25: En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	<i>La cimentación de las obras propuestas serán del mismo tipo que las existentes en el predio, por tanto, no se prevén afectaciones a la hidrodinámica natural como no la habido con las construcciones que se encuentran operando desde hace más de 40 años. Con esto, se tiene que la modificación de las obras tampoco impactará de manera adversa estos flujos.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior las cimentaciones del proyecto no constituyen barreras físicas que interrumpan la circulación. Aunado a lo anterior, cabe señalar que el sitio del proyecto se ubica en una zona totalmente urbanizada, rodeada por construcciones y avenidas, así mismo se advierte que el proyecto no requiere de construcciones que requieran impactar nuevos espacios, sino que el proyecto se llevara a cabo sobre una obra existente desde el año 1989, de lo anterior y considerando que no se prevé ampliar la superficie de construcción a la existente, el presente criterio constituye un derecho adquirido de la promotora.	
CG-28: La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	<i>El material residual de la construcción se retirará a través de una empresa autorizada por parte de la SEMA estatal, quien es la autoridad competente para la gestión de este tipo de residuos de obra, considerándose de manejo especial. Se verificará que se encuentren libres de residuos sólidos urbanos y/o peligrosos, previo a su entrega para disposición final.</i>
CG-29: La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	<i>Los residuos sólidos urbanos que se generen durante el desarrollo del proyecto serán trasladados al relleno sanitario de la ciudad de Cancun por parte del servicio municipal que se encarga de la recolección de basura.</i>
ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado por la promotora dentro de la MIA-P, los residuos derivados de los materiales de construcción serán enviados al relleno sanitario de la Ciudad de Cancun, sin embargo la promotora omitió presentar un Programa de manejo de residuos sólidos y líquidos, a fin de garantizar un manejo adecuado de los desechos, al respecto esta Oficina de Representación a través del oficio número 04/SGA/0807/24 de fecha 20 de julio de 2024, solicito información adicional a la promotora para que presentara lo siguiente:	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

- Presentar el Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos, a fin de garantizar un manejo adecuado de los residuos generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto.

Que el día 12 de agosto de 2024, la **promovente** presentó ante esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, a través del cual presentó el *PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL Y PELIGROSOS*, el cual contiene los siguientes objetivos:

"(...)

- *Cumplir con lo requerido por los instrumentos jurídicos y de ordenamiento ecológico, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos que se generen durante el desarrollo del proyecto.*
- *Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos durante la ejecución del proyecto.*
- *Prevenir y disminuir la generación de residuos, adoptando medida de separación, reutilización, reciclaje y fomentando la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.*

13) DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

desde el sitio de almacenamiento temporal dentro del sitio del proyecto, serán trasladados al sitio que disponga as autoridades municipales, previa gestión y autorización.

14) DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS LÍQUIDOS

Desde el sitio de almacenamiento temporal dentro del sitio del proyecto, serán trasladados al sitio que dispongan las autoridades municipales, previa gestión y autorización; o en su caso, se buscarán empresas dedicadas al reciclaje de este tipo de residuos (lixiviados)

15) DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL

a) Aguas residuales y residuos sanitarios

En lo que concierne a los residuos de manejo especial (papel sanitario usado y aguas residuales) que se espera generar en las etapas de preparación del sitio y construcción, es importante aclarar que su disposición final correrá a cargo de la empresa arrendadora de los servicios sanitarios.

b) Residuos de excavaciones

La tierra vegetal sera cribada para poder ser usada en las labores de ajardinado; los residuos se la excavación que no puedan ser utilizados en estas actividades, serán dispuestos donde la autoridad municipal lo determine.

c) Residuos de construcción

Los residuos provenientes de la construcción serán entregados a empresas recicladora. En el caso de aquellos que no puedan ser reciclados, serán dispuesto donde la autoridad municipal lo determine, previa gestión y autorización.

16) DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS PELIGROSOS

Los residuos peligrosos generados serán entregado a empresas privadas que cuenten con los permisos correspondientes, quienes se encargaran de su retiro del predio y posterior disposición final.

Respecto a lo anterior, esta Oficina de Representación advierte que de acuerdo con lo presentado por la promovente dentro de la Información Adicional, esta Oficina de Representación advierte que el proyecto **se ajusta** con lo señalado dentro de los criterios CG-28 y CG-29.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

CG-33: Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.

El área en la que se propone llevar a cabo el proyecto cuenta con área de acopio temporal de residuos sólidos mismos que serán accesibles para el servicio de colecta pública.

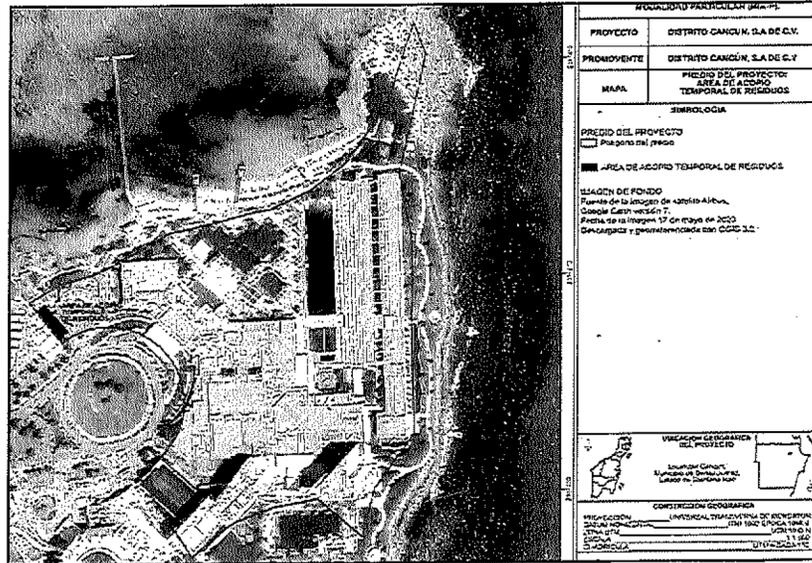
ANÁLISIS: En relación con el presente criterio, el cual establece que el Todos los proyectos deberán contar un área específica para el acopio temporal de los desechos, a lo que la promovente señaló que el proyecto cuenta con un área de acopio temporal, mismo que sera de fácil acceso, sin embargo la promovente omitió señalar cual sera dicho sitio, al respecto esta Oficina de Representación a través del oficio numero 04/SGA/0807/24 de fecha 20 de julio de 2024, solicito información adicional a la promovente para que presentara lo siguiente:

- Señalar cual sera el área destinada como sitio de acopio temporal de los desechos sólidos.

De lo anterior, esta Oficina de Representación advierte lo siguiente, que el día 12 de agosto de 2024, la promovente presento ante esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha a través del cual dio respuesta a los solicitado, por lo que dentro de la información adicional, la promovente señalo:

"(...)

Se presenta el mapa donde se indica el área destinada como sitio de acopio temporal de los residuos sólidos (Anexo 4).



En relación a lo anterior, esta Oficina de representación advierte que el proyecto prevé instalar su centro de acopio temporal de residuos a un costado del sitio donde se ubica la obra que se prevé remodelar, de lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con lo establecido en el presente criterio.

CG-34: El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.

Los materiales pétreos, polvo de piedra, grava, madera, etc., que se requieren para la construcción del proyecto, serán obtenidos de sitios que cuenten con las autorizaciones correspondientes, lo cual podrá comprobarse con la factura que al respecto emita dicho establecimiento.

ANÁLISIS: La promovente manifestó dentro de la información de la MIA-P que dará cumplimiento a lo establecido en el presente criterio ya que todos los suministros provendrán de fuentes autorizadas, por lo cual no contraviene con lo



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

establecido.	
CG-38: No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.	<i>El predio del proyecto no pretende realizar la transferencia de densidades, solamente se encuentra regulada por la UGA 21.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto no se contempla ni requiere la transferencia de densidades de cuartos de hotel desde otra UGA, por lo cual no contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS URBANOS.

De acuerdo con la naturaleza, alcances y dimensiones de las modificaciones propuestas, se tiene que no se requiere del uso de biodigestores (URB-02), no corresponde al sector de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) (URB-04), no corresponde a campos de golf o deportivos (URB-05, URB-06), no se prevé la disposición de agua residuales sin previo tratamiento (URB-07), no se modifica los espacios verdes del proyecto (URB-08), el proyecto no se localiza en cenotes, rejolladas, zonas inundables y cuerpos, zonas inundables y cuerpos de agua (URB-10, URB-20, URB-30), no corresponde a crematorio, ni a cementerios (URB-14, URB-15), no se localiza en bocas de tormenta (URB-16), no se prevé el aprovechamiento de recursos biológicos forestales, tales como semilla (URB-17), no corresponde a sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos (URB-18), no implica la explotación de bancos de materiales pétreos (URB-19, URB-21, URB-22, URB-23), no corresponde a fraccionamientos habitacionales (URB-25, URB-28, URB-29), no se localiza en alguna de las etapas de crecimiento de la mancha urbana (URB-26), no se localiza en zonas industriales o centrales de abasto (URB-32), no implica introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas (URB-35), no se localiza en zonas de reserva territorial para el desarrollo urbano (URB-37), no se colinda con algún polígono de ANP (URB-40, URB-41), el sitio no corresponde a un espacio que se presente condiciones para existencia y desarrollo de mono araña (URB-42), no corresponde a una autorización municipal (URB-44), no corresponde a actividades de reforestación (URB-45), no corresponde a obras industriales (URB-46), así mismo no se modifican los accesos a zona federal (URB-47), no se desarrolla vegetación arbórea en el sitio de modificación (URB-48), no colinda con playas propicias a la arribazón de tortugas marinas o playas arenosas (URB-49, URB-52, URB-54, URB-57, URB-58), no corresponde a reforestación de dunas, ni alguna otra que afecte las dunas (URB-50, URB-51, URB-53, URB-55, URB-56), por lo que a continuación se presenta el análisis con los criterios vinculantes.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	ANÁLISIS DEL PROMOVENTE
URB-01: En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales	<i>El sitio del proyecto cuenta con servicios de drenaje municipal, en operación y que seguirá brindándolo al proyecto una vez concluido.</i>





3624

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

aplicables en la materia.	
<p>URB-03: En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga de agua por la CONAGUA.</p>	
<p>ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información presentada en la MIA-P, se advierte que el proyecto se conectara a la red de drenaje sanitario existen en el Municipio de Benito Juárez, por lo que no se prevé la construcción de plantas de tratamiento para el manejo de las aguas residuales, de lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con los presentes criterios.</p>	
<p>URB-13: La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, debe realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.</p>	<p><i>El agua pluvial que se precipite en la superficie del proyecto se infiltrara de manera natural en el terreno.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo manifestado por la promovente, el agua pluvial se filtrara de manera natural al suelo, por lo que no se prevé canalizar las aguas pluviales hacia cuerpos de aguas superficiales o pozos de absorción, de lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no contraviene con lo establecido en el presente criterio.</p>	
SUELO Y SUBSUELO	
<p>URB-24: Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.</p>	<p><i>De acuerdo con el artículo 62 de la Ley para la Prevención, Gestión Integral y Economía Circular de los Residuos del Estado de Quintana Roo, los grandes generadores de residuos sólidos urbanos biorresiduos y de manejo especial deberán presentar un plan de manejo a la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo, para su consideración, obtención de la base de datos correspondiente.</i></p> <p><i>Dado que las obras propuestas se encuentran integrado a un hotel en operación como es el Hyatt, el Plan de Manejo ya incorpora las actividades del obras sobre las cuales se construirá el proyecto.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo lo establecido en el presente criterio, esta Oficina de Representación advierte que la promovente presento anexo al escrito de información adicional presentada el día 12 de agosto de 2024, un PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL Y PELIGROSOS, el cual contiene los siguientes objetivos:</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Cumplir con lo requerido por los instrumentos jurídicos y de ordenamiento ecológico, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos que se generen durante el desarrollo del proyecto. Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos durante la ejecución del proyecto. Prevenir y disminuir la generación de residuos, adoptando medida de separación, reutilización, reciclaje y 	

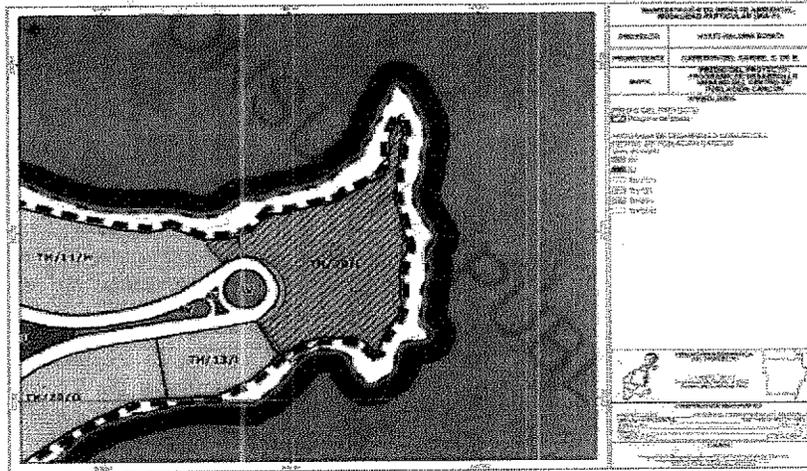


OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

<i>fomentando la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.</i>	
Al respecto y siendo que la promovente presento el PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS, DE MANEJO ESPECIAL Y PELIGROSOS , esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con lo establecido en el presente criterio.	
RECURSO FLORA Y FAUNA	
URB-37: Para minimizar los impactos ambientales y el efecto de borde sobre los ecosistemas adyacentes a los centros urbanos, la ocupación de nuevas reservas territoriales para el desarrollo urbano, solo podrá realizarse cuando se haya ocupado el 85% del territorio de la etapa de desarrollo urbano previa.	<i>El predio del proyecto se ubica en la zona urbana de Cancún y no es un área de reserva territorial, por tanto, el presente criterio no resulta aplicable.</i>
ANÁLISIS: El predio del proyecto se encuentra en la zona hotelera de Cancún, que forma parte del Centro de Población de Cancun y no es una reserva territorial, por lo que no le es aplicable este criterio.	

c **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 16 de septiembre de 2022.

De acuerdo a lo anterior el proyecto se encuentra ubicado en el uso de suelo **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (PDUCP-BJ)**, el proyecto se ubica en el uso de suelo **"Turístico Hotelero (TH/20/J)"** de acuerdo con el plan



Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

En el mismo sentido, conforme a la tabla denominada "TABLA DE PARAMETROS DE USOS DEL ", se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo Turístico Hotelero (TH):

Cuadro 25. Tabla 1. Normas de edificación y Restricciones en el Centro de Población de Cancún

Turístico Hotelero	TH	Ver Tablas de Zona Hotelera	4.0	Ver Tablas de Zona Hotelera
--------------------	----	-----------------------------	-----	-----------------------------

En este sentido, conforme a la tabla denominada "Cuadro 26. Simbología y tablas de parametros para la zona hotelera de Cancún", se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo Turístico Hotelero (TH):

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera



COMERCIAL TURÍSTICO							RESTRICCIONES MÍNIMAS (m)			
DENSIDAD NETA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (m²)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	NIVELES MÁXIMO	DIMENSIONES MÍNIMAS DE VILLAS O APARTAMENTOS EN LOTES TURÍSTICOS HOTELEROS	COS	CUS	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDARIO	POSTERIOR	LATERALES
170	Mas de 30,000	130	20	60 M2	35%	5.0	15	15	15	15 EN AMBOS LADOS

En tal virtud, a continuación se presenta la vinculación del proyecto con relación a los parámetros aplicables de conformidad con la anterior.

CONCEPTO	NORMA	Observación de la Promovente
Superficie del lote (m²)	MAS DE 30,000	

ANÁLISIS: En relación con el presente parámetro, el cual establece que que la superficie del lote es de mas de 30,000,





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

esta Oficina de Representación advierte que el proyecto cuenta con una superficie de 42,364.34 m², de lo anterior se advierte que el proyecto **se ajusta** con lo establecido en el presente parámetro.

Frente mínimo del lote 130 m

ANÁLISIS: En relación al presente parámetro, esta Oficina de Representación advierte que la promovente omitió señalar el frente con el que cuenta el predio del proyecto. De lo anterior esta Oficina de Representación emitió el oficio **04/SGA/0807/2024** de fecha 10 de julio de 2024, a través del cual se le solicitó a la promovente, que presentará información en términos de lo siguiente:

- Presentar un plano en formato impreso y en archivo electrónico (DWG y/o PDF) debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM referidas a la zona 16Q y al Datum WCS 84) donde se observe de que manera el proyecto da cumplimiento con el presente parámetro.

De lo anterior, la promovente presentó el escrito de fecha 12 de agosto de 2024, presentado ante esta Oficina de Representación en la misma fecha, a través del cual dio respuesta a lo solicitado dentro de la información adicional, por lo que dentro de sus escrito la promovente presento el siguiente plano denominado *PREDIO DEL PROYECTO: FRENTE DEL PREDIO (Longitud lineal)*.



De lo anterior, y siendo que el presente parámetro establece un frente mínimo de 130 m², esta Oficina de Representación advierte que de acuerdo con lo presentado dentro de la información adicional por la promovente, esta Oficina de Representación advierte que el proyecto cuenta con un frente de 208.19 m², por lo que **se ajusta** con lo establecido en el presente parámetro.

Densidad 170 ctos/h

Para el predio se establece una densidad de 170 cuartos por hectárea. Siendo que el terreno tiene una superficies de 42,364.34 metros cuadrados, se tiene que en el predio pueden desarrollarse hasta 724 cuartos hoteleros, siendo que el hotel actualmente en operación cuenta con 539 habitaciones, dividida en tres edificios denominados Piramide (294), Torre (85) cuartos), edificio Spa y Restaurante (160 cuartos), el proyecto actual propone la construcción de una torre de departamentos de 20



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

niveles con 52 departamentos. Por lo que sumando a los anteriormente citado, el predio donde se pretende realizar el proyecto tendría una densidad total de 591 cuartos, cantidad inferior a densidad máxima para el predio.

ANÁLISIS: En relación con el presente parámetro, esta Oficina de Representación tiene el siguiente análisis:

Densidad: 170 cuartos/ha x 4.24 h= 720.8 cuartos hoteleros.

El proyecto cumple con el parámetro establecido, actualmente se cuenta con 539 habitaciones divididas en tres edificios denominados "pirámide" con 294 habitaciones, "torre" con 85 habitaciones y "edificio spa y restaurante" con 160 cuartos, el proyecto propone la construcción de 52 departamentos distribuidos en 20 niveles, lo cual sumando las 539 habitaciones existentes, mas los 52 departamentos, se tiene un total de **591 cuartos**, que comparados con los 720 cuartos que podría construid de acuerdo a este parámetro, esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se **ajusta** con lo establecido.

En el predio del proyecto se permite un máximo de 20 niveles. La torre de departamentos que se plantea llevar a cabo, en su totalidad tendrá una altura total de 20 niveles, toda vez que los niveles que se plantean en el presente proyecto se sumara a los ya autorizados para la rehabilitación y modificaciones del área donde se encontraba el restaurante Paloma Bonita.

Niveles

20

Niveles proyecto "Hyatt Paloma Bonita"		
nivel	Superficie (m ²)	Num. Departamentos
5 nivel	1,041.97	12
6 nivel	998.32	3
7 nivel	998.32	3
8 nivel	998.32	3
9 nivel	998.32	3
10 nivel	998.32	3
11 nivel	998.32	4
12 nivel	998.32	4
13 nivel	998.32	3
14 nivel	998.32	3
15 nivel	998.32	3
16 nivel	998.32	3
17 nivel	998.32	3
18 nivel	1,015.23	2
19 nivel	997.6	
20 nivel	324.36	
Total	15,359.00	52

ANÁLISIS: En relación con el presente parámetro, esta Oficia de Representación tiene el siguiente análisis, el restaurante





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Paloma Bonita que se cuenta actualmente construido y que cuenta con mas de 30 años de antigüedad, cuenta con 5 niveles, por lo que la modificación que se prevé llevar a cabo es la construcción de 15 niveles mas, sumando un total de 20 niveles, tal y como lo establece el presente parámetro, de lo anterior, esta Oficina de Representación advierte que le proyecto **se ajusta** con lo establecido en el parámetro de niveles aplicables al proyecto.

Este parámetros se define como la relación aritmética existente entre las superficies de desplante en planta baja y la total del terreno. Siendo que el terreno tiene una superficie de 42,363.34 m² (metros cuadrados), se tiene que el 35% de COS que se permite para el predio corresponde a 14,827.51 m².

De acuerdo con los antecedentes citados en el Capítulo II de este documento, el COS que se ejerce actualmente en el predio es de 20,110.35 m² (47.47 % del predio) el cual cuenta con derechos adquiridos respecto a su aplicación.

Las obras propuestas en el presente proyecto contemplan la construcción de una torre de departamentos sobre las obras que se citan a través del oficio 04/SGA/1882/2023 de fecha 08 de noviembre de 2023, en la que la Oficinas de Representación en el Estado de Quintana Roo de la SEMARNAT, reconoce que para la rehabilitación y modificación de lo que fue el edificio del restaurante Paloma Bonita del hotel Hyatt Ziva Cancún no requiere de la autorización en materia de impacto ambiental. Por lo tanto, el proyecto que nos ocupa no incrementara ni modificara la superficie de ocupación de suelo que ya contaba el proyecto, misma que se señalo anteriormente corresponde al 47.47% total del predio, que, si bien es mayor al parámetro actualmente permitido, corresponde a un derecho adquirido del proyecto en virtud que dicha ocupación fue aprobada antes de la entrada en vigor del instrumento jurídico que actualmente regula los parámetros urbanos del lugar.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) 35%

ANÁLISIS: De acuerdo con las dimensiones y características del proyecto, se tiene la siguiente tabla comparativa:

CONCEPTO	PARÁMETRO APLICABLE AL PROYECTO	PROYECTO
Coefficiente de Ocupación del suelo (COS)	35% 14,827.16 m ²	47.47% 20,110.35 m ²

En relación con el presente paramento se advierte que las obras del proyecto fueron construidas previo a que entrara en vigor la ley, tal y como fue señalado en la pagina 04 oficio numero **04/SGA/1882/2023** de fecha 08 de noviembre de 2023, que a la letra dice:

(...)
2. En relación a la fracción I del REIA, se tiene lo siguiente:

La promovente indico que el Hotel Hyatt Ziva Cancún ubicado en el km 9+500, Lote 7-01, Manzana 51, del Boulevard Kukulcán, Zona Hotelera de Cancun, Municipio de Benito Juarez, Estado de Quintana Roo, México,





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

se construyo de 1974 a 1989, es decir previo a la entrada en vigor de la modificación de la LEGEEPA en 1996, por lo que para su desarrollo las obras existentes no requirieron previa autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta Secretaría.

De acuerdo con lo anterior, la promovente presento constancia emitida por la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, mediante oficio numero SMEyDU/0905/2014 de fecha 30 de mayo de 2014.

Dado lo anterior se advierte que las obras del proyecto se encuentran desarrolladas desde antes de la entrada en vigor de la LGEEPA, por lo que se ajustan a la fracción I del artículo 6 del REIA, toda vez que no requiero de previa autorización en materia de impacto ambiental.

En relación con lo anterior, esta Oficina de Representación advierte que la construcción existe desde el año de 1989, por lo que el COS que ocupa actualmente es de 20,110.35 m² (47.47%) del total del predio. Sin embargo las modificaciones al proyecto que se prevén llevar a cabo requieren de hacer uso de la superficie de la construcción inicial de 1989. Siendo que la modificación a la obra propuesta no requiere aumentar la superficie de construcción, toda vez que se pretende realizar a partir del quinto piso de la obra denominada Restaurante Paloma Bonita, por lo que no habrá aumento en la superficie de ocupación, manteniendo la misma superficie construida en el año 1989. De lo anterior y considerando que la superficie de construcción es igual que la inicialmente ocupada desde antes de la entrada en vigor del PDU, el presente parámetro de CUS, constituye un derecho adquirido de la promovente

Este parámetro se define como la relación aritmética entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Siendo que el terreno tiene una superficie de 42,364.34 metros cuadrados y que el CUS permitido es de 5, tenemos entonces que en el predio se puede desarrollar hasta 211,821.170 m² de construcción en todos sus niveles. El proyecto en operación tiene una superficie de construcción de 77,749.93 m², sumando la superficie de construcción que se plantea para el presente proyecto que corresponde a 15,359.00 m² nos arroja un total de 93,108.93 m² de construcción, superficie que es aun inferior a la que pudiera desarrollarse en el predio.

Coefficiente de Uso del Suelo (CUS) 5%

ANÁLISIS: Al respecto esta Oficina de Representación, advierte que las obras del proyecto existen desde el año de 1989, previo a la entrada en vigor de la Ley, por lo que anteriormente la superficie de construcción sumaba un total de 77,749.93 m², siendo que el predio cuenta con una superficie de 41,364.34 m² y un CUS de 5%, se le permite desarrollar una superficie de construcción de 211,821.170 m², al respecto, se advierte que la promovente prevé un incremento de construcción de 15,359 m² mismo que comenzaran a partir del quinto piso de la obra denominada Restaurante Paloma Bonita, de lo anterior esta Oficina de Representación advierte que sumando la superficie de construcción original 77,749.93 m² mas la superficie que se prevé incrementar de 15,359 m², suma un total de 93,108.93 m², siendo que la promovente tiene permitido desarrollar una superficie de construcción de 211,821.170 m², esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con lo establecido en el presente parámetro.

Las restricciones en lotes se definen como las franjas de superficie del lote medidas a partir de sus colindancias que deben dejarse libre de construcción. Para el predio del proyecto se indican restricciones de 15 metros en todas sus colindancias. Las obras existentes al ser anteriores a las normativas aplicables actualmente se encuentran a una distancia menor que la indicada por este parámetro y en consecuencia, siendo que el proyecto que se propone en el presente estudio, genera que esta nueva edificación se ubique a una distancia menor hacia

Table with 3 columns: Restricciones mínimas, Frente, Fondo, Laterales. Values: 15, 15, 15 de cada lado.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

la colindancia de lo que se señala este parámetro. No obstante, como ya ha sido mencionado el proyecto cuenta con derechos adquiridos respecto de la ubicación de las obras existentes de la SEMARNAT en los antecedentes referidos en el Capítulo II del presente documento.

ANÁLISIS: En relación con las restricciones mínimas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, esta Oficina de Representación, advierte, que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, las obras existentes se encuentran a una distancia menor a las señaladas en el presente parámetro, no obstante es importante señalar que las obras fueron construidas en el año de 1989, es decir previo a que entrara en vigor la **Ley**, tal y como se señala en el oficio **04/SGA1882/2023** de fecha 08 de noviembre de 2023, en cual se señala lo siguiente:

(...)

2. En relación a la fracción I del REIA, se tiene lo siguiente:

La promovente indicó que el Hotel Hyatt Ziva Cancún ubicado en el km 9+500, Lote 7-01, Manzana 51, del Boulevard Kukulcán, Zona Hotelera de Cancun, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, México, se construyó de 1974 a 1989, es decir previo a la entrada en vigor de la modificación de la LEGEEPA en 1996, por lo que para su desarrollo las obras existentes no requirieron previa autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta Secretaría.

De acuerdo con lo anterior, la promovente presentó constancia emitida por la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, mediante oficio número SMEyDU/0905/2014 de fecha 30 de mayo de 2014.

Dado lo anterior se advierte que las obras del proyecto se encuentran desarrolladas desde antes de la entrada en vigor de la LGEEPA, por lo que se ajustan a la fracción I del artículo 6 del REIA, toda vez que no requieren de previa autorización en materia de impacto ambiental.

En relación con lo anterior, esta Oficina de Representación advierte que la construcción existe desde el año de 1989, por lo que las restricciones mínimas establecidas que ocupa actualmente el proyecto son menores a las señaladas. Sin embargo las modificaciones al proyecto que se prevén llevar a cabo requieren de hacer uso de la superficie de la construcción inicial de 1989.

Siendo que la modificación a la obra propuesta no requiere aumentar la superficie de construcción, toda vez que se pretende realizar a partir del quinto piso de la obra denominada Restaurante Paloma Bonita, por lo que no habrá aumento en la superficie de ocupación, manteniendo la misma superficie construida en el año 1989.

De lo anterior y considerando que la superficie de construcción es igual que la inicialmente ocupada desde antes de la entrada en vigor del PDU, el presente parámetro de Restricciones mínimas, **constituye un derecho adquirido de la promovente**

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



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

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

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

Al respecto, es menester de Oficina de Representación señalar que el proyecto corresponde a la construcción de una torre de departamentos, mismo que será desplantado sobre una obra existente que data del año de 1989, es decir que fue contruido previo a que entrara en vigor la Ley, así mismo se advierte que la obra nueva no preve ampliar la superficie de ocupación, sino, que únicamente será utilizada la superficie de desplante del año de 1989, por lo que no se preve la introducción de especies enlistada dentro de la norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 ni tampoco se preve la afectación de vegetación existente dentro del predio del proyecto.

6 OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

XI Que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en relación a la opinión solicitada respecto al proyecto, emitió el oficio número PFFPA/29.3/01122-2024 de fecha 26 de agosto de 2024 referido en el CONSIDERANDO XVI del presente resolutivo.

(...)

en atención al oficio citado al rubro , mediante el cual solicita se indique si existen antecedentes administrativos o intervenciones a cargo de esta Autoridad, respecto del proyecto denominado "HYATT PALOMA BONITA", con pretendida ubicación en el km 9+500, lote 07-01, manzana 51 del Boulevard Kukulcan, Zona Hotelera, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, promovido por el C. Beat Muller, en carácter de apoderado legal de CAMERON DEL CARIBE S.. DE C.V.

sobre el particular, me permito informarle que, derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta oficina de Representación, No se ubico el expediente administrativo o antecedente con referencia a los datos proporcionados.

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN:

Que de acuerdo con lo manifestado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA) esta Oficina de Representación advierte que la obra que compone el proyecto fue construido en el año de 1989, es decir previo a que entrara en vigor la Ley.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

XII Que la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSGE)** en relación a la opinión solicitada respecto al proyecto, emitió el oficio número **SPARN/DGGFSGE/418/2974/2024** de fecha 30 de septiembre de 2024 referido en el **CONSIDERANDO XVIII** del presente resolutivo.

(...)

La MIA-P, señala que el proyecto "Hyatt Paloma Bonita" consiste en la construcción de una torre de 52 departamentos sobre la edificación que corresponde al restaurante Paloma Bonita, a partir del quinto nivel hasta llegar a 20 niveles. El restaurante Paloma Bonita forma parte del complejo turísticos denominado Hyatt Ziva Cancun, ubicado en lo que se conoce como Puta Cancun, en la zona hotelera. El predio donde se encuentra el proyecto tiene una superficie de 42,364.34 m² (4.236434 ha), la superficie total del proyecto es de 15,359 m², que se distribuirá entre los 20 niveles. Las obras dentro del predio fueron construidas entre los años de 1974 y 1989 periodo en el cual el tipo de construcción no requería de autorización en materia de impacto ambiental, adicionalmente requiere renovación debido a su antigüedad.

El área del proyecto se encuentra en la zona hotelera de Cancun y cuenta con avenidas pavimentadas y servicios publico (energía eléctrica (CFE), agua potable drenaje municipal, servicio de limpieza proporcionados por SIRESOL entre otros). Como parte de las áreas de preparación se realizaran actividades de limpieza, trazo de los componentes del proyecto, nivelación para definir áreas, levantamiento de muros de block y duroblock al interior y exterior del local para delimitar áreas, seguido de los trabajos de albañilería que consiste en firmes y colocación de pisos de loseta de cerámica sobre la superficie ya existente, al tiempo que se levantan los muros y servicios, trabajos de canalización para la instalación eléctrica y las salidas hidrosanitarias y se finalizara con las sobras de acabados (cristalería, carpintería, albañilería entre otros). Los residuos generados durante el proceso de construcción (madera, PVC, mosaico, vidrio, plástico, etc.) serán colectados en tambos de 200 litros para ser llevados al área de acopio de residuos sólidos para ser retirados por camiones de volteo con destino al deposito final autorizado por las autoridades competentes.

Se estima un plazo de preparación del sitio y construcción del proyecto de 36 meses (3 años) y una vida util de 50 años que podría prolongarse con acciones de mantenimiento preventivo y correctivo.

En el predio donde se encuentra el sitio del proyecto no se registra vegetación, ni fauna debido a que se trata de un sitio muy impactado que se encuentra en una zona totalmente urbanizada.

Conforme a las coordenadas UTM reportadas en la MIA, el proyecto se ubica en el área regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POELMBJ), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, aplicándole las regulación de la UGA 21 Zona Urbana de Cancun con política ambiental de Aprovechamiento sustentable. Asimismo, el proyecto también incide en la UGA 138 Benito Juárez tipo Regional y la UGA 177 PN Costa OCC Isla Mujeres, Punta Cancun Punta Nizuc tipo marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGM/CMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012.

La normativa en materia de ordenamiento ecológico aplicable al proyecto se menciona a continuación:

UGA 21 Zona Urbana de Cancún del POELMBJ
Política ambiental Aprovechamiento sustentable
Usos compartidos Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano vigente
Usos Incompatibles Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo urbano vigente
CG-05 Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyecto deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

<p>CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en área "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.</p>
<p>CG-14 En los predio donde no exista la cobertura arbórea, o en el caso de que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causa naturales y/o usos previos, el proyecto solo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que se pretenda desarrollarse.</p>
<p>CG-23 La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.</p>
<p>CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrotérmica natural superficial y/o subterránea.</p>
<p>CG-26 De acuerdo a lo que establece el Reglamento Municipal de Construcción, los campamentos de construcción o de apoyo y todas las obras en general deben: A. Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores. B. Áreas específicas y delimitadas para la pernocta y/o para la elaboración y consumo de alimentos, con condiciones higiénicas adecuadas (ventilación, miriñaques, piso de cemento, correcta iluminación, lavamanos, entre otros). C. Establecer las medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.</p>
<p>CG-28 La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados solo podrán realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente compatible que pretenda desarrollarse.</p>
<p>CG-29 La disposición final de residuos sólidos unicamente podrán realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.</p>
<p>CG-33 Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.</p>
<p>CG-34 el material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de materiales autorizados.</p>
<p>CG-38 No se permite la transferencia de densidades de cuarto de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.</p>
<p>URB-03 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operados resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga por la CONAGUA.</p>
<p>URB-07 No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promovera que se establezca un sistema integran de drenaje y tratamiento de aguas residuales.</p>
<p>URB-11 Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.</p>
<p>URB-16 Los proyectos en la franja costera dentro de las UGA urbana deberán tomar en cuenta la existencia de las bocas de tormenta que de manera temporal desaguan las zonas sujetas a inundación durante la ocurrencia de lluvia extraordinarias</p>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

o eventos ciclónicos. Por ser tales sitios zona de riesgo, en los espacios públicos y privados se deben de realizar obras de ingeniería permanentes que en una franja que no sera menor de 20 m conduzca y permita el libre flujo que de manera natural se establezca para el desagüe.

URB-44 *Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predio colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones en zona federal marítimo terrestre otorgadas por la federación, deberán ser congruentes con los usos de suelo de la zona que expida el Estado o Municipio.*

L40 *Se contiene el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazo establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales.*

UGA 138 Benito Juárez
UGA 177 Costa OCC Isla Mujeres Punta Cancún Punta Nizuc
del POEM y RGM yMC

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

G034 *Impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseño bioclimáticos, el uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias.*

G051 *Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos*

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

AO12 *Promover la preservación de las dunas costeras y su vegetación natural, a través de la ubicación de la infraestructura detrás del cordón de dunas frontales.*

AO21 *Fortalecer los mecanismos de control de emisiones y descargas para mejorar la calidad del aire, agua y suelos, particularmente en las zonas industriales y urbanas del ASO.*

AO69 *Promover el tratamiento o disposición final de los residuos sólidos urbanos, peligrosos y de manejo especial para evitar su disposición en el mar*

AO71 *Diseñar e instrumentar acciones coordinadas entre sector turismo y sector conservación para reducir al mínimo la afectación de los ecosistemas en zonas turísticas y aprovechar al máximo el potencial turístico de los recursos. Impulsar y fortalecer las redes de turismo de la naturaleza (ecoturismo) en todas sus modalidades como una alternativa al desarrollo local respetando los criterios de sustentabilidad según la norma correspondiente.*

AO72 *Promover que la operación de desarrollos turísticos se haga con criterios de sustentabilidad ambiental y social, a través de certificaciones ambientales nacionales o internacionales, u otros mecanismos*

Derivado de lo anterior, y considerando que las disposiciones establecidas en el POELMBJ, y el POEM y RGM y MC permiten el proceso de urbanización del predio (CG23, CG26, CG28, CG38, URB 44) al tiempo que promueven acciones de control del deterioro ambiental (CG06, CG14, CG28, CG29, CG33, AO71, AO72), aprovechamiento sustentable de manera tal que no se agoten los recursos y se garantice la provisión de bienes y servicios ambientales (CG-05, CG25, URB 11), esta Dirección General concluye que el proyecto Hyatt Paloma Bonita, no contraviene lo dispuesto en los programas de ordenamiento ecológico vigentes, siempre y cuando se verifique, conforme al procedimiento de evaluación respectivo, el cumplimiento de los lineamientos y criterios de regulación ecológica antes señalados.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

En relación con la opinión emitida por la **Dirección General de Gestión Forestal de Suelos y Ordenamiento Ecológico**, esta Oficina de Representación, advierte que las obras del predio del proyecto fueron construida antes del año de 1989, es decir previo a la entrada en vigor de la Ley, así mismo se advierte que de acuerdo con las características del proyecto, la torre de departamentos sera construida a partir del quinto piso de la obra que actualmente ocupa el Restaurante Paloma Bonita, no se prevé incrementar la superficie de ocupación, así mismo no se prevé la remoción de vegetación ni la introducción de especies de flora o fauna, así mismo se advierte que el proyecto se conectara directamente al drenaje del municipio de Benito Juárez para el envío de sus aguas residuales generadas durante la etapa operativa.

7 ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impacto ambiental

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

(...)

V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

V.1 Identificación de impactos ambientales

El impacto ambiental se define como la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza (Artículo 3o, Fracción XIX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente); en este sentido, cualquier cambio que el proyecto ocasione sobre el ambiente, será considerado como un impacto ambiental. Por otro lado, la evaluación del impacto ambiental es un proceso de análisis que sirve para prever los futuros cambios en el ambiente, sean de tipo antropogénico o generados por el mismo ambiente; asimismo, permite elegir aquella alternativa de proyecto cuyo desarrollo maximice los beneficios hacia el ambiente y disminuya los impactos no deseados; por lo tanto, el término impacto no implica en sí mismo negatividad, ya que estos también pueden ser positivos.

V.1.1 Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

En este apartado se aborda la metodología que se utilizará para realizar un diagnóstico ambiental del SA con el objeto de identificar cada uno de los factores y subfactores que pueden resultar afectados de manera significativa por alguno o algunos de los componentes del proyecto (obra o actividad), de manera que, analizando las interacciones que se producen entre ambos, se alcance gradualmente una interpretación del comportamiento del sistema ambiental.

Para este diagnóstico ambiental se ha seleccionado el método de Matriz de Cribado o Matriz de Causa-Efecto. Se trata de una metodología que permite identificar los impactos ambientales a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del medio ambiente. Consiste en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados (físico abiótico, físico biótico y socioeconómico), y estos a su vez se dividen por factores ambientales (aire, agua, suelo, geomorfología, paisaje, flora, fauna, demografía, sector social y sector económico); en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto.

Este método fue seleccionado debido a que está confeccionado con el fin de poder adaptarse a todo tipo de proyectos por su carácter generalista y dado que permite la integración de conocimientos sectoriales, pudiendo actuar como hilo conductor para el trabajo de un equipo interdisciplinario; esto lo hace especialmente útil y práctico como herramienta para estudios de impacto ambiental; aunado a que el modelo es bastante completo y permite, partiendo de un diagrama arborescente del sistema ambiental, hacer una evaluación tanto cualitativa como cuantitativa del impacto ambiental, logrando esto último mediante el empleo de funciones de transformación.

A continuación, se presenta la matriz de cribado o matriz de causa-efecto utilizada para identificar los posibles impactos ambientales que generará el proyecto, en cada una de sus etapas de desarrollo.

MATRIZ DE CRIBADO MATRIZ DE CAUSA Y EFECTO		ACTIVIDADES					
En las columnas se colocaron todas aquellas actividades involucradas en la rehabilitación del proyecto; y en las filas se incluyeron todos y cada uno de los componentes del ambiente que se pudieran ver afectados por dichas actividades. La celda que indicaba una posible interacción entre ambos componentes de la matriz, fue marcada con un color específico.		Cimentaciones	Construcción de muros, cadenas, castillos y techos	Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias	pintura y acabados	Contratación de personal, renta de maquinaria y equipo	Operación de departamentos
		Elemento del medio	Factor del medio				
Abióticos	Aire	X	X		X		
	Suelo	X	X	X	X		X
	Hidrología		X	X			X
Bióticos	Flora						
	Fauna						
Socioeconómicos	Sector laboral	X	X	X	X	X	X



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

En relación con la opinión emitida por la **Dirección General de Gestión Forestal de Suelos y Ordenamiento Ecológico**, esta Oficina de Representación, advierte que las obras del predio del proyecto fueron construida antes del año de 1989, es decir previo a la entrada en vigor de la Ley, así mismo se advierte que de acuerdo con las características del proyecto, la torre de departamentos sera construida a partir del quinto piso de la obra que actualmente ocupa el Restaurante Paloma Bonita, no se prevé incrementar la superficie de ocupación, así mismo no se prevé la remoción de vegetación ni la introducción de especies de flora o fauna, así mismo se advierte que el proyecto se conectara directamente al drenaje del municipio de Benito Juárez para el envío de sus aguas residuales generadas durante la etapa operativa.

7 ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impacto ambiental

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

(...)

V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

V.1 Identificación de impactos ambientales

El impacto ambiental se define como la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza (Artículo 3o, Fracción XIX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente); en este sentido, cualquier cambio que el proyecto ocasione sobre el ambiente, será considerado como un impacto ambiental. Por otro lado, la evaluación del impacto ambiental es un proceso de análisis que sirve para prever los futuros cambios en el ambiente, sean de tipo antropogénico o generados por el mismo ambiente; asimismo, permite elegir aquella alternativa de proyecto cuyo desarrollo maximice los beneficios hacia el ambiente y disminuya los impactos no deseados; por lo tanto, el término impacto no implica en sí mismo negatividad, ya que estos también pueden ser positivos.

V.1.1 Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

En este apartado se aborda la metodología que se utilizará para realizar un diagnóstico ambiental del SA con el objeto de identificar cada uno de los factores y subfactores que pueden resultar afectados de manera significativa por alguno o algunos de los componentes del proyecto (obra o actividad), de manera que, analizando las interacciones que se producen entre ambos, se alcance gradualmente una interpretación del comportamiento del sistema ambiental.

Para este diagnóstico ambiental se ha seleccionado el método de Matriz de Cribado o Matriz de Causa-Efecto. Se trata de una metodología que permite identificar los impactos ambientales a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del medio ambiente. Consiste en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados (físico abiótico; físico biótico y socioeconómico), y estos a su vez se dividen por factores ambientales (aire, agua, suelo, geomorfología, paisaje, flora, fauna, demografía, sector social y sector económico); en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto.

Este método fue seleccionado debido a que está confeccionado con el fin de poder adaptarse a todo tipo de proyectos por su carácter generalista y dado que permite la integración de conocimientos sectoriales, pudiendo actuar como hilo conductor para el trabajo de un equipo interdisciplinario; esto lo hace especialmente útil y práctico como herramienta para estudios de impacto ambiental; aunado a que el modelo es bastante completo y permite, partiendo de un diagrama arborescente del sistema ambiental, hacer una evaluación tanto cualitativa como cuantitativa del impacto ambiental, logrando esto último mediante el empleo de funciones de transformación.

A continuación, se presenta la matriz de cribado o matriz de causa-efecto utilizada para identificar los posibles impactos ambientales que generará el proyecto, en cada una de sus etapas de desarrollo.

MATRIZ DE CRIBADO MATRIZ DE CAUSA Y EFECTO		ACTIVIDADES					
Elemento del medio	Factor del medio	Cimentaciones	Construcción de muros, cadenas, castillos y techos	Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias	pintura y acabados	Contratación de personal, renta de maquinaria y equipo	Operación de departamentos
Abióticos	Aire	X	X		X		
	Suelo	X	X	X	X		X
	Hidrología		X	X			X
Bióticos	Flora						
	Fauna						
Socioeconómicos	Sector laboral	X	X	X	X	X	X





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

	Sector económico	x	x	x	x	x	x
--	------------------	---	---	---	---	---	---

De acuerdo con la matriz de causa y efecto, se identificaron 23 posibles interacciones entre los diferentes subsectores del medio y las obras y actividades implicadas durante las distintas etapas del proyecto.

De la anterior tabla puede observarse que la mayor parte de las interacciones entre las actividades del proyecto es con el elemento abiótico suelo y algunos con el aire, hidrología, así como con los elementos socioeconómicos correspondientes a los sectores laboral y económico.

En cuanto a los factores abióticos, las actividades por realizar pueden interactuar con el factor aire, debido a la suspensión de polvos durante las labores de trabajo, lo que temporalmente afectaría la calidad del aire de manera puntual en el sitio del proyecto.

V.2 Caracterización de los impactos ambientales

Una vez definidas las interacciones entre los componentes del medio (subfactores) y las actividades del proyecto, se procede a caracterizar los impactos a través de criterios de valoración. A cada criterio se le asignará un valor numérico y consecuentemente se realizará la sumatoria de los valores asignados aplicando el algoritmo propuesto por Domingo Gómez Orea (1988), modificado, el cual se indica como sigue: Valor de Importancia (VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc). El resultado obtenido en la aplicación del algoritmo permitirá determinar más adelante el valor de importancia de cada impacto identificado. Como paso final, el resultado será ponderado con una escala de referencia (definida más adelante), a fin de establecer aquellos impactos relevantes o significativos que generará el proyecto.

V.2.1 Criterios seleccionados para la valoración de los impactos

En el siguiente cuadro se presentan los criterios de valoración con sus correspondientes atributos, que permitirán valorar cuantitativamente cada impacto ambiental identificado.

CRITERIOS DE VALORIZACIÓN DE LOS IMPACTOS		
NO	CRITERIO	ATRIBUTOS
1	Carácter	Positivo/ Negativo
2	Intensidad	Alta/Media/Baja
3	Causa-efecto	Directo/Indirecto
4	Extensión	Puntual/Extenso/Parcial
5	Momento	Corto plazo/Mediano plazo/Largo plazo
6	Persistencia	Fugaz/ Temporal/Permanente
7	Periodicidad	Irregular/Periódico/Continuo
8	Reversibilidad	Reversible/Irreversible



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

9	Recuperabilidad	Preventivo/Mitigable/Recuperable/ Irrecuperable
---	-----------------	--

Como puede verse en el cuadro anterior, para la evaluación cuantitativa del impacto, se utilizarán 9 criterios y 29 atributos, los cuales se describen como sigue:

Carácter (+ ó -). - Cuando hablamos del carácter del impacto, simplemente aludimos a si es beneficioso o dañino, lo cual suele indicarse con un signo positivo (+) o negativo (-), respectivamente. Con el impacto positivo los factores del medio (abiótico, biótico, perceptual y socioeconómico) se benefician y mejoran, mientras que con el negativo se dañan o deterioran.

Intensidad (In). - Si por definición la intensidad es el grado de fuerza, cuando hablamos de la intensidad del impacto nos referimos a su nivel de destrucción si se trata de un impacto negativo, o de beneficio, si es positivo. Con un propósito práctico el grado de destrucción o beneficio se define como alto, medio o bajo, para identificar diferentes niveles de daño o mejora en las condiciones del medio (abiótico, biótico, perceptual y socioeconómico).

En un sentido negativo, cuando la intensidad es alta se produce una destrucción casi total del factor ambiental afectado, y si es baja hay una modificación mínima del factor afectado. En un sentido positivo, la intensidad alta refleja un beneficio máximo, mientras que si es baja solo indicaría una cierta mejora. En ambos casos, la intensidad media representa una situación intermedia al ser comparada con los dos niveles anteriores.

En relación con este criterio, para el presente estudio se considerará la siguiente escala de referencia:

- **Intensidad alta:** cuando el impacto ocasione una destrucción total o produzca un beneficio máximo sobre el recurso, con respecto al estado cero que presente antes de la puesta en marcha del proyecto.
- **Intensidad media:** cuando el impacto ocasione sobre el recurso una destrucción o un beneficio mayor al 50 % con respecto al estado cero que presente antes de la puesta en marcha del proyecto, pero no su destrucción total o un beneficio máximo.
- **Intensidad baja:** cuando el impacto ocasione una destrucción o produzca un beneficio menor al 50 % sobre el recurso, con respecto al estado cero que presente antes de la puesta en marcha del proyecto.

Relación-causa efecto (Ce). - Hace alusión a la inmediatez del impacto y su posición en la cadena de efectos. Si el impacto tiene un efecto inmediato sobre algún factor del medio se habla de impacto directo. Si el efecto tiene lugar a través de un sistema de relaciones más complejas y no por la relación directa acción-factor entonces se dice que es indirecto. Los impactos directos son también llamados primarios, son los más obvios pues ocurren casi al mismo tiempo que la acción que los causa, mientras que los indirectos son llamados secundarios, terciarios, etc.

Extensión (Ex). - La extensión permite considerar algo tan importante como las características espaciales del impacto, es decir, hasta dónde llega su efecto. Bajo este criterio los impactos se dividen en puntual, cuando afecta un espacio muy localizado; extenso si afecta un espacio muy amplio, o parcial si afecta un espacio intermedio, al ser comparado de manera relativa con los dos niveles anteriores. Para este criterio es necesario establecer una escala espacial relativa, referida al factor que se analiza, que a su vez ayudará a precisar las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto.

Para fines del presente estudio, la escala espacial en la aplicación de este criterio, es la que se indica a continuación:

1. **Puntual:** cuando el impacto sólo afecte la superficie donde se esté realizando la obra o actividad de que se trate





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

- 2. *Parcial: cuando el impacto afecte una superficie mayor al sitio donde se esté realizando la actividad de que se trate, pero dentro de los límites del sistema ambiental.*
- 3. *Extenso: cuando el efecto del impacto se produzca más allá de los límites del sistema ambiental.*

Momento (Mo). - Alude al momento en que ocurre el impacto, es decir, el tiempo transcurrido desde que la acción se ejecuta y el impacto se manifiesta. Este tipo de impacto puede ocurrir a corto plazo, si se manifiesta inmediatamente o al poco tiempo de ocurrida la acción; a largo plazo si se expresa mucho tiempo después de ocurrida la acción; o a mediano plazo si se manifiesta en un momento después de ocurrida la acción que resulta intermedio al ser comparado de manera relativa con los dos niveles anteriores.

Para fines prácticos y metodológicos del presente estudio, en la aplicación de este criterio se considerará lo siguiente:

- 1. *Corto plazo: si el impacto ocurre en forma inmediata a la producción del factor que lo genera, o si este se genera tres meses después de ocurrido el factor.*
- 2. *Mediano plazo: cuando el efecto del impacto se manifieste en un período mayor a tres meses, pero menor a seis meses de haberse producido el factor que lo genera.*
- 3. *Largo plazo: cuando el efecto del impacto se manifieste en un período mayor a seis meses de haberse producido el factor que lo genera.*

Persistencia (Pe). - Se refiere al tiempo que permanece actuando el impacto, es decir, la duración que teóricamente tendrá la alteración del factor que se está valorando. Así, se considera permanente aquel impacto que provoca una alteración indefinida en el tiempo; temporal aquel que causa una alteración transitoria; y fugaz aquel que causa una alteración breve. Para este tipo de criterio es necesario establecer una escala temporal relativa, referida al factor que se analiza y para ello se tomará como base el cronograma del proyecto, el cual permitirá establecer un tiempo concreto de duración ajustado a la realidad del proyecto.

Para fines del presente estudio, la escala espacial en la aplicación de éste criterio, se considerará como se indica a continuación:

- 1. *Fugaz: si el impacto deja de manifestarse antes de cesar la etapa del proyecto en la que se genera.*
- 2. *Temporal: si el impacto se manifiesta sólo durante la etapa en la que se genera, e incluso en la etapa subsecuente, pero no durante toda la vida útil del proyecto.*
- 3. *Permanente: si el impacto se manifiesta durante toda la vida útil del proyecto.*

Periodicidad (Pr). - Alude a la regularidad o grado de permanencia del impacto en un período de tiempo. Se define como irregular al que se manifiesta de forma discontinua e impredecible en el tiempo, periódico si se expresa de forma regular pero intermitente en el tiempo y continuo si el cambio se manifiesta constante o permanentemente en el tiempo. Este último, en su aplicación tiende a confundirse con el impacto permanente, sin embargo, el impacto permanente concierne a su comportamiento en el tiempo y el continuo al tiempo de actuación.

Reversibilidad (Rv). - En ocasiones, el medio alterado por alguna acción puede retornar de forma natural a su situación inicial cuando la acción cesa; hablamos entonces de impacto reversible. Cuando al desaparecer dicha acción, no es posible el retorno al estado original de manera natural, decimos entonces que el impacto es irreversible. Este criterio no se considera para evaluar los impactos al medio socioeconómico, puesto que los elementos que lo integran no son de tipo natural.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Recuperabilidad (Rc). - No siempre es posible que el medio alterado por alguna acción pueda regresar de forma natural a su situación inicial cuando la acción cesa.

En tales casos debemos tomar medidas para que esto ocurra. Definimos entonces el impacto recuperable cuando éste desaparece al cesar la acción que lo causa; preventivo cuando se aplican medidas que impiden la manifestación del impacto; mitigable como aquel donde la aplicación de medidas correctoras sólo reducen el efecto de la acción impactante, sin llegar a la situación inicial; e irrecuperable cuando al desaparecer la acción que lo causa no es posible el retorno a la situación inicial, ni siquiera a través de medidas de protección ambiental, por lo que además de medidas mitigadoras para reducirlo, debemos aplicar las llamadas medidas compensatorias para remediarlo. En los casos, preventivo y mitigable, aplican las llamadas medidas preventivas o de mitigación, a las cuales nos referiremos en el próximo capítulo.

La categoría de recuperabilidad no aplica a los impactos positivos, pues su definición abarca el concepto de medidas mitigadoras o compensatorias que solo se aplican a los impactos negativos. Para los impactos positivos se manejan las llamadas medidas optimizadoras encaminadas a perfeccionar, ampliar y expandir el beneficio del impacto positivo; sin embargo, para el presente estudio estas medidas no fueron consideradas, ya que no afectan ni deterioran a los elementos del medio.

V.2.2 Asignación de rangos para los criterios de evaluación De manera previa a la valoración cuantitativa de los impactos ambientales a través del algoritmo propuesto por Domingo Gómez Orea (1988), a continuación, se procede a la asignación de rangos para los criterios de valoración por cada uno de sus atributos, según corresponda, a fin de poder obtener un valor de ponderación para los impactos asociados al proyecto (ver tabla siguiente).

Criterios de valoración de los impactos		
Criterio	Rango	Valor
Carácter	Positivo	+
	Negativo	-
Intensidad (In)	Baja	1
	Media	2
	Alta	3
Extension (Ex)	Puntual	1
	Parcial	2
	Extenso	3
Causa-efecto (Ce)	Indirecto	1
	Directo	2
Momento (Mo)	Corto plazo	1
	Mediano plazo	2
	Largo plazo	3
Persistencia (Pe)	Fugaz	1



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

	Temporal	2
	Permanente	3
Periodicidad (Pr)	Irregular	1
	Periódico	2
	Continuo	3
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1
	Irreversible	2
Recuperabilidad (Rc)	Preventivo	0
	Recuperable	1
	Mitigable	2
	Irrecuperable	3

V.3 Valoración de los impactos

A continuación, se presentan los cálculos realizados para la valoración de los impactos ambientales identificados (nivel cuantitativo), utilizando el algoritmo seleccionado (modificado de Gómez Orea, 1988), el cual se describe como sigue:

$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$

Donde:

VIM = Valor de importancia del impacto

(+/-) = positivo o negativo

In = Intensidad

Ex = Extensión

Ce = Causa-efecto

Mo = Momento

Pe = Persistencia

Pr = Periodicidad

Rv = Reversibilidad

Rc = Recuperabilidad

A continuación, se presenta la valoración cuantitativa de los impactos ambientales identificados, tomando como base las interacciones establecidas en las matrices de causa-efecto, descritas anteriormente.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

Impacto identificado: GENERACIÓN DE EMPLEOS

Actividad que lo genera: Contratación de personal
Apartado que se verá influenciado: Socioeconómico
Factor y subfactor del medio que será impactado: Sociedad (Población)





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Descripción del impacto: Derivado de la contratación del personal, indispensable para llevar a cabo la construcción del proyecto, se generarán fuentes de empleo temporales, que beneficiará a la población local, influenciando directamente al medio social.

Evaluación del impacto: El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al constituirse como una fuente de empleos directos que favorecen a la población local (positivo +). La cantidad de personal requerido para el desarrollo del proyecto en su etapa de construcción es de orden de 200 trabajadores; por lo tanto, se considera que el impacto tendrá una intensidad baja, ya que el número de empleos a generar será temporal, considerando un plazo de 3 años para esta etapa (In: Baja=1).

El personal que será contratado será aquel que radique en la Ciudad de Cancún, por lo que se considera que el beneficio por la generación de empleos no rebasará los límites del sistema ambiental, es decir, se trata de un impacto parcial (Ex: Parcial=2). Sin la contratación de personal, resulta imposible la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, pues los trabajadores son indispensables para la ejecución de las obras y actividades proyectadas; entonces el impacto es generado directamente por el proyecto (Ce: Directo=2). La contratación del personal será inmediata, ya que sin ello no se podrá dar inicio con los trabajos proyectados en la construcción; entonces se considera que el impacto ocurrirá en forma inmediata, incluso antes del inicio de obras y actividades, es decir, a corto plazo (Mo: Corto plazo=1).

Si bien los trabajadores contratados permanecerán laborando en el proyecto hasta la etapa de construcción, no estarán contratados durante toda la vida útil de proyecto, entonces el impacto tendrá una persistencia temporal (Pe: Temporal=2). Los trabajadores se mantendrán empleados mientras tanto no finalice esta etapa del proyecto y la siguiente, por lo que su empleo será constante a lo largo del proceso, pero no continuará durante toda la vida útil del proyecto (Pr: Periódico= 2). Los criterios de reversibilidad y recuperabilidad no aplican para los impactos ambientales al medio socioeconómico.

Valor de importancia del impacto:

$$\begin{aligned} VIM &= +/- (3In + 2EX + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc) \\ VIM &= + 3(1) + 2(2) + 2 + 1 + 2 + 2 + 0 + 0 \\ VIM &= + 14 \end{aligned}$$

Impacto identificado: DERRAMA ECONÓMICA

Actividad que lo genera: Compra y renta de materiales de construcción y equipo
Apartado que se verá influenciado: Económico
Factor y subfactor del medio que será impactado: Derrama económica (Compra-venta y arrendamiento)

Descripción del impacto: Para llevar a cabo los trabajos de edificación de la torre de departamentos que se construirá, se requiere la compra de materiales diversos, así como la renta de equipo menor; lo que beneficia la economía local, debido a que se hará una inversión estimada de 55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones 00/100) pesos mexicanos.

Evaluación del impacto: El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al activar la economía y producir derrama económica (Positivo +) que permeará a distintos sectores públicos y privados. La inversión que se tiene estimada para la compra de materiales y equipo, el pago de permisos y el pago de salarios de los empleados, es de 55,000,000.00 (cincuenta y cinco millones 00/100) pesos mexicanos lo que se considera una inversión baja para la zona turística en la que se ubica (In: Baja=1).





3624

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

La ciudad de Cancún cuenta con comercios especializados en la venta del material y equipo que se requiere para esta etapa, es decir dentro de los límites del sistema ambiental (Ex: Puntual=1). Sin la compra de material y equipo, resulta imposible la ejecución del proyecto en su etapa inicial (Ce: directo=2). La compra de material y equipo será inmediata, ya que sin ello no se podrán iniciar los trabajos involucrados (Mo: corto plazo=1). La compra de materiales y equipo se llevará a cabo conforme se vaya requiriendo, por lo que se anticipa que el efecto del impacto será continuo a lo largo de esta etapa (Pe: temporal=2). Estas actividades se llevarán a cabo cuando se requiera, por lo que se anticipa que el efecto del impacto será intermitente pero no se extenderá a las etapas siguientes (Pr: Irregular=1). Los criterios de reversibilidad y recuperabilidad no aplican para los impactos ambientales al medio socioeconómico.

Valor de importancia

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = + 3(1) + 2(1) + 2 + 1 + 2 + 1 + 0 + 0$$

$$VIM = + 11$$

Impacto identificado: INCREMENTOS EN LA EMISIÓN DE PARTÍCULAS SUSPENDIDAS

Actividad que lo genera: Demolición, Nivelación, Trazo, Construcción
Apartado que se verá influenciado: Abiótico
Factor y subfactor del medio que será impactado: Atmósfera (calidad del aire).

Descripción del impacto: Durante las distintas actividades implicadas en la preparación del sitio y construcción, se prevé la generación de partículas que podrían quedar suspendidas en el aire debido a la acción del viento, lo que, en su caso, podría ocasionar afectaciones al medio circundante.

Evaluación del impacto: Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera que podría ocasionar la suspensión de partículas sobre el medio circundante. Intensidad (In: Media=2), ya que el volumen de sedimentos que podrían generar es moderado, tomando en cuenta que la superficie total intervenida incluye toda la superficie del predio, y que se realizará la demolición de la infraestructura antigua en el predio solo durante la jornada de trabajo. De extensión (Ex: Parcial=2), considerando que las partículas suspendidas pueden trasladarse más allá de las zonas de trabajo por acción del viento. Causa-efecto (Ce: Directo=2), pues la demolición, nivelación y trazo forman parte de las fases de desarrollo de la etapa de preparación del sitio y construcción. Momento (Mo: Corto plazo=1), las actividades de preparación del sitio ocurrirán en forma inmediata cuando se inicié con esta etapa del proyecto.

Persistencia (Pe: Fugaz=1), pues las partículas en suspensión tienen un período corto de duración en el medio, pues al cesar los trabajos que lo generan, tienden a precipitarse y suprimirse del medio. Periodicidad (Pr: Periódico=2), las actividades de preparación del sitio se llevarán a cabo dentro de la jornada de trabajo diario, es decir, el impacto se manifestará en forma intermitente. Reversibilidad (Rv: Reversible=1), las partículas suspendidas en el aire, debido a su peso molecular, podrán precipitarse al suelo, cuando cese la acción del viento, o en su caso pueden llegar a precipitarse por la acción de la lluvia, o ser retenidos en el follaje de la vegetación circundante, por lo que este impacto puede ser revertido. Recuperabilidad (Rc: Mitigable=2), pues se aplicarán acciones específicas encaminadas a reducir el efecto del impacto, con la finalidad de evitar la alteración del medio por suspensión de sedimentos.

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

$$VIM = -3(2) + 2(2) + 2 + 1 + 1 + 2 + 1 + 2$$

$$VIM = -19$$

Impacto identificado: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

<i>Actividad que lo genera: Nivelación, limpieza del sitio, cimentación y construcción de infraestructura</i>
<i>Apartado que se verá influenciado: Abiótico</i>
<i>Factor y subfactor del medio que será impactado: Hidrología subterránea (Calidad); suelo (calidad); paisaje (calidad visual)</i>

Descripción del impacto: Durante las actividades mencionadas se tendrá la presencia de trabajadores que requerirán de consumir alimentos, generando residuos sólidos urbanos y realizar sus necesidades fisiológicas, generando residuos líquidos. Así mismo se utilizarán materiales que vendrán empaquetados, con lo cual se generará más residuos sólidos por el desecho de sus embalajes, así como restos de materiales no utilizados, como cables, tubos, etc. Un manejo inadecuado de estos residuos que se generen durante la etapa del proyecto podría traducirse en la contaminación del suelo, principalmente por la generación de aguas residuales que podrían filtrarse al subsuelo y contaminar el agua subterránea; así como la generación de residuos sólidos que pueden contaminar el medio.

Evaluación del impacto: Carácter (+/-) (Negativo-), pues ocasiona la contaminación de los recursos naturales no sujetos a aprovechamiento. Intensidad (In: Baja=1), ya que la contaminación no ocasionará la destrucción total de los recursos impactados; ni mucho menos rebasará el 50 % de los mismos. Extensión (Ex: Parcial=2), considerando que la contaminación de los recursos puede alcanzar una superficie mayor a la que será intervenida durante esta etapa del proyecto, sin rebasar los límites del sistema ambiental, debido al flujo hidrológico subterráneo y la acción del viento. Causa-efecto (Ce: Indirecto=1), ya que los trabajos proyectados no serán los factores causantes de la contaminación del recurso, más bien se relaciona con un manejo inadecuado de los residuos que se generen. Momento (Mo: Mediano plazo=2), una posible contaminación de los recursos ocurrirá en un tiempo mayor a tres meses. De persistencia (Pe: Temporal=2), pues un foco de contaminación originado por un manejo inadecuado de residuos podría permanecer en el medio por períodos prolongados de tiempo, pero al cesar la fuente contaminante, podrían ser suprimidos del medio por elementos biológicos como las bacterias, hongos y plantas (productores primarios), por las condiciones climáticas o mediante la aplicación de medidas de remediación. De periodicidad (Pr: Irregular=1), ya que la contaminación podría ocurrir en forma impredecible en el tiempo. Reversibilidad (Rv= Irreversible=2), considerando que los focos de contaminación originados por actividades antrópicas requieren de la aplicación de medidas de restauración. Recuperabilidad (Rc: Preventivo=0), pues se aplicarán medidas preventivas específicas para evitar que el impacto de manifieste.

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = -3(1) + 2(2) + 1 + 2 + 2 + 1 + 2 + 0$$

$$VIM = -15$$

Impacto identificado: REDUCCIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE



<i>Actividad que lo genera: Cimentación y construcción</i>
<i>Apartado que se verá influenciado: Perceptual</i>
<i>Factor y subfactor del medio que será impactado: Paisaje (calidad visual).</i>



3624

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Descripción del impacto: Durante los distintos trabajos involucrados en la etapa de construcción, principalmente en la nivelación, trazo y construcción, así como por la generación de residuos que se agregarán elementos de perturbación en el paisaje, lo que reducirá su calidad visual.

Evaluación del impacto: Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera un impacto que produce una alteración del medio (perturbación), que reduce la calidad visual del paisaje. Intensidad (In: Baja=1) pues los trabajos que se llevarán a cabo en el predio de 42,364.34 m2 que representan el 0.01212 % del sistema ambiental. Extensión (Ex: Parcial=2), ya que la alteración de la calidad visual del paisaje se extenderá hasta los límites de la cuenca visual, pero sin rebasar el sistema ambiental. Causa-efecto (Ce: Directo=2), el impacto está directamente relacionado con la percepción que tenga el observador con relación a las unidades que integran el paisaje, que, en su caso, se podría ver afectada por la presencia de los trabajadores, maquinaria y residuos, por lo que se trata de un impacto ambiental que se generará por el proyecto mismo. Momento (Mo: Mediano plazo=2), pues la contaminación visual ocurrirá desde el inicio de los trabajos implicados en la construcción, pero alcanzará toda su magnitud hasta finalizada esta etapa del proyecto que se estima en 3 años. Persistencia (Pe: Temporal=2), considerando que, los efectos sobre el paisaje se verán principalmente en la etapa de construcción, pero no durante toda la vida útil del proyecto. Periodicidad (Pr: Periódico=2), ya que el término de la etapa de construcción, los efectos sobre el paisaje derivados del proyecto se presentarán de forma intermitente durante la etapa constructiva. Reversibilidad (Rv: Reversible=1); al cesar esta etapa del proyecto y la siguiente, el paisaje se integrará a las unidades de paisaje existentes, considerando que se trata de un área urbana, por lo que se concluye que el paisaje tiene una moderada capacidad para absorber el proyecto considerando el entorno en el que se inserta. Recuperabilidad (Rc: Mitigable=2); se colocará tapiales alrededor de las áreas de trabajo que paliarán la perturbación en la percepción que tenga el observador sobre el paisaje.

Valor de importancia del impacto:

VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)

VIM = - 3(1) + 2(2) + 2 + 2 + 2 + 2 + 1 + 2

VIM = - 18

Impacto identificado: REDUCCIÓN DE LA CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN

Actividad que lo genera: Cimentación

Apartado que se verá influenciado: Abiótico

Factor y subfactor del medio que será impactado: Hidrología subterránea (superficie permeable).

Descripción del impacto: Derivado de la cimentación para la construcción de las obras, se tendrá una pérdida en la capacidad de infiltración del terreno y en consecuencia una disminución en la captación de agua, afectando la hidrología subterránea.

Evaluación del impacto: Carácter (+/-) (Negativo -), pues se considera una disminución de la captación de agua puede alterar el balance hídrico en el sistema ambiental. Intensidad (In: Baja=1) dado que la superficie del área a intervenir es de pequeñas dimensiones 42,364.34 metros cuadrados, que es una pequeña fracción del sistema ambiental delimitado (0.01212 %). La extensión (Ex: Puntual=1) dado que solamente se verá reducida la permeabilidad en la superficie que ocupen las obras; además de que será de tipo directo (Ce: Directo=2), siendo que la pérdida de capacidad de infiltración ocurre inmediatamente que se ha construido en su superficie.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Es un impacto ambiental de corto plazo (Mo: Corto plazo=1) ya que se genera de manera inmediata a que se haya dado inicio la actividad impactante, en este caso, la cimentación y la construcción de las obras. Su persistencia y periodicidad en el ambiente será (Pe: Permanente=3) y (Pr: Continua=3) respectivamente, ya que la superficie que se ocupe por obras civiles se mantendrá a lo largo de la vida útil del proyecto. Así mismo es un impacto reversible dado que de retirarse las obras se volvería en poco tiempo a las condiciones iniciales (Rv: Reversible=1) y en consecuencia resulta también recuperable (Rc: Recuperable=1)

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(1) + 2(1) + 2 + 2 + 3 + 3 + 1 + 1$$

$$VIM = - 17$$

ETAPA DE OPERACIÓN:

Impacto identificado: GENERACIÓN DE EMPLEOS

Actividad que lo genera: Contratación de personal
Apartado que se verá influenciado: Socioeconómico
Factor y subfactor del medio que será impactado: Sociedad (Población)

Descripción del impacto: Derivado de la contratación del personal, es indispensable para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones durante la operación del proyecto, se generarán fuentes de empleos permanentes, que beneficiará a la población influenciando directamente al medio social.

Evaluación del impacto: El proyecto generará un beneficio para la sociedad, al constituirse como una fuente de empleos directos que favorecen a la población local (positivo +). La cantidad de personal requerido para el mantenimiento del proyecto en su etapa operativa es de orden 30 trabajadores; por lo tanto, se considera que el impacto tendrá una intensidad baja, ya que el número de empleos que se generan por otros desarrollos en la zona es mucho mayor (In: Baja=1).

El personal que será contratado será aquel que radique en la localidad de Cancún de preferencia y en su caso de las localidades cercanas, por lo que se considera que el beneficio por la generación de empleos no rebasará los límites del sistema ambiental, es decir, se trata de un impacto parcial (Ex: Parcial=2).

Sin la contratación de personal, resulta imposible la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, pues los trabajadores son indispensables para la ejecución de las obras y actividades proyectadas; entonces el impacto es generado directamente por el proyecto (Ce: Directo=2). La contratación del personal será inmediata, ya que sin ello no se podrá dar inicio con los trabajos de operación y mantenimiento proyectados en la etapa operativa; entonces se considera que el impacto ocurrirá en forma inmediata, incluso antes del inicio de obras y actividades, es decir, a corto plazo (Mo: Corto plazo=1).

Las labores de operación y mantenimiento de las instalaciones del proyecto se llevarán a cabo durante toda la vida útil del proyecto, entonces el impacto tendrá una persistencia permanente (Pe: Permanente =3). Los trabajadores se mantendrán empleados mientras tanto no finalice la vida útil del proyecto, por lo que su empleo será constante (Pr: Continuo= 3). Los criterios de reversibilidad y recuperabilidad no aplican para los impactos ambientales al medio socioeconómico (consultar apartado V.2.1).

Valor de importancia del impacto:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(1) + 2(2) + 2 + 1 + 3 + 3 + 0 + 0$$

$$VIM = + 16$$

Impacto identificado: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Actividad que lo genera: Operación del proyecto, Mantenimiento y pintura
Apartado que se verá influenciado: Socioeconómico
Factor y subfactor del medio que será impactado: Sociedad (Población)

Descripción del impacto: Durante las actividades mencionadas se generarán residuos sólidos urbanos, así como brochas o lijas producto de las actividades de pintura o algún residuo dependiendo del tipo de mantenimiento que se proporcione. Un manejo inadecuado de estos residuos que se generen durante esta etapa del proyecto podría traducirse en la contaminación del suelo, principalmente por la generación de residuos sólidos urbanos, de manejo especial o peligrosos que pueden contaminar el medio.

Evaluación del impacto: Carácter (+/-) (Negativo -), pues ocasiona la contaminación de los recursos naturales no sujetos a su aprovechamiento. Intensidad (In: Baja=1), ya que la contaminación no ocasionará la destrucción total de los recursos impactados, ni mucho menos rebasará el 50 % de los mismos. Extensión (Ex: Puntual=1), considerando que el volumen de residuos generado será mínimo y que en su mayor parte se trata de residuos sólidos urbanos, la contaminación de los recursos no rebasará los límites del sistema ambiental. Causaefecto (Ce: Indirecto=1), ya que los trabajos de mantenimiento no serán los factores causantes de la contaminación del recurso, más bien se relaciona con un manejo inadecuado de los residuos que se generen. Momento (Mo: Mediano plazo=2), una posible contaminación de los recursos ocurrirá en un tiempo mayor a tres meses. De persistencia (Pe: Temporal=2), pues un foco de contaminación originado por un manejo inadecuado de residuos podría permanecer en el medio por períodos prolongados de tiempo, pero al cesar la fuente contaminante, podrían ser suprimidos del medio por elementos biológicos como las bacterias, hongos y plantas (productores primarios), por las condiciones climáticas o mediante la aplicación de medidas de remediación. De periodicidad (Pr: Irregular=1), ya que la contaminación podría ocurrir en forma impredecible en el tiempo. Reversibilidad (Rv: Irreversible=2), considerando que los focos de contaminación originados por actividades antrópicas requieren de la aplicación de medidas de restauración. Recuperabilidad (Rc: Preventivo=0), pues se aplicarán medidas preventivas específicas para evitar que el impacto de manifieste

Valor de importancia del impacto:

$$VIM = +/- (3In + 2Ex + Ce + Mo + Pe + Pr + Rv + Rc)$$

$$VIM = - 3(1) + 2(1) + 1 + 2 + 2 + 1 + 2 + 0$$

$$VIM = - 13$$

V.4 Valoración de los impactos

Una vez hecha la identificación y descripción de los impactos ambientales por cada etapa del proyecto, así como la valoración tanto cualitativa como cuantitativa de los mismos, como paso final en la evaluación de los impactos ambientales, se procede a realizar la jerarquización de todos y cada uno de ellos, a fin de determinar su grado de significancia, es decir, con el objeto de determinar aquellos impactos considerados como significativos.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

La jerarquización se realizará con base en los resultados obtenidos de la aplicación del algoritmo propuesto por Gómez Orea durante la valoración cuantitativa de cada impacto ambiental identificado. Con base en dichos resultados, cada impacto ambiental será jerarquizado o ponderado con base en tres categorías: 1) significativo o relevante, 2) moderado y 3) bajo o nulo, las cuales se describen a continuación.

Es importante precisar que el rango más alto en la jerarquización de los impactos, correspondiente a la categoría de impacto significativo o relevante, será para los impactos ambientales cuya intensidad se traduzca en una destrucción casi total del factor ambiental (intensidad alta) en el caso de aquellos negativos, o en un beneficio máximo cuando sean de carácter positivo; y que además tengan un efecto inmediato sobre el medio ambiente (directo); afectando un espacio muy amplio (extenso), mucho tiempo después de ocurrida la acción (largo plazo); provocando una alteración indefinida (permanente) y continua en el tiempo. Así mismo, al desaparecer la acción que provoca dicho impacto, no será posible el retorno del componente ambiental a su estado original de manera natural, ni por medios o acciones correctoras por parte del ser humano (irreversible e irrecuperable). De acuerdo con esta descripción y aplicando el algoritmo de Gómez Orea se obtiene lo siguiente:

Valor de importancia del impacto significativo o relevante

$$\begin{aligned} Vim &= +/- (3I + 2E + C + M + P + Pr + R + Rc) \\ Vim &= +/- (3(3) + 2(3) + 2 + 3 + 3 + 3 + 2 + 3) \\ Vim &= +/- 31 \end{aligned}$$

Con base en lo anterior, se tiene que un impacto significativo o relevante será aquel que obtenga un valor de importancia igual a +/-31.

Como un rango intermedio entre el impacto significativo o relevante y el impacto bajo o nulo, se ubica la categoría de impacto moderado, es decir, aquellos impactos ambientales, cuya intensidad se traduce en una modificación media (intensidad media) del factor afectado, o en una cierta mejora cuando son de carácter positivo; con un efecto que tiene lugar a través de un sistema de relaciones más complejas y no por la relación directa acción-factor (indirecto), afectando un espacio intermedio (parcial), al ser comparado de manera relativa con los dos niveles anteriores (puntual y extenso); su efecto ocurrirá después de sucedida la acción en un nivel intermedio (mediano plazo) al ser comparado de manera relativa con los dos niveles anteriores (corto y largo plazo), con una duración transitoria (temporal) y en forma regular pero intermitente en el tiempo (periódico). Así mismo, cuando al desaparecer la acción que provoca el impacto, es posible el retorno del componente ambiental a su estado original, ya sea de manera natural o por medios o acciones ejecutadas por el ser humano (reversible y recuperable o mitigable). De acuerdo con esta descripción y aplicando el algoritmo de Gómez Orea se obtiene lo siguiente:

Valor de importancia del impacto moderado

$$\begin{aligned} Vim &= +/- (3I + 2E + C + M + P + Pr + R + Rc) \\ Vim &= +/- (3(2) + 2(2) + 1 + 2 + 2 + 2 + 1 + 2) \\ Vim &= +/- 20 \end{aligned}$$

Con base en lo anterior, un impacto moderado será aquel que obtenga un valor de importancia igual o mayor a +/- 20, pero menor que +/- 31.

Por otra parte, el rango mínimo considerado en la jerarquización de los impactos, correspondiente a la categoría de impacto bajo o nulo, será para los impactos ambientales, cuya intensidad se traduce en una modificación mínima (intensidad baja) del factor afectado, o en una cierta mejora cuando son de carácter positivo; con un efecto que tiene lugar a través de un



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

sistema de relaciones más complejas y no por la relación directa acción- factor (indirecto); afectando un espacio muy localizado (puntual), inmediatamente o al poco tiempo de ocurrida la acción (corto plazo), cuya duración es muy breve (fugaz) y en forma discontinua e impredecible en el tiempo (irregular). Así mismo, al desaparecer la acción que provoca el impacto, es posible el retorno del componente ambiental a su estado original, ya sea de manera natural o por medios o acciones ejecutadas por el ser humano, que en todo caso impiden la manifestación del impacto (reversible y preventivo). De acuerdo con esta descripción y aplicando el algoritmo de Gómez Orea se obtiene lo siguiente:

Valor de importancia del impacto bajo o nulo

$$Vim = +/- (3I + 2E + C + M + P + Pr + R + Rc)$$

$$Vim = +/- (3(1) + 2(1) + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 0)$$

$$Vim = +/- 10$$

Con base en lo anterior, un impacto bajo o nulo será aquel que obtenga un valor de importancia igual o mayor a +/- 10, pero menor que +/- 20.

Expuesto lo anterior y para fines del presente estudio, se consideró un valor de importancia igual a +/- 31 para los impactos significativos o relevantes; un valor de +/- 20 a +/- 30 para los impactos moderados; y un valor de +/- 10 a +/- 19 para los impactos bajos o nulos. En la siguiente tabla se presenta los valores asignados por cada categoría del impacto.

Tabla de jerarquización de los Impactos Ambientales	
Categoría	Valor
Significativo o Relevante	= 0 > 31
Moderado	DE 20 A 30
Bajo o Nulo	De 10 A 19

Cada categoría utilizada en la jerarquización de los impactos ambientales se describe como sigue:

Significativo o relevante.

Aquel que resulta de la acción del hombre o de la naturaleza, que provoca alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales

Moderado.

Es aquel impacto negativo que ocasiona un daño sobre algún elemento del ambiente, pero sin producir un desequilibrio ecológico o un daño grave al ecosistema, o bien, aquel impacto de carácter positivo que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, propiciando la preservación del equilibrio ecológico, la protección del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

En ambos casos, los impactos modifican la condición original del componente ambiental de que se trate

Bajo o nulo.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Es aquel impacto negativo que ocasiona una variación sobre algún elemento del ambiente; o bien, aquel impacto de carácter positivo apenas perceptible, que representa un beneficio para algún elemento del ambiente. En ambos casos, los impactos ocurren modificando la condición original del componente ambiental de que se trate en forma casi imperceptible.

Una vez definidas las categorías jerárquicas, en las siguientes tablas se presenta la clasificación de cada impacto ambiental identificado de acuerdo con dichas categorías, para las etapas del proyecto y por componente ambiental.

Jerarquización de los Impactos Ambientales					
No	Etapas	Impacto Ambiental	Elemento del medio	Valor de la importancia	Categoría
1	Construcción	Generación de empleos	Sociedad	+14	Bajo o nulo
2	Construcción	Derrama económica	Economía	+11	Bajo o nulo
3	Construcción	Aumento en la suspensión de partículas	Atmósfera	-19	Bajo o nulo
4	Construcción	Contaminación ambiental	Hidrología subterránea, suelo, paisaje	-15	Moderado
5	Construcción	Reducción de la capa de infiltración	Paisaje	-18	Moderado
6	Construcción	Reducción de la capa de infiltración	Hidrología subterránea	-17	Bajo o nulo
7	Operación	Generación de empleos	Suelo	+16	Bajo o nulo
8	Operación	Contaminación ambiental	Suelo	-13	Bajo o nulo

V.8 Conclusiones

A partir de la evaluación de los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los componentes del medio que integran el sistema ambiental, se concluye que en total se generarán 8 impactos ambientales en las etapas de construcción, y operación del proyecto, de los cuales 5 son negativos y 3 positivos.

Así mismo, se concluye que la mayoría de los impactos ambientales identificados son bajos o nulos, debido a que se estará afectando de manera puntual el sitio donde se desarrollará el proyecto, a que las acciones por realizar son de pequeña envergadura y a que el sitio propuesto no presenta las condiciones ambientales originales.

La mayoría de los impactos ambientales ocurrirán en la etapa de construcción, mientras que en la etapa operativa apenas y existirán modificaciones en el ambiente, sin embargo, se requiere de una estricta vigilancia del cumplimiento de acciones preventivas a fin de evitar que esos mínimos impactos puedan causar grandes deterioros.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

De este modo, y en términos ambientales, el proyecto se puede considerar como viable de acuerdo con lo siguiente:

- A partir de la evaluación realizada para los impactos ambientales que serán generados por el desarrollo del proyecto, se puede concluir categóricamente que el proyecto no producirá impactos ambientales significativos o relevantes, es decir, no provoca alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, ni obstaculizará la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.
- No implica aislar un ecosistema, puesto que este ya se encuentra aislado en la actualidad, por el desarrollo de la zona hotelera de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, con sus desarrollos hoteleros, vialidades, equipamientos, etc., que han interrumpido la continuidad de los relictos de vegetación original que aún se mantiene.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

XIV Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto**, por lo que se tiene lo siguiente

(...)

VI. Medidas preventivas y de mitigación de los Impactos Ambientales

VI.1 Descripción de la medida o programa de medidas de la mitigación o correctivas por componente ambiental

En el presente capítulo sólo se proponen medidas de prevención o mitigación a los impactos ambientales adversos identificados en el capítulo V del presente manifiesto, con particular énfasis en aquellos considerados relevantes, residuales y acumulativos. Las medidas se proponen siempre con la premisa de evitar que los impactos se manifiesten; sin embargo, hay que aclarar que, en algunos casos, las medidas que se tomarán solamente reducirán su efecto en el ambiente.

VI.1.1 Medidas para la etapa de preparación del sitio y construcción

1. Medida propuesta: **DELIMITACIÓN DE ÁREA DEL PROYECTO**

Naturaleza de la medida: Preventiva Momento de aplicación de la medida: Previo al inicio de las actividades de preparación del sitio hasta el término de la etapa de construcción.

Descripción de la medida: Se colocará malla precautoria con la leyenda "Prohibido el paso". La cinta se colocará considerando en primera instancia, los límites del área del proyecto.

Esta medida evitará el paso de personal a las áreas que no serán parte de la obra; esto permitirá delimitar las áreas que no serán afectadas y con ello pudieran realizar actividades en sitios no propuestos y con ello provocar algún tipo de contaminación por residuos.

Acción de la medida: Delimitar el área del proyecto; así como las áreas que serán intervenidas durante la etapa de construcción, para evitar que los impactos se extiendan a superficies que no autorice la SEMARNAT.

Eficacia de la medida: La eficacia de la medida depende de que los responsables del proyecto establezcan dentro del reglamento de obra que está prohibido el paso de personal y maquinaria a las áreas delimitadas. Esta medida se complementará con las pláticas de concientización.

2. Medida propuesta: **HUMEDECIMIENTO DE LAS ÁREAS DE TRABAJO**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Naturaleza de la medida: De carácter preventivo, está enfocada a evitar o reducir el efecto del impacto identificado como aumento de suspensión de partículas.

Momento de aplicación de la medida: Durante los trabajos de demolición nivelación y cimentación.

Descripción de la medida: Consiste en el humedecimiento de las zonas que serán intervenidas, con la finalidad de evitar la suspensión de partículas.

Acción de la medida: Evitará que la acción del viento suspenda partículas del suelo durante las distintas actividades involucradas en la preparación del sitio y construcción.

Eficacia de la medida: El humedecimiento de las zonas de trabajo, son prácticas comunes dentro de la industria de la construcción, ya que se ha probado su máxima efectividad para evitar la suspensión de partículas, por lo que se espera alcanzar el 100% de efectividad en la medida propuesta.

3. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE CONTENEDORES PARA RESIDUOS

Naturaleza de la medida: De carácter preventivo, estará enfocada a evitar que se manifieste el impacto ambiental identificado como contaminación ambiental, particularmente por la generación de residuos sólidos.

Momento de aplicación de la medida: Previo al inicio de los trabajos involucrados en la etapa de construcción.

Descripción de la medida: Se instalarán contenedores de basura para cada tipo de residuos que se generen (orgánicos e inorgánicos), los cuales serán de fácil acceso para los trabajadores de la obra dadas las pequeñas dimensiones del área de trabajo, y en consecuencia su uso.

Acción de la medida: Los contenedores servirán de reservorios temporales para los residuos sólidos que se generen durante esta etapa del proyecto, y dado el grado de hermeticidad que tendrán, impedirán que dichos residuos sean dispersados por el viento y otros factores del medio, evitando que se expandan hacia las áreas de conservación; favoreciendo la NO contaminación de tales recursos.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de la medida depende del grado de supervisión que se tenga sobre las actividades de preparación del sitio; ya que será necesario que los obreros hagan un uso adecuado de los contenedores, para que estos puedan cumplir su función como reservorios temporales de residuos.

4. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE SANITARIOS MÓVILES

Naturaleza de la medida: De carácter preventivo, estará enfocada a evitar que se manifieste el impacto ambiental identificado como contaminación del medio, particularmente por la generación de aguas residuales.

Momento de aplicación de la medida: Previo al inicio de los trabajos involucrados en la etapa de construcción.

Descripción de la medida: Se instalará un sanitario por cada 20 trabajadores, por lo que se requerirá al menos de 10 sanitarios móviles, dado que se requiere un aproximado de 200 trabajadores.

Acción de la medida: Los sanitarios funcionaran como reservorio temporal de las aguas residuales que se generen por la micción y defecación de los trabajadores; evitando que estos se produzcan al aire libre. Posteriormente, las aguas residuales serán retiradas por la empresa arrendadora de los sanitarios, quien será la responsable de su manejo y disposición final.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Eficacia de la medida: En la industria de la construcción, la instalación de sanitarios móviles resulta ser la medida más efectiva, para evitar la micción y defecación al aire libre, y por ende, la contaminación del medio en sitios donde no existen las instalaciones adecuadas para atender estas necesidades propias de la obra. Por otra parte, se verificará que estos sean limpiados constantemente, solicitando a las empresas arrendadoras la limpieza adecuada y diaria o semanal de los mismos, a fin de evitar el derrame de los líquidos y por otra parte enfermedades entre los trabajadores.

5. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE LETREROS

Naturaleza de la medida: Preventiva Momento de aplicación de la medida: Construcción y durante toda la vida útil del proyecto.

Descripción de la medida: Esta medida de carácter preventivo, consiste en la instalación de letreros en el área de proyecto; estos estarán dirigidos a los trabajadores de las primeras etapas del proyecto, así como aquellos que laborarán durante la etapa de operación; así como a los huéspedes. El contenido de estos letreros, tendrán temas alusivos a protección y respeto de la flora y la fauna silvestre; así como a la correcta disposición de los residuos. Algunas de las leyendas que se utilizarán serán las siguientes:

- Prohibido el paso.
- No alimentar, cazar o capturar fauna silvestre.
- Respetar las áreas ajardinadas.
- Depositar la basura en los contenedores.
- Prohibido tirar basura.
- Uso correcto de sanitarios portátiles.
- Separa la basura usando los contenedores.

Acción de la medida: Evitar la afectación de los factores bióticos y abióticos dentro del área del proyecto (hidrología superficial, flora y fauna, tanto terrestre, como acuática, suelo y paisaje).

Eficacia de la medida: Este medio de difusión necesita ser reforzado con pláticas de concientización ambiental para que sea una medida eficaz.

6. Medida propuesta: INSTALACIÓN DE TAPIALES

Naturaleza de la medida: De carácter mitigante, está enfocada a evitar afectaciones al paisaje y a las áreas fuera de la zona de aprovechamiento; esto permite reducir el efecto de los impactos por la reducción de la calidad del paisaje, perturbación del hábitat y la dispersión de partículas suspendidas.

Momento de aplicación de la medida: Una vez concluidos los trabajos de limpieza del sitio.

Descripción de la medida: Consiste en la instalación temporal de un conjunto de paneles de madera y/o lamina en forma perimetral a la zona de aprovechamiento, conocidos en la industria de la construcción como "tapias de protección".

Acción de la medida: Estos paneles funcionarán como una barrera perimetral que reducirá el impacto visual de la obra. De igual forma contendrá los residuos sólidos que se generen durante la preparación del sitio, así como las partículas en suspensión; evitando que se dispersen fuera de la zona donde se realizarán los trabajos, lo cual facilitará su manejo y posterior retiro. También impedirá que los trabajadores se introduzcan dentro de las áreas de trabajo, evitando que se afecten los recursos naturales presentes en los predios colindantes.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Eficacia de la medida: La colocación de tapiales de protección, se ha destacado como una de las medidas más efectivas para reducir el impacto visual de las obras, así como contener y evitar la dispersión de residuos durante los trabajos involucrados en una obra; por lo tanto, se espera alcanzar el 100% de éxito en la aplicación de esta medida preventiva.

7. Medida propuesta: PLÁSTICAS AMBIENTALES

Naturaleza de la medida: De carácter preventivo, estará enfocada reducir los efectos de los impactos ambientales identificado como contaminación ambiental y perturbación del hábitat (en algunos casos al grado de evitar que se manifiesten), particularmente por la generación de residuos sólidos y aguas residuales.

Momento de aplicación de la medida: Previo al inicio de los trabajos involucrados en la etapa de construcción.

Descripción de la medida: Esta medida consiste en la impartición de pláticas ambientales dirigidas al personal responsable de ejecutar la etapa inicial y de construcción. Serán impartidas por un especialista en la materia; y tendrán como objetivo principal: hacer del conocimiento al personal, los términos y condicionantes bajo los cuales se autorice el proyecto, así como el grado de responsabilidad que compete a cada sector para su debido cumplimiento.

Acción de la medida: La plática ambiental se llevará a cabo de manera previa a la etapa de preparación del sitio y construcción; cuya finalidad será promover el desarrollo del proyecto en apego a las medidas preventivas y de mitigación que se proponen en el presente capítulo, así como de los términos y condicionantes que se establezcan en la autorización del proyecto.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de la medida depende del nivel de participación e iniciativa de los trabajadores para su aplicación; así como el nivel de supervisión que se pretenda aplicar para verificar su cumplimiento; por lo que requiere de medidas adicionales para alcanzar el 100% del éxito esperado. Esta medida refuerza la instalación de los contenedores de residuos y los sanitarios móviles.

8. Medida propuesta: SUPERVISIÓN AMBIENTAL

Descripción de la medida: Se contratarán los servicios de un especialista ambiental, para que lleve a cabo labores de vigilancia y supervisión interna durante todas las etapas de desarrollo del proyecto, con la finalidad de prevenir o advertir sobre algún impacto ambiental no previsto; y en su caso, proponer medidas adicionales a las ya descritas para subsanar las irregularidades que se presenten. Así mismo, tendrá la función de supervisar el cumplimiento de cada una de las medidas propuestas en el presente capítulo, así como de aquellas que sean establecidas por la autoridad competente, en caso de considerar viable la realización del presente proyecto.

El especialista realizará recorridos en el sitio del proyecto y vigilará que el desarrollo del proyecto se realice en apego al programa de vigilancia y seguimiento ambiental que se anexa al final del presente capítulo; y en su caso, indicará aquellas actividades que se encuentren fuera de la norma para que sean subsanadas en forma inmediata.

Así mismo, en caso de que el proyecto sea susceptible de ser autorizado, se encargará de elaborar informes sobre el cumplimiento de los términos y condicionantes emitidos para su desarrollo y operación, como se describe en el programa correspondiente.

Acción de la medida: Se contratará a un supervisor ambiental que será el encargado de darle seguimiento a la obra.

Eficacia de la medida:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

La supervisión es una de las medidas más adoptadas en todo proyecto, ya que permite asegurar la correcta aplicación de las medidas propuestas en este capítulo, prever alguna eventualidad que ponga en riesgo su desarrollo y propone medidas adicionales para subsanar afectaciones no previstas; por lo que se espera alcanzar el 100% de éxito en su aplicación.

9. Medida propuesta: PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS

Descripción de la medida: El presente programa se constituye como una medida preventiva para los impactos ambientales que generará el proyecto, cuya fuente sean los residuos sólidos y líquidos que se produzcan durante la ejecución del mismo; ya que establece métodos y procesos que permitirán prevenir que dichos impactos se manifiesten, reforzando la viabilidad ambiental del proyecto.

Acción de la medida: Evitar la contaminación de la zona fuera de las áreas de aprovechamiento autorizadas. Se propondrán contenedores para la separación de residuos reciclables y posteriormente llevarlos a los sitios de destino final.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de esta medida depende de la cultura ambiental que tengan los trabajadores que serán contratados; por lo que esta medida se reforzará con las pláticas de concientización ambiental en materia de manejo de residuos; así como el establecimiento de un reglamento de obra que incluya puntos específicos sobre el manejo de los residuos generados y sanciones por incumplimiento; lo anterior a efecto de poder alcanzar el 100% de éxito en su aplicación.

VI.1.2. Medidas para la etapa operativa

10. Medida propuesta: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Naturaleza de la medida: De carácter preventivo, está enfocada a reducir los impactos ambientales sobre la calidad del agua, suelo y el impacto visual.

Momento de aplicación de la medida: Durante la etapa de operación del proyecto, cada seis meses o un año, dependiendo de las condiciones de las instalaciones y durante todo el tiempo de vida útil del proyecto.

Descripción de la medida: Esta medida consiste en el mantenimiento preventivo de las instalaciones hidráulicas y eléctricas.

Acción de la medida: Consistirá en el retiro y sustitución de piezas, así como en la aplicación de sustancias limpiadores y pintura.

11. Medida propuesta: PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS

Descripción de la medida: El presente programa se constituye como una medida preventiva para los impactos ambientales que generará el proyecto, cuya fuente sean los residuos sólidos y líquidos que se produzcan durante la ejecución del mismo; ya que establece métodos y procesos que permitirán prevenir que dichos impactos se manifiesten, reforzando la viabilidad ambiental del proyecto.

Acción de la medida: Evitar la contaminación de la laguna, del suelo y posibles afectaciones a la flora y fauna, tanto terrestre, como acuática debido a un inadecuado manejo de residuos.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de esta medida depende de la cultura ambiental que tengan los trabajadores que serán contratados; por lo que esta medida se reforzará con las pláticas de concientización ambiental en materia de manejo



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX** del mismo artículo 28; en el **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracción IX del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, **fracción II inciso a) del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que **podrá autorizar de manera condicionada el proyecto**; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 inciso Q) y R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IX y X del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45 fracción II, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**, en el artículo **57** que establece las medidas correctivas o de urgente aplicación que proceden a las obras y actividades que hayan sido realizadas sin contar con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (POEM)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 noviembre 2012; **DECRETO** mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancun Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el día 16 de Septiembre de 2022, **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, **Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de



3624



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

noviembre de 2019; FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 14 de noviembre de 2019, lo establecido en Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, artículo 6, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaria contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su fracción XXIX, aparecen las Oficinas de representación; artículo 4, que señala que el Secretario de la Secretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, artículo 34, primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Unidades Administrativas en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; artículo 34, segundo párrafo, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia, las facultades que se señalan en el artículo 35 del mismo Reglamento el cual en su fracción X, establece que los Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Titular de Oficina de Representación artículo 35 fracción X inciso c que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaria para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría de la artículo 81, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Secretaria de la SEMARNAT; serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia definitiva del Titular de la oficina de representaciones de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, conforme oficio delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de abril de 2023; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **ES AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

RESUELVE





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Oficina de Representación determina **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA del proyecto** denominado **"HYATT PALOMA BONITA"** con ubicación en el km. 9+500, lote 7-01, manzana 51 del Boulevard Kukulcán, Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. BEAT MÜLLER** en su calidad de apoderado general de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.** por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO VIII** incisos **b), c), y d)** del presente oficio resolutivo.

La autorización en materia de impacto ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivado de la construcción de una torre de departamentos, mismo que sera desplantado sobre una obra que data del año de 1989, es decir previo a la entrada en vigor de la Ley

El **proyecto** preve la construcción de una torra de 52 departamentos, mismos que seran construidos sobre un edificio que se rehabilitara y modificara, el cual corresponde al restaurante Paloma Bonita, el cual cuenta con una superficie de desplante de 1,051.68 m², no se preve utilizar superficie en planta baja, ya que toda la edificación se llevara a cabo a partir del 5 nivel hasta alcanzar 20 niveles de altura.

Construccion: se edificara la torre de departamentos a partir del quinto piso del renovado y modificado Restaurante Paloma Bonita. Los departamentos se distribuiran en 14 pisos, quedando de la siguiente manera:

Niveles proyecto "Hyatt Paloma Bonita"		
Nivel	Superficie (m ²)	Num. Departamentos
5 nivel	1,041.97	12
6 nivel	998.32	3
7 nivel	998.32	3
8 nivel	998.32	3
9 nivel	998.32	3
10 nivel	998.32	3
11 nivel	998.32	4
12 nivel	998.32	4
13 nivel	998.32	3
14 nivel	998.32	3
15 nivel	998.32	3
16 nivel	998.32	3
17 nivel	998.32	3
18 nivel	1,015.23	2





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

19 nivel	997.6	
20 nivel	324.36	
Total	15,359.00	52

SEGUNDO. - La presente autorización del proyecto "HYATT PALOMA BONTIA" tendrá una vigencia de 36 meses para la etapa de preparación y construcción y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento. Dicho plazo comenzara a partir del día siguiente hábil de la recepción del presente oficio.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 ultimo párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Oficinas de Representación de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su termino PRIMERO para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto.

Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legitima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaria, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolucion no autoriza la construccion, operación y/o ampliacion de ningun tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no esten listadas en el TERMINO PRIMERO del presente oficio resolutivo, sin embargo en el momento que la promovente decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada la proyecto, debera indicarlo a esta Unidad Administrativa de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, atendiendo lo dispuesto en el Termino Siguiente.

QUINTO.- La promovente, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo de conocimiento a esta Oficina de Representación de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en lo términos previsto en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causaran desequilibrios ecológicos, ni rebasaran los limites 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, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Oficina de Representación determina que la operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28 párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establezca las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, determina que la promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**; así como las medidas adicionales señaladas a continuación.
2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación, así como a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** para su seguimiento, en un plazo de **30 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el cumplimiento de los Términos y Condicionantes** de la presente resolución.
3. En un plazo de **30 días hábiles** contados a partir de la recepción del presente oficio, la promovente deberá presentar un **Plan de Contingencia Ambiental**.
4. En caso de pretender el cese del proyecto, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **PROGRAMA DE ABANDONO DEL SITIO**, en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.
5. La **promovente** deberá implementar y presentar los resultados en los informes a que se refiere el **Término Octavo** del presente oficio, de los siguientes Programas Ambientales anexos a la **MIA-P**:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

• **Programa de Manejo de Residuos Sólidos Líquidos, de Manejo Especial y Peligrosos**

6. Queda prohibido a la promovente realizar las siguientes acciones durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**:
- Uso de explosivos
 - La quema de desechos sólidos y vegetación
 - Entierro de basura o disposición a cielo abierto
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
 - La introducción de especies de flora y fauna exótica invasivas.
 - El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
 - Dar alimento a la fauna silvestre

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** del presente resolución y de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**; los informes deberán ser presentados con una periodicidad semestral durante la etapa de preparación y construcción del sitio y anual durante la etapa de operación del proyecto, los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para su seguimiento y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta **Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo**. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de seis meses contados a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se haya o no iniciado la operación de las obras del **proyecto**.

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

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

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordar única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**,



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

rectifique en nombre propio antes esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **promovente** en el presente resolutivo.

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

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

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

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

DÉCIMO CUARTO.- La presente resolución no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso de la concesión que para tal efecto debe obtenerse por parte de la Autoridad competente para tal fin.

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

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

DÉCIMO SÉPTIMO.- Notificar al **C. BEAT MÜLLER** en su calidad de apoderado general de **CAMERON DEL CARIBE S. DE R.L. DE C.V.** por algunos de los medios legales previstos por los **artículos 35 y 36** y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o en su caso a los **CC. Isidro**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1599/2024

Becerra de la Rosa y/o Alan Armin Torres Zamudio, Karina Lopez Cendejas, Renatto Shienson Xix Barranco, mismos que fueron autorizados para oír y recibir notificaciones en los términos del artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

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

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

* Oficio 0239 de fecha 17 de Abril de 2023



- C.c.e.p.- C.P. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA.- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo., despachodelejecutivo@groo.gob.mx
 - LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA.- Secretaria Municipal del Honorable Ayuntamiento de Benito Juarez.- Av. Tulum 5-5, CP. 77500, Cancún, Quintana Roo
 - ING. OSCAR ALBERTO REBORA AGUILERA.- Secretaria de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente en el estado de Quintana Roo.
 - BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA.- Encargado del despacho de la Dirección Regional Península de Yucatan y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas.- Av. Mayapan, lote 01, mza 4, smza 21, Ciudad de Cancún, C.p. 77500, Municipio de Benito Juarez, Estado de Quintana Roo. regionpdeyuc@conanp.gob.mx
 - DR. FERNANDO GUAL SILL.- Director de la Dirección General de Vida Silvestre.-Av. Ejército Nacional, No. 223, Col. Anahuac I seccion, CP. 11320, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.- Tel (55)54900 900
 - ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
 - ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIA.- Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, y Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.
 - ING. NIDELVIA GUADALUPE ANGUAS AMBROSIO.- Encargada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- nidelvia.anguas@profepa.gob.mx
- ARCHIVO.-
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0020/05/24
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2024TD038

YMG/JRAE/FRPM

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DEPARTAMENTO
DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS
QUINTANA ROO

