



3614



Handwritten signature



07 ENE 2025

RECIBIDO
OFICIALÍA DE PAPES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Chetumal, Quintana Roo a 12 de diciembre de 2024

Recibi Documento Original
Jesús Martínez Rodríguez
[Signature]
16/12/24

C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED
APODERADO LEGAL DE
EL MECO OCEAN S.A. DE C.V.

BOULEVARD KUKULCÁN, KM. 19.825, ZONA HOTELERA,
CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO,
C.P. 77500

TEL.: 998 843 3239, 998 741 830

CORREO ELECTRÓNICO: jesusmartinez@g2consultor.com

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED** en su carácter de apoderado legal de **EL MECO OCEAN S.A. DE C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta oficina de representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**OCEANO**" con pretendida ubicación en el lote 58-03, supermanzana 86, manzana 02, Cancún, Benito Juárez y en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante.



2024

Felipe Carrillo
PUERTO



**Oficina de Representación en el
Estado de Quintana Roo**

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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 Oficina de Representación 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 (LFPA)**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A.-** Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a unas 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 33** 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 34** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Unidad Administrativa estará una persona Titular de la Oficina de Representación, la **fracción XIX** del mismo **artículo 34**, que señala que se podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el **artículo 35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, y el **artículo 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Secretaría 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.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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 "**OCEANO**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el lote 58-03, supermanzana-86, manzana 02, Cancún, Benito Juárez y en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante, promovido por el **C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED** en su carácter de Apoderado legal de **EL MECO OCEAN S.A. de C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**) y,

R E S U L T A N D O :

- I. Que el 25 de marzo de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación, la solicitud con fecha del 05 de marzo de 2024 a través del cual el **C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED** Apoderado Legal de **EL MECO OCEAN, S.A. 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 **23QR2024TD024**.
- II. Que el 27 de marzo de 2024, en cumplimiento a lo establecido en el **artículo 34, fracción I**, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)**, 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/0014/24**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal *www.semarnat.gob.mx*, el listado de los proyectos ingresados a evaluación en el período del **21 al 26 de marzo de 2024 (incluyen extemporáneos)**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, a la cual se asignó clave de proyecto **23QR2024TD024**, para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- III. Que el 27 de marzo de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación, el escrito a fecha de su presentación a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del proyecto en el periódico "**DIARIO DE QUINTANA ROO**" con fecha del 27 de marzo de 2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 04 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 01 de abril de 2024, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del municipio de Benito Juárez solicitó la puesta a disposición de la **MIA-P**, la consulta y la reunión públicas de información del **proyecto**, con fundamento en el **artículo 34** de la **LGEEPA** y **40** del **REIA**.
- V. Que 10 de abril de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el **artículo 34** de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

- VI. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0467/2024**, a través del cual con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **Gobierno del Municipio de Benito Juárez**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0468/2024**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno de Quintana Roo a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0469/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- IX. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0470/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **Artículo 24** del **REIA**, 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 de Benito Juárez**, 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**.
- X. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0471/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el **Artículo 24** del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Impacto Ambiental, solicito a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, emitiera la opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el sitio de ubicación del mismo, presenta vegetación de manglar en categoría de amenazada en la **NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental Especies nativas de México de flora y fauna silvestre en categoría de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, para lo cual se le otorgó un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la LFPA de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XI. Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación mediante el oficio número **04/SGA/0472/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los **Artículos 53** y **54** de la **LFPA**, y **24** primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, su opinión técnica sobre dicho proyecto, en relación con el Área Natural Protegida, **Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano**,



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

decretada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016, para lo cual se les otorgó un plazo de **15 días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LÍPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- XII.** Que el 11 de abril de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio **04/SGA/0473/2024**, a través del cual se le notificó al **C. AARÓN ENRIQUE HERNÁNDEZ SILLER**, que con fundamento en el artículo 34 fracción II de la **LGEEPA** se puso a disposición del público la consulta del proyecto mediante acta circunstanciada **AC/009/2024** para que dentro de un plazo de 20 días contados a partir de la emisión de dicha acta cualquier interesado podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención mitigación adicional, así como las observaciones que estime pertinentes.
- XIII.** Que el 19 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito con fecha a su presentación, donde la promovente presentó la resolución de cierre en materia de impacto ambiental No. 0101/2020 y con expediente **PFPA/29.3/2C.27.5/0040-2020**, emitido por la PROFEPA.
- XIV.** Que el 04 de junio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **PFPA/29.5/8C.17.4/0612-2024** de fecha 29 de mayo de 2024, a través del cual la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, indicó que no se encontraron procedimientos administrativos.
- XV.** Que el 06 de junio de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0655/2024** mediante el cual solicitó al **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA, Información Adicional** de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación de este hasta que esta Oficina de Representación contara con dicha información, mismo que fue notificado el día 19 de julio de 2024.
- XVI.** Que el 24 de junio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a fecha de su presentación, a través del cual la **promovente** remitió la **Información Adicional** solicitada a través del oficio **04/SGA/0655/2024** de fecha 06 de junio de 2024, referido en el **Resultando XV** del presente Resolutivo.
- XVII.** Que el 08 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio **04/SGA/0914/2024**, determinando la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO** para emitir la resolución del proyecto, con fundamento a lo establecido en los artículos 35 BIS, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 46, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- XVIII.** Que el 14 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **N.º SPARN/DGGFSGOE/418/2897/2024** de fecha 30 de septiembre de 2024, a través del cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSGOE)**, emitió su opinión en relación con el proyecto.
- XIX.** Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte del **H. Ayuntamiento de Benito Juárez**, en relación con el proyecto.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

- XX. Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte la **Secretaría de Medio Ambiente (SEMA)**, en relación con el proyecto.
- XXI. Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**,
- XXII. Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, en relación con el proyecto.

C O N S I D E R A N D O :

1. GENERALES

- I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **4, 5, fracciones II y X, 28** primer párrafo, **fracciones IX y X**, artículo **35** párrafos primero, segundo, cuarto **fracción II** y último de la **LGEEPA**; artículos **2, 3** fracciones **XII, XVI y XVII, 4** fracciones **I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45**, primer párrafo y **fracción II** del **REIA**; **14, 26 y 32-bis**, fracciones **I, III y XI**, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; **33** 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 Oficina de Representación, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **ACUERDO** por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022, publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022, la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en ries-**





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

go, 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 Oficina de Representación evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, **28 primer párrafo fracciones IX y X** y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio, la **promovente** publicó el día 27 de marzo de 2024, el extracto del proyecto en el periódico *"DIARIO DE QUINTANA ROO"* conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que como fue señalado en el **Resultando XII**, el 11 de abril de 2024, mediante oficio **04/SGA/0473 /2024**, se informó al miembro de la comunidad afectada que se iniciaba la consulta pública y puesta a disposición del público la MIA-P correspondiente mediante el acta circunstanciada **AC/009/2024** de fecha 11 de abril de 2024.
- IV. Que, durante el proceso de consulta pública, esta Oficina de Representación no recibió opiniones ni observaciones por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental, referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- V. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación del **promovente** de incluir en la **MIA-P e Información adicional** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**; por lo que una vez analizada la información presentada, se tiene que las obras y/o actividades que se someten al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental son las siguientes:

El **proyecto** consiste en la construcción y operación de una torre departamental con una altura de 54.79 m, **conformada por 83 departamentos**, se incluyen obras asociadas tales con servicios, áreas ajardinadas, dos





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

niveles de estacionamiento, amenidades exteriores, andadores, alberca en una superficie total de 3,612.18 m² y deck de madera en la Zona Federal Marítimo Terrestre abarca una superficie total de 1,098.72 m²

De acuerdo con la información presentada, las obras se distribuyen de la siguiente manera:

Deck de madera en la ZOFEMAT

El deck, tendrá una superficie de 149.75 149 m² ya que implica una plataforma con una longitud de 37.43 m en pasarela por 4.0 m de ancho.

Sótano

Se ubica en a 1.30 m del nivel de la banqueta. Comprende un estacionamiento con capacidad de 60 cajones, cuartos de máquina y cisternas, circulación vertical (Escaleras, elevadores y ductos).

Estacionamiento

Se ubica a +4.60 m del nivel de la banqueta. Comprenden una capacidad de 109 cajones, motor lobby, circulaciones verticales (escaleras, elevadores y ductos).

PTAR llamado My Fast 4.0, ubicada en el cuarto de maquinas y equipos de la torre, el cual no implica descargas mediante pozos de rechazo.

Pozos de aborción en las siguientes coordendas:

V	Coordenadas	
	X	Y
1	520,449.29	2,345,566.68
2	520,463.04	2,345,563.63
3	520467.39	2345558.95
4	520482.08	2345560.46
5	520482.64	2345567.50
6	520488.85	2345576.46
7	520469.31	2345583.66
8	520465.87	2345577.37
9	520495.36	2345589.95
10	520483.22	2345589.84



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Nivel 1 o planta baja

Se ubica a +9.0 m. Conformado por doble altura del motor lobby, cuarto de juegos de niños, gimnasio, salón de fiesta, alberca, áreas ajardinadas, circulación vertical (escaleras, elevadores y ductos)

Nivel 2-14

Cada nivel está conformado por 6 departamentos Tipos A, B, C, D, E y F, conformado por circulaciones verticales (escaleras, elevadores y ductos).

Nivel 15

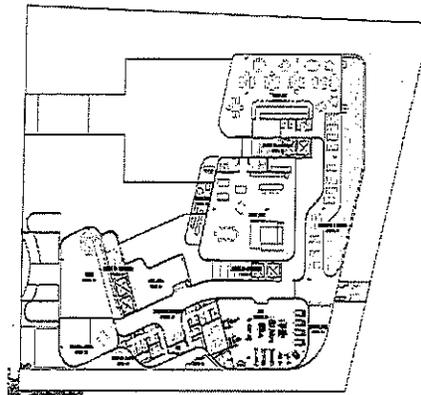
Conformada por 5 departamentos tipos E, f, PHA, PHB y PHD, cuenta con circulaciones verticales (escaleras, elevadores y ductos).

Azotea

Conformado por cuartos de equipo y máquina, circulación vertical, pergolado de madera, alberca y terraza. Los departamentos están conformados de la siguiente manera.

Tipo A, Tipo B, Tipo C, Tipo D, Tipo E, Tipo F, Tipo PHA, Tipo PHB, Tipo PHD.

Construcción en el lote

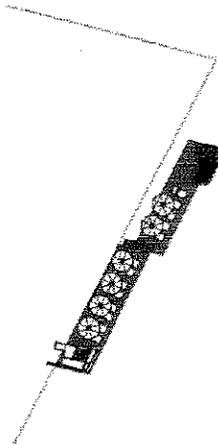


Vertical circulation diagram showing stairs and elevators.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024



Deck de madera en la ZOFEMAT

El proyecto se pretende desarrollar en las coordenadas.

Vértice	Coordenadas Lote 58-03	
	X	Y
1	520,441.0839	2,345,616.5596
2	520,428.8304	2,345,562.5386
3	520,486.7707	2,345,549.8444
4	520,512.5244	2,345,598.4506
Superficie total=3,612.18 m ²		

Vértice		Coordenadas ZOFEMAT	
		X	Y
ZF14B	PM16B	520529.38	2345594.18
ZF14A	PM16A	520523.93	2345585.77
PM16A	FM17	520517.87	2345576.44
PM17	FM18	520506.39	2345551.81
MP18	PM19A	520503.39	2345546.2
PM18A	ZF16A	520483.23	2345550.62
ZF16A	ZF16	520488.23	2345560.58



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

ZF16	ZF15	520500.36	2345586.21
ZF15	ZF14A	520503.36	2345590.83
ZF14A	ZF14B	520508.91	2345599.37
Superficie total=1,098.72 m ²			

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

*De acuerdo por lo indicado por la **promovente** en el capítulo IV de la **MIA-P** se cita lo siguiente:*

"Actualmente es el vínculo urbano y de movilidad entre la zona hotelera y con el distrito 1 debido a la dinámica de transporte marítimo hacia isla Mujeres y zona insular, además de representar actualmente para la ciudad un importante vínculo metropolitano al encontrarse en los límites municipales y colindantes con el municipio de isla mujeres..., la diversidad de usos de suelo en la zona terrestre y la superficie del Distrito comparada con el área del proyecto, se consideró poco representativo como área de influencia del proyecto...

Como resultado de este ejercicio, se decidió ajustar el área de influencia a la parte urbana del distrito 3, acotada al polígono de la barra de puerto Juárez"

IV.2.1 Aspectos abióticos

a) Clima

"El tipo de clima que se encuentra en la zona del proyecto es Aw0 (x), el clima correspondiente al subtipo Aw0, se distingue por ser el más seco (o menos húmedo) de los climas cálidos-subhúmedos con lluvias en verano. La temperatura media anual varía entre 24.5 y 27°C, mientras que la temperatura media del mes más frío en ningún caso desciende más allá de los 20.5°C. En relación con la precipitación, se aprecia una amplia variación entre 838 y 1,128 mm, con un porcentaje de lluvia invernal menor de 10.2 pero siempre mayor de 6..."

b) Geología y geomorfología

"(...) No obstante, en la región donde se ubica el área de influencia del proyecto, la Formación Carrillo Puerto se encuentra cubierta por depósitos del cuaternario siendo una arenisca poco consolidada de fragmentos de gasterópodos, pelecípodos, ostras y calcita de edad Pleistoceno (Figura IV-18). Estos componentes son característicos de la costa del Mar Caribe, entre Cancún, Alfredo V. Bonfil e Islas Mujeres..."

"(...) el predio del proyecto se ubica en la formación Carrillo Puerto del periodo Terciario Neógeno de edad Mioceno - Plioceno constituido de caliza - coquina (Tmpl Cz-Cq). Además, el área de influencia del proyecto se ubica sobre un depósito de la era Cenozoica, periodo Cuaternario, época Pleistoceno y sobre la columna estratigráfica Arenisca [Qpt(L)Ar]"

c) Suelos

"(...) Para determinar los diferentes tipos de suelos presentes en el SAR delimitado para el proyecto se utilizó el conjunto de datos vectoriales



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

edafológicos escala 1: 250 000 Serie II (Continuo Nacional) editados por el INEGI. El trabajo llevado a cabo por el INEGI contiene información actualizada de los diferentes grupos de suelos que existen en el territorio nacional, obtenida durante el periodo 2002-2006, utilizando para la clasificación de los suelos el Sistema Internacional "Base Referencial Mundial del Recurso Suelo".

Para la extracción de la información a nivel del SAR, se generó un Sistema de Información Geográfica (SIG), ya que el diseño conceptual de la información la hace apropiada para manejarse bajo estas herramientas de cartografía asistida por computadora. De esta manera, se obtuvo la espacialidad y los tipos de suelo presentes en el SAR delimitado para el proyecto.

A nivel del SAR se reporta la presencia de dos grupos de suelos, siendo los Regosol y Solonchak,..."

Hidrología superficial

"El lote 58-03 y la ZFMT concesionada al El Meco Ocean, S.A. de C.V., mediante los Títulos de Concesión DGZF-023/01 y DZF-445/92, se encuentra inmersa dentro del sistema lagunar Chacmunchuch (SLCh) está conformado por nueve cuerpos de agua superficiales: Laguna Cocodrilos, Esmeralda, Esperanza, Larga, Las Garzas, Manatí, Zapatito, Ría Nagijo y Laguna Chacmunchuch (Caballero-Vázquez et al., 2005). La Laguna Chacmunchuch es el cuerpo de agua más grande del SLCh. Las primeras ocho lagunas se localizan al sur del sistema y son cuerpos de agua dulce relativamente pequeños que se interconectan entre sí por canales estrechos y someros. En la Laguna Manatí se desarrollan actividades productivas (pesqueras y turísticas), ya que de ahí salen lanchas hacia LCh y a los campamentos pesqueros ubicados en las inmediaciones de Isla Contoy y Cabo Catoche. Manatí y Chacmunchuch se conectan por un canal estrecho de aproximadamente 2 km bordeados de una franja de manglar bien desarrollada."

Agua subterránea

"Para determinar la calidad del agua subterránea en el área del acuífero del área de influencia del proyecto, se tomaron en cuenta los resultados reportados por la CONAGUA para el periodo 2012-2016 de los muestreos realizados en cuatro pozos para el aprovechamiento de agua subterránea para abastecer de agua a la población (ver: http://201.116.60.46/DatosAbiertos/; consultada: enero, 2020). Los tres pozos de agua ubicados en el municipio de Benito Juárez a los que la CONAGUA incluye en sus muestreos para medir la calidad del agua se encuentran ubicados al este de la zona urbana de la ciudad de Cancún, a un costado de la carretera que va a Mérida (Figura IV-22). No obstante, la distancia entre el predio del proyecto y la ubicación de los pozos, sirven como indicador de la situación de la calidad del agua del acuífero.

De manera general se puede decir que el agua del acuífero es un agua sin contaminación de coliformes fecales, dura y de calidad alta con base en su alcalinidad (Tabla IV-4). Se considera un agua permisible para ser usada para riego dado los valores obtenidos en su conductividad eléctrica, que es una variable que refleja la capacidad del agua para conducir corriente eléctrica, y que se relaciona con la concentración de iones disueltos, siendo el Na+, Ca++, K+ y Mg++, de los que más contribuyen en esta variable."

IV.2.2 Aspectos bióticos

a) Vegetación

"El área del proyecto ya muestra signos de alteración, por la casa habitación con alberca andadores y jardines, así como un área con cobertura vegetal alterada diversa a lo forestal, que ha experimentado cambios tanto de manera natural, debido a la erodabilidad, como de forma antropogénica, a raíz de la construcción de la carretera Punta Sam y la presencia de una casa habitación con sus jardines en el terreno del proyecto...Este uso del suelo en los elementos del proyecto ha llevado a que las especies ornamentales características de la región predominen en gran medida en las áreas verdes dentro del predio, así como en la parte frontal y en la zona contigua a la ZOFEMAT, incluyendo ejemplares de palma de coco (Cocos nucifera), Uva de mar (Coccoloba uvifera), Lechuga de mar (Scaevola taccada), Tabaquillo (Tournefortia gnaphalodes), Ocotillo (Erithalis fruticosa), un ejemplar de Bugambilla (Bougainvillea glabra), Despeinada (Beaucarnea piliabilis), Lengua de vaca (Dracaena trifasciata) y pasto San Agustín (Stenotaphrum secundatum) especies clasificadas como exóticas invasoras, dos de ellas también se identificaron en el predio del proyecto, siendo la higuera (R. communis) y pasto San Agustín (S. secundatum)"

b) Fauna

"Dada la intensidad del desarrollo humano en la zona de Punta Sam, y en particular en el terreno del proyecto, este ya no presenta las

Handwritten signature





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

condiciones óptimas para desempeñar su función como área de alimentación, reproducción, refugio y percha para la fauna silvestre. A pesar de ello, aún se pueden observar algunos individuos, principalmente aves y reptiles, que han logrado adaptarse a los cambios y coexistir con el desarrollo y las actividades humanas (Figura IV-27). Entre las especies de fauna mencionadas en los estudios de los proyectos que son parte del éste y que aún se pueden avistar a lo largo de la zona, se encuentran:"

Orden	Familia	Especie	Nombre común
Reptiles			
Squamata	Iguanidae	Ctenosaura similis	Iguana
	Phrynosomatidae	Sceloporus chrysostictus	Lagartija espinosa
	Polychrotidae	Anolis sagrei	Lagartija Chipoyo
Aves			
Passeriformes	Icteridae	Icterus auratus	Bolcero yucateco
		Quicalus mexicanus	Zanate
	Mimidae	Mimus gilvus	Centzontle tropical
	Tyrannidae	Pitangus sulphuratus	Luis Bienteveo
	Vireonidae	Vireo magister	Vireo

4.2.4 Medio socioeconómico

"Aquí cabe hacer mención que los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas tiene mayor participación en el PIB a nivel estatal que a nivel nacional... en el 2019 este rubro tuvo una participación a nivel nacional del 2.32%... mientras que en el estado de Quintana Roo su participación en el PIB fue del 22.69%, siendo el mayor generador de recursos... lo que en números representó un ingreso promedio de \$66,888 millones, en valores constantes. Y, por otro lado, la participación en el sector secundario del rubro de la construcción tuvo una ligera participación mayor a nivel estatal (7.70%) que a nivel nacional (6.92%), representando para el estado un ingreso de \$22,353 millones del PIB estatal.

Es en estos rubros donde el proyecto que se somete a evaluación y dictaminación en materia ambiental juega un importante rol en la economía de la sociedad y las diferentes entidades de gobierno."

5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

VII. Que la fracción III del artículo 12 del REIA impone la obligación a la **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por la **promovente** en la MIA-P e información adicional presentada los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son los siguientes:

Handwritten mark resembling a large 'Y' or '8'.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Table with 3 columns: INSTRUMENTO APLICABLE, DECRETO Y/O PUBLICACIÓN, FECHA DE PUBLICACIÓN. Rows include ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, and various modifications and norms related to environmental protection and urban development in Quintana Roo.

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 Oficina de

Handwritten signature or mark





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Representación realizó el análisis de la congruencia del proyecto, con las disposiciones citadas en el CONSIDERANDO que antecede del presente oficio, del cual se desprende lo siguiente:

Ordenamientos Ecológicos

- 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 (Continúa en la Tercera Sección) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEMyRGMMyMC).

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) 135 denominada** de Tipo de UGA: Regional, denominada "Isla Blanca" y el Deck de madera al ubicarse en la ZOFEMAT se encuentra dentro del UGA 174, denominado Zona Marina de Competencia Federal. Sin embargo, tomando como referencia el artículo primero del presente ordenamiento señala que la parte marina que se expidió del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, corresponde a las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas mexicanas, incluyendo las zonas federales adyacentes, vinculándose el proyecto con referencia a la UGA marina 174, lo cual le son vinculables los siguientes criterios.

Tipo de UGA	Marina	Mapa
Nombre:	Zona Marina de Competencia Federal.	
Municipio:		
Estado:		
Población	19 habitantes	
Superficie	51, 122.767 Ha.	
Subregión:	Aplica criterio de Zona Costera Inmediata al Mar Caribe	
Isla:	Aplica criterio de islas.	
Puerto turístico		
Puerto comercial		
Puerto pesquero		

Handwritten mark resembling a stylized '8' or 'y'.





Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Acciones Específicas							
Acción	Aplicación	Acción	Aplicación	Acción	Aplicación	Acción	Aplicación
A-001	NA	A-027	NA	A-023	NA	A-079	NA
A-002	NA	A-028	NA	A-024	NA	A-080	NA
A-003	NA	A-029	APLICA	A-025	NA	A-081	NA
A-004	NA	A-030	NA	A-026	NA	A-082	NA
A-005	NA	A-031	NA	A-027	NA	A-083	NA
A-006	NA	A-032	NA	A-028	NA	A-084	NA
A-007	APLICA	A-033	APLICA	A-029	NA	A-085	NA
A-008	NA	A-034	APLICA	A-030	NA	A-086	NA
A-009	NA	A-035	NA	A-031	NA	A-087	NA
A-010	NA	A-036	NA	A-032	NA	A-088	NA
A-011	NA	A-037	NA	A-033	NA	A-089	NA
A-012	NA	A-038	NA	A-034	NA	A-090	NA
A-013	APLICA	A-039	NA	A-035	NA	A-091	NA
A-014	NA	A-040	APLICA	A-036	NA	A-092	NA
A-015	NA	A-041	APLICA	A-037	NA	A-093	NA
A-016	APLICA	A-042	APLICA	A-038	NA	A-094	NA
A-017	NA	A-043	APLICA	A-039	NA	A-095	NA
A-018	APLICA	A-044	APLICA	A-040	NA	A-096	NA
A-019	NA	A-045	APLICA	A-041	APLICA	A-097	NA
A-020	NA	A-046	APLICA	A-042	NA	A-098	NA
A-021	NA	A-047	APLICA	A-043	APLICA	A-099	NA
A-022	APLICA	A-048	APLICA	A-044	NA	A-100	NA
A-023	NA	A-049	NA	A-045	NA		
A-024	NA	A-050	NA	A-046	NA		
A-025	APLICA	A-051	NA	A-047	NA		
A-026	NA	A-052	NA	A-048	NA		

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de las acciones generales y acciones específicas, advirtiendo que los siguientes acciones ecológicas no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto no pretende promover el establecimiento de pago por servicios ambientales (G002); no se pretende impulsar la creación de UMA para evitar la extracción de especies de producción o de especies de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (G003)(G004); no se pretende instrumentar bancos de germoplasma (G005); no se pretende fortalecer programas para metas voluntarias para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (G008); no se pretende usar organismos genéticamente modificados (G008); no se pretende la construcción de comunicaciones terrestres (G009); las obras y actividades no se relacionan con actividades agropecuarias, ni agrícola (G010)(G017)(G038)(G062); no se pretende impulsar la ubicación ni reubicación de parques industriales (G012); el proyecto no pretende introducir especies catalogadas como potencialmente invasoras, ni implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plaga (G013)(G023) (A013); el proyecto no se localiza en márgenes de ríos, ni en laderas de montañas (G014)(G015)(G016)(G018) (G020); no se pretende crear planes o programas de desarrollo urbano (G019); no se pretende la promoción de tecnología productiva (G021)(G022); el proyecto no en la Zofemat no preve la plantacion de especies forstales con el fin de aumentar el potencial de cpatura de carbon (G024)(G025); no se pretende identificar áreas importantes para el mantenimiento de la conectividad ambiental(G026); no se pretende fomentar la producción de equipos energética mente más eficientes, ni la generación de energía a base de hidrógeno, ni la investigación de desarrollo de tecnologías más limpias (G030) (G032)(G033); el proyecto no pretende impulsar la reducción de energía por diseño bioclimático (G034)(G027); No se prevé la creación de campañas para la prevención ante la eventualidad de desastres naturales (G048); el proyecto no es una instalación industrial (G036)(G054); no se pretende la formulación de ordenamiento ecológico local, ni la creación de un Programa de desarrollo urbano (G039)(G041); no se pretende fomentar ni la fomentación de participación a las industrias a las auditorías ambientales (G040)(G042); el proyecto no tiene relación alguna con actividades de pesquería (G043)(G044)(G064)(A040)(A041)(A042)(A043)(A044)(A047)(A048); no se pretende consolidar servicios de



2024

Felipe Carrillo

PUERTO



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

transporte público (G045)(G046); el proyecto no tiene relación con la diversificación de actividades productivas (G047); no se pretende la consolidación de los comités de protección civil (G049); en el área de la ZOFEMAT, no se prevé la instalación de una casa habitación (G050)(G035) no se pretende la realizar campañas de limpieza (G052); no se pretende realizar acciones de cambio de uso de suelo (G055); no se pretende construir un sitio de disposición final de residuos sólidos (G056); no se pretende promover estudios de salud (G057); no se hará uso de residuos peligrosos (G058)(A025); el proyecto no se localiza dentro de una ANP (G059)(G065)(A007)(A016); el proyecto no afecta vegetación acuática sumergida (G060); no se pretende fomentar programas de remediación y monitoreo de zonas afectadas por hidrocarburos (A022); no se pretende aprovechar energía eólica, ni de fuerza mareomotriz (A033)(A034); no se pretende desarrollar ni impulsar el uso de fauna de acompañamiento (A045); el proyecto no tiene relación con embarcaciones (A046)(A073); no se pretende diseñar ni instrumentar acciones coordinadas con el sector turismo ni con el sector conservación (A071); en la ZOFEMAT, no se prevé el uso de combustible (G031.)

Table with 2 columns: Action ID and Description. Rows include G001 (water management), G053 (water reuse), G011 (ecosystem control), G061 (coastal infrastructure), and A029 (coastal preservation).





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Marítimo Terrestre unicamente se prevé la instalación de un deck de madera soportado sobre el área rocosa en la zona federal marítimo terrestre, mediante traveses y columnas de madera tratada (la cual será adquirida en sitios autorizados), atornilladas entre si con ángulos y tornillería de acero inoxidable El deck, tendrá una superficie de 149.75 149 m², ya que implica una plataforma con una longitud de 37.43 m en pasarela por 4.0 m de ancho, es importante que los materiales que se utilizaran corresponde a materiales de la región y que no afecta el ambiente marino.

Asi mismo se preservara el perfil de costa y patrones circulación de las corrientes.

Por otro lado esta Oficina de Representación condiciona a la promovente a presentar acciones o medidas que prevé realizar en caso o causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural. (ver **Condicionante 3**)

G028.- Promover el uso de energías renovables.

G029.- Promover un aprovechamiento sustentable de la energía.

ANÁLISIS: En la MIA-P, la **promovente** indica que, para el servicio de energía eléctrica, será proporcionada por la Comisión Federal de Electricidad. Además, se instalará una planta de emergencia turbo diésel con capacidad de ofrecer 600 KW. Sin embargo, la promovente deberá de proporcionar medidas para el ahorro de energía eléctrica en sus instalaciones.

Es importante señalar que en la Zona Federal Marítimo Terrestre unicamente se prevé la instalación de un deck de madera se desplantara en una superficie de 149.75 149 m²

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

ANÁLISIS: En la página 54 de la MIA-P, la **promovente** indica lo siguiente:

"La cantidad y tipo de estos residuos variará dependiendo de la etapa del proyecto. Durante las dos primeras etapas, preparación del sitio y construcción, este tipo de residuos serán generados por los trabajadores que laboren en el predio, quienes llevan alimentos y bebidas refrescantes para consumirlos durante las horas de trabajo. Y, en la etapa de operación, este tipo de residuos se generarán en las cocinas y por los trabajadores que llevan sus alimentos."

De igual manera en los anexos se presentó el Programa integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos, el cual tiene como objetivo describir el conjunto de acciones, procedimientos y alternativas que serán implementados para el manejo, acopio, reutilización y disposición de los residuos identificados en transcurso de la preparación de sitio, construcción y operación del proyecto.

A018.- Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT-2010).

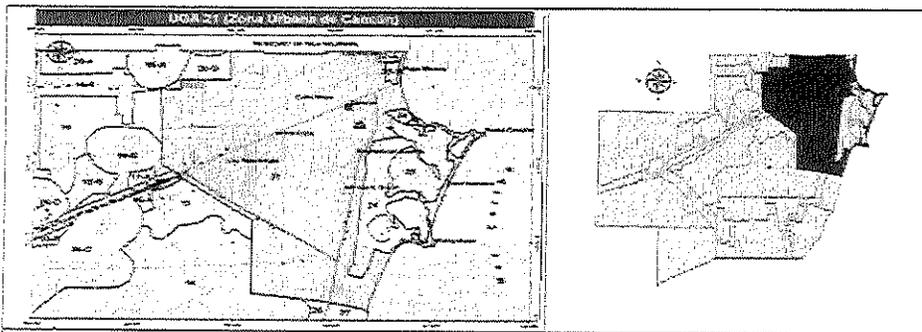
ANÁLISIS: Si bien, la promovente indica menciona que dentro del lote se ha visto ejemplares de Ctenosaura similis, la cual se encuentra en categoría de amenazada de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo cual la promovente presenta un Programa de Ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, el cual tiene como objetivo el establecer métodos y técnicas que serán empleadas para el rescate y reubicación de la fauna silvestre susceptible de ser afectada por el desarrollo del proyecto, con énfasis en las especies de lento desplazamiento, aquellas incluidas en alguna categoría de protección de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de aquellas con distribución restringida.

B. Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014. (POEL BJ)

De la información presentada en la MIA-P, la promovente indicó que "el lote 58-03 se ubican dentro de la UGA 21, misma que se caracteriza por contar con una POLÍTICA AMBIENTAL de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE".

Como resultado del análisis de las coordenadas presentadas en la MIA-P, posteriormente cargadas en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), se obtuvo que, por la ubicación del proyecto es vinculante con la UGA 21 de la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y con la UGA 9 del Programa De Ordenamiento Ecológico Local Del Municipio De Isla Mujeres, Quintana Roo, México, publicado el 9 de abril de 2008 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo. Sin embargo, dado la ubicación del proyecto en el Municipio de Benito Juárez, se procedió a evaluar únicamente con la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, mediante oficio número 04/SGA/0655/2024 de fecha 06 de junio de 2024, se requirió información adicional a la promovente.

UGA 21 ZONA URBANA DE CANCÚN





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Recursos y procesos prioritarios	Clave	Criterios de Regulación Ecológica											
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Agua	URB	13	14	15	16	17							
Suelo y Sub suelo		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							

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de los criterios generales y específicos, advirtiendo que los siguientes criterios ecológicos no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto no pretende la apertura de nuevos caminos (CG-07)(CG-10)(CG-19)(CG-24), dentro del proyecto no se localizan humedales, reholladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales (CG-08)(CG-20) (URB-10)(URB-20)(URB-30); el proyecto se localiza dentro de un área urbana (CG-09)(URB-37) el proyecto no pretende realizar varios usos de suelos, ni aprovechamiento del mismo (CG-12)(CG-39)(URB-17); el proyecto no se pretende realizar en áreas forestales (CG-15), no se pretende hacer uso o manejo de especies exóticas (CG-17)(URB-35); no se pretende usar cuerpos de agua para acuicultura (CG-18), en el área del proyecto no se localizan vestigios arqueológicos (CG-21); el proyecto no pretende hacer uso del derecho de vía para la instalación de energía eléctrica de alta tensión (CG-22); el proyecto no es un sitio de disposición final de residuos (CG-27)(CG-31); no se pretende generar desechos biológicos infecciosos (CG-30); el proyecto no pretende generar desechos orgánicos derivados de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales deberán aprovecharse en primera instancia (CG-36); no se pretende realizar transferencia de densidad de una unidad de gestión ambiental a otra (CG-38); el proyecto no es para un sistemas de producción agrícola (URB-04); el proyecto no es un campo de golf (URB-05); el proyecto no se desarrolla en las áreas de reserva del municipio de Benito Juárez (URB-08); el proyecto no pretende la creación de parques, ni de espacios publico ajardinados (URB-09)(URB-32); el proyecto no tiene fin de fungir como crematorio, ni como cementerio (URB-14)(URB-15); el sitio del proyecto no se localiza en las denominadas bocas de tormentas (URB-16); no se contempla la explotación de materiales pétreos (URB-19)(URB-21)(URB-22)(URB-23); el proyecto es para la construcción de un hotel y no de condominios habitacionales (URB-25)(URB-26)(URB-28)(URB-29); el proyecto no prevé la afectación de áreas verdes por ocupación de equipos (URB-27); el proyecto no se localiza en una zona industrial (URB-33); no se localizan cobertura de manglar dentro del predio (URB-36)(URB-39); los estacionamientos no son al aire





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

libre (URB-38); el proyecto no se localiza dentro de una ANP, ni tampoco prevé la afectaciones de la conectividad entre ecosistemas (URB-40); el proyecto no tiene naturaleza de proyecto urbano (URB-41)(URB-43); las autorizaciones son por parte de la autoridad competente (CG-11)(URB-44)(URB-47); el lugar del predio y de la ZOFEMAT no se encuentran registro de ser un lugar para la anidación de tortugas (URB-49)(URB-52); el proyecto no prevé la rehabilitación de dunas, ni la creación de infraestructura de retención de arena, ni de tuberías de drenaje pluvial (URB-50)(URB-51)(URB-54); el proyecto no tiene como objetivo la restauración de playas, ni la extracción de arena (URB-57)(URB-58).

Table with 2 columns: CRITERIO GENERAL Y ESPECÍFICOS and VINCULACIÓN. It contains three rows of criteria and their corresponding application or non-application details.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

deberán minimizar el uso de fertilizantes y/o pesticidas químicos para evitar riesgos de contaminación.	<i>deportivo ni algún campo de golf. En las áreas jardinadas no se utilizarán fertilizantes y/o pesticidas de manera intensiva. Su aplicación se reducirá a casos eventuales en que se pudiera poner en riesgo la sobrevivencia de los ejemplares de las áreas verdes o en casos eminentes de propagación de plagas o enfermedades. No obstante, se dará preferencia al uso de agroquímicos orgánicos y biofertilizantes o compostas, antes que la aplicación de agentes inorgánicos o químicos puros.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo con la información proporcionada por la promovente en la MIA-P se indica que no se hará uso de fertilizantes y/o pesticidas químicos, sin embargo en caso de que las áreas ajardinadas cuenten con alguna plaga o requiera de uso de fertilizante, se recurrirá al uso de agroquímicos orgánicos y biofertilizantes o compostas, los cuales no serán de manera rutinaria. Por lo cual no se contraviene lo establecido en los presentes criterios.	
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.	<i>El lote 58-03 actualmente ya no cuenta con cobertura vegetal nativa; éste cuenta con áreas verdes jardinadas conformada por ejemplares de especies ornamentales e introducidas en la región para áreas ajardinadas y algunos ejemplares arbustivos de especies nativas. En el planteamiento del proyecto se contempla conservar un área verde y permeable que cubrirá el 43.9% de la superficie del lote 58-03. Esta estará constituida por individuos de especies ornamentales y nativas recomendadas y producidas en los viveros de la región para sembrar en jardines en la zona, jardinada, así como de individuos de especies nativas de la región.</i>
CG-16.- La introducción y manejo de palma de coco (<i>Cocus nucifera</i>) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como "amarillamiento letal del cocotero".	<i>En caso de pretender utilizarse dichos individuos será conforme lo indica el Criterio.</i>
URB-45.- Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación designadas por la autoridad competente, se usarán de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	<i>En las áreas verdes del proyecto se dará preferencia a los ejemplares nativos y a aquellas especies que se produzcan en los viveros de la región.</i>
URB-48.- En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se	<i>No aplica. El sitio carece de una conformación de vegetación. Los arbustos de especies nativas existentes en las áreas verdes del predio serán rescatados y pasarán a formar parte de las áreas verdes dentro del mismo proyecto.</i>



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

integren al proyecto.

ANÁLISIS: Si bien, la **promovente** indica que se usará especies ornamentales y nativas recomendadas, como de individuos de especies de la región. De acuerdo con la información proporcionada en el **Programa de arborización y jardinado**, la **promovente** indica lo siguiente:

" De acuerdo con las dimensiones y características del predio, se emplearán dos formas de especies vegetales como palmeras y arbustivas. Lista de especies con las que se pretenden reforestar en el predio del proyecto.

Nombre común	NUM. De INDIVIDUOS
Palma de coco	30
Halófila Costera	100 m ²

De lo cual se advierte que, de acuerdo con el criterio **CG-16** del presente programa, al prever el uso de especies de palma de coco, estas deberán de ser una variedad que no sea susceptible a la variante susceptible a la enfermedad de amarillamiento letal del cocotero.

Con el fin de darle cumplimiento al presente criterio, se deberá de la acatar lo indicado en la **CONDICIONANTE 4**, en donde se indica que se deberá de incluir especies nativas al programa de arborización y jardinado, con el fin de favorecer la captación de agua y la conservación de los suelos, toda vez que la parte permeable propuesta es de 43.9% o su equivalente a 1,585.974 m².

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.

Se atiende lo indicado por el criterio ya que se mantiene por separado el drenaje pluvial y el drenaje sanitario. El sistema de drenaje sanitario se resolverá al conectar el proyecto tanto a la red del sistema municipal ya existente en el predio, ubicada a pie domiciliario, como a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) modular (My Fast), como se ha indicado previamente. Además, el agua pluvial captada en la azotea se conducirá de manera independiente tanto a las áreas permeables del predio como a la fosa de sedimentación del pozo de absorción que se habilitará entre las torres, el cual estará conectado al manto freático.

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.

La descarga del agua pluvial captada en las azoteas y caminos internos se filtrará mediante pozos pluviales. Previo a que el agua pluvial sea descargada al manto acuífero pasará al filtro de agua y sistema de decantación, trampa de grasa y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos contaminantes.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional, se advierte que el drenaje pluvial y drenaje sanitario se encuentra separados, toda vez que el drenaje sanitario se prevé enviar las aguas residuales a la planta de



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

tratamiento del H. Ayuntamiento y de igual manera se prevé contar con un sistema modular (My Fast) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y el drenaje pluvial será dirigido a pozos de absorción, captada en la azotea se conducirá de manera independiente.

En relación a la PTAR la promovente indica lo siguiente:

"Durante la operación y mantenimiento del proyecto, las aguas generadas principalmente provendrán de sanitarios, duchas y cocinas, siendo clasificadas como aguas domésticas. No contendrán residuos industriales en ninguna fase del proceso. El sistema de descarga de aguas residuales se dirigirá al drenaje sanitario del municipio como primera opción. Como alternativa, se contará con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) denominada My Fast 4.0, conectada a la red hidrosanitaria del proyecto. Esta PTAR emplea tecnología en paquete de tratamiento aeróbico y tiene una capacidad de 30 metros cúbicos por día.

El sistema MyFAST® es un paquete de tratamiento aeróbico robusto y simple que utiliza una tecnología de lodo activado por película fija sumergida para tratar aguas residuales domésticas y de alta resistencia este sistema completamente autónomo que utiliza solo microorganismos activos y naturales para tratar las aguas residuales no emite olor, no afecta al paisaje."

En relación a los pozos de absorción la promovente indica lo siguiente:

"Se presenta en anexo en formato electrónico e impreso las coordenadas georreferenciadas (coordenadas proyectadas en UTM referidas a la zona 16Q y Datum WGS84) y se hace la aclaración que serán 10 pozos de absorción para el agua pluvial."

Tabla de las coordenadas UTM de los Pozos Pluviales.

V	COORDENADAS	
	Y	X
01	2343586.66	820419.29
02	2343585.63	820419.04
03	2343586.96	820417.31
04	2343589.46	820422.08
05	2343587.50	820422.64
06	2343586.48	820420.93
07	2343583.84	820420.31
08	2343587.37	820425.87
09	2343586.96	820425.38
10	2343589.64	820423.22

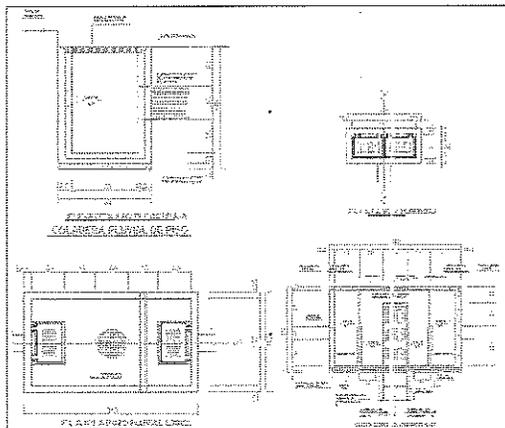


Figura. Representación esquemática de los componentes necesarios para la descarga del agua pluvial al sistema de drenaje.

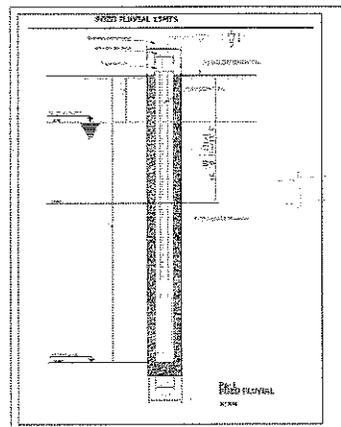


Figura. Detalle geométrico de los componentes del pozo de absorción.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

"El tubo ranurado tendrá un casquillo de malla de 3/16" para impedir el ingreso de partículas al interior del tubo que, a su vez, tendrá comunicación con el manto freático. El interior del pozo de absorción tendrá un tubo ADM ranurado de 3/16" de espesor, de acero negro de 60 cm de diámetro y, en su interior tendrá el tubo ranurado de 1/4" de espesor que sale del tanque sedimentador, también de acero negro y 45 cm de diámetro. El espacio interior entre los tubos de acero negro estará relleno de gravilla de un diámetro de entre 1/4 y 1/2" como material filtrante."

De acuerdo con la información proporcionada se tiene que el agua pluvial se dirigirá a las áreas permeables del predio como a los pozos de absorción, dichos pozos cuentan con filtro de agua y sistema de decantación, trampa de grasa y sólidos, los cuales se presentan en las imágenes de arriba. Y en cuento a las aguas residuales será dirigido a los drenajes municipales como primera opción y como alternativa serán dirigidas a la PTAR propuesta Por lo cual se le da cumplimiento al presente criterio.

CG-05.- Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.

El artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del estado de Quintana Roo establece lo siguiente:

ARTÍCULO 132.- Para la recarga de mantos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable.

Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie que sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo.

El Lote 58-03 tiene una superficie de 3,612.18 m2, por lo que le corresponde proporcionar un 40% de área permeable, es decir 1,444.87 m2 como mínimo. El proyecto pretende 1,585.974 m2 de áreas permeables por lo que se cumple con lo establecido en este criterio

CG-14.- En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.

El proyecto se ajusta a lo indicado en los parámetros y lineamientos establecidos para el predio. No se rebasan las superficies máximas de aprovechamiento correspondientes.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo expuesto por la promovente y con la información presentada en la MIA-P, se tiene que el Lote 58-03 cuenta con una superficie de 3,612.18 m2 de las cuales se pretende hacer uso de una superficie de 2026.21 m2 y un área permeable de 1,585.97 m2 lo cual equivale a un 43.9 % del predio.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

De acuerdo con artículo 132 de la LEEPAQROO, considerando que el predio se ubica en cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo, considerando que el proyecto destinar una superficie total como área permeable de 1,585.97 m² lo que representa el 43.9%.

Por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con los siguientes criterios.

CG-06.- Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.

En el proyecto no se prevén acciones que generen la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, toda vez que el Lote corresponde a un espacio en el cual se encuentra una casa habitación que será eliminada para el presente proyecto. Las obras se desplantan, sobre áreas ya impactadas, por lo que carece de atributos de flora y fauna naturales.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo expuesto por la promovente, se tiene que la ubicación del proyecto no prevé la fragmentación de ecosistemas y aislamiento de especies, toda vez que en el área del proyecto se encuentra ya perturbada por una casa habitación. De acuerdo a las coordenadas que fueron proporcionadas por la promovente y cargadas al Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) desarrollado por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para obtener la proyección en KML, se procedió a ubicar el predio en la plataforma de imágenes de satélite georreferenciadas (Google Earth), en la cual se pudo observar que el área del proyecto ya prevé alteraciones previas por la construcción de una casa un unifamiliar el cual ha sido inspeccionado por la PROFEPA con número y resuelto con el oficio PFFPA/29.3/2C.27.5/0040-2020 en la que se establece que "no constituye infracción a la normatividad correspondiente en materia de Impacto Ambiental, específicamente a ninguno de los supuestos normativos a que se contraen los artículos 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. En la siguiente imagen se puede visualizar el estado actual del predio.



Por lo cual se advierte, que no se contraviene a lo establecido en el presente criterio.

CG-13.- En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.

No le es aplicable al proyecto la ejecución de un programa de rescate de flora silvestre dado que carece de un macizo forestal en el lote 58-03. En cuanto al rescate de fauna silvestre, se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, rescate y





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

reubicación. Si bien se trata de un predio inmerso en áreas ya desarrolladas y el mismo ya fue afectado, debido a la movilidad de la fauna silvestre pudiera darse la posibilidad de encontrar algún ejemplar de fauna silvestre deambulando por el predio, principalmente al inicio de las actividades, por lo que se tendrá cuidado de ahuyentarlo o rescatarlo y reubicarlo para evitar sea afectado.

ANÁLISIS: De lo indicado por la **promovente** establece que, no le es aplicable el-criterio, toda vez que en el área del proyecto no se cuenta con vegetación o fauna. Sin embargo, en el capítulo IV, página 177 presentó las fotografías de las especies que se localizaron dentro del predio, la cuales son:

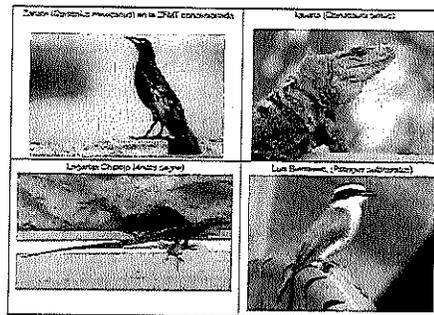


Figura 15-11. Presencia de ejemplares de fauna silvestre en el predio del proyecto.

De lo anterior se advierte que de la lista presentada se tiene que, *Ctenosaura similis* se encuentra en categoría de amenazada de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo que la **promovente**, presentó el **PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO, RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA SILVESTRE**, cuyo objetivo es establecer los métodos y técnicas que serán empleadas para el rescate y reubicación de la fauna silvestre susceptible de ser afectada por el desarrollo del proyecto, con énfasis en las especies de lento desplazamiento, aquellas incluidas en alguna categoría de protección de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de aquellas con distribución restringida.

Por lo cual no se contraviene lo establecido en el presente criterio.

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.

Se atiende lo indicado por el criterio, toda vez que toda la infraestructura de conducción y tendidos estarán ocultos por debajo del suelo a efecto de evitar la contaminación visual. No se afecta el paisaje.

ANÁLISIS: De lo anterior se tiene que el proyecto no corresponde a instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión, sin embargo la promovente indico que la conducción de energía eléctrica del proyecto será de manera subterránea, por lo cual se tiene, atendido el presente criterio.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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

El proyecto será cimentado sobre pilas, por lo que se permite la hidrodinámica del sitio.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo presentado en la MIA-P, se tiene que el proyecto se pretende construir por medio de pilas, dados, contrabates y losas de cimentación. Los cuales la promovente en el capítulo II de la MIA-P indicó lo siguiente:

"El hincado de 21 pilas se hace con cimentación profunda ejecutadas in situ con contrabates que rigidicen el sistema las pilas serán desplantadas a una profundidad promedio de entre 11.7 m y 17 m tal y como se muestra en la siguiente imagen y en plano anexo. La capacidad de carga que se obtiene con este tipo de cimentación depende del diámetro de la pila, los El hincado de 21 pilas se hace con cimentación profunda ejecutadas in situ con contrabates que rigidicen el sistema las pilas serán desplantadas a una profundidad promedio de entre 11.7 m y 17 m tal y como se muestra en la siguiente imagen y en plano anexo. La capacidad de carga que se obtiene con este tipo de cimentación depende del diámetro de la pila, los El concepto de la estructura es, de acuerdo con lo anterior, de marcos rígidos a base de trabes y columnas, losas postensadas que permiten el aislamiento acústico y térmico. Los núcleos de los elevadores y las escaleras se estructuran con un sistema de muros de concreto con función estructural de soporte al edificio.

La estructura estará apoyada sobre una cimentación reticular superficial a base de contra trabes de 1.2 m de peralte por 0.6 m de sección unidas por dados en cada nodo apoyados sobre las pilas, siguiendo la forma de los edificios.

Desde la cimentación, se desplantan las columnas de sección rectangular constantes a lo largo de todos los niveles. Por los requerimientos de altura de entrepiso, las losas de los cuartos se resolverán mediante un sistema de losa plana aligerada con una retícula de nervaduras postensadas y capiteles macizos en las zonas de conexión con las columnas."

Por lo cual no se prevé la interrupción del flujo hídrico subterráneo, ni superficial.

CG-26.- De acuerdo con 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 necesarias para almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados. D. Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.

El proyecto no contará con campamentos de construcción, toda vez que los trabajadores provendrán del mismo centro urbano de Cancún.

No obstante, se adoptarán ciertas medidas de manejo, tales como:

- Se contará con letrinas una cada 20 trabajadores.
- Se habilitará un área temporal para el consumo de alimento y descanso de los trabajadores.
- Se contará con áreas estratégicas para el almacenamiento temporal de equipo, herramienta y material requerido para la construcción.
- Los residuos peligrosos que se pudieran generar serán almacenados temporalmente en el almacén expofeso para su transporte y disposición final a cargo de una empresa autorizada para realizar dichas actividades.

Estas áreas se habilitarán en áreas de desplante de las obras del proyecto.

ANÁLISIS: De lo expuesto por la promovente y lo indicado en la MIA-P se tiene que: Los trabajadores solo permanecerán en el lugar durante los horarios de trabajo, por lo cual no se hará uso de un área de pernocta; se habilitará un área que sea para consumo de alimento, con condiciones higiénicas; se estable medidas para





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados; se contará con una letrina por cada 20 trabajadores. Por lo cual no se contraviene lo establecido en el presente criterio.

Table with 2 columns: Criteria (CG-28, CG-29, CG-32, CG-33) and Descriptions. CG-28: Disposition of materials from works. CG-29: Final disposition of solid waste. CG-32: Prohibition of open burning. CG-33: Specific areas for temporary waste storage.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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.

Como parte de la ejecución del proyecto, se tiene previsto la generación de residuos de manejo especial solo en las etapas de preparación del sitio y construcción, provenientes de las actividades constructivas, principalmente, entre los residuos a generar de este tipo están el cascajo, pedacería de madera y chatarra, principalmente. Para su manejo, se habilitarán áreas dentro del predio para disponerlos temporalmente de manera separada. Una vez que se tenga los suficiente se contratarán los servicios de empresas especializadas y autorizadas en su manejo, transporte y disposición final.

Por otro lado, durante las etapas de operación y mantenimiento no se prevé que la cantidad de residuos sólidos urbanos que se generen sean suficientes para caer en la categoría de gran generador (≥ 10 toneladas anuales). El manejo y disposición final se realizará a través de SIRESOL (gestores autorizados para realizar las actividades del manejo integral de residuos sólidos urbanos).

ANÁLISIS: De lo expuesto por la **promovente** y de la **MIA-P** se tiene que, los residuos sólidos se almacenarán temporalmente en el predio en contenedores especializados para su colecta y posterior entrega a los recolectores municipales para su disposición final. La promovente asegura que no se realizará quema, entierro o disposición a cielo abierto de los residuos, ya que la disposición final será llevada a cabo por el sistema de recolecta de basura del municipio.

De igual forma, se dará un manejo adecuado a los residuos de manejo especial, como los residuos de demolición.

Para garantizar un manejo integral de los residuos sólidos urbanos y especiales, la promovente ha presentado en los anexos el 'Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos', que describe las acciones, procedimientos y alternativas para el manejo, acopio, reutilización y disposición de los residuos generados durante la preparación, construcción y operación del proyecto.

Dicho lo anterior no se contraviene con lo establecido en los criterios.

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.

Todos los materiales e insumos que se empleen en el proyecto provendrán de casas comerciales establecidas.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo expuesto por la **promovente**, los materiales e insumos que se emplearan para la construcción del **proyecto**, será adquiridas en casas comerciales establecidas. Por lo cual se le da cumplimiento a



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

lo establecido en el criterio.

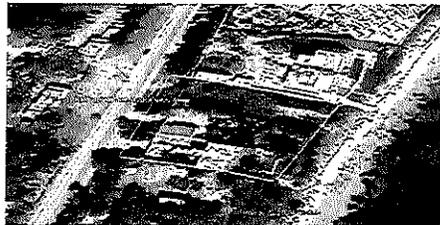
CG-35.- En la superficie en la que por excepción la autoridad competente autorice la remoción de la vegetación, también se podrá retirar el suelo, subsuelo y las rocas para nivelar el terreno e instalar los cimientos de las edificaciones e infraestructura, siempre y cuando no se afecten los ríos subterráneos que pudieran estar presentes en los predios que serán intervenidos.

El proyecto no realizará la remoción de vegetación forestal, toda vez que el sitio corresponde a un espacio sin vegetación forestal y las áreas verdes están conformadas mayoritariamente por especies ornamentales adaptadas a la región y algunos individuos de especies de vegetación nativa.

CG.37.- Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.

El proyecto no implica remoción de vegetación forestal. El predio cuenta con material arenoso consolidado, por lo que se generará suelo para las áreas ajardinar.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo indicado por la **promovente**, no se realizará remoción de vegetación. De igual forma por medio de las coordenadas proporcionadas en la **MIA-P** y cargadas en el **SIGEIA**. Se tiene que el predio carece de vegetación forestal, por lo cual no le es aplicable el cambio de uso de suelo, tal como se ve en la siguiente imagen.



Por lo cual no se contraviene con lo establecido en los criterio.

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 mexicanas

El sitio se encuentra en la zona urbana, no obstante, pretende la instalación de un modelo My Fast 4.0 que es tecnología en paquete de tratamiento aeróbico con capacidad de 170 MCD, ubicada en el área de maquinaria y equipos.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

aplicables en la materia.	
<p>URB-02.- A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgos a la salud pública y sólo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones financieras, socioeconómicas y/o topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la autoridad competente en la materia podrá autorizar a persona físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.</p>	<p><i>El proyecto contará con módulo My Fast 4.0 que es tecnología en paquete de tratamiento aeróbico con capacidad de 170 MCD, para contar de manera permanente con tratamiento de aguas negras domiciliarias.</i></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 operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para las descargas por la CONAGUA.</p>	<p><i>El proyecto se conectará al servicio de alcantarillado municipal con el que se cuenta actualmente en el predio del proyecto y además con un sistema debidamente certificado (MyFast).</i></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 promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.</p>	<p><i>No aplica. No se pretende la disposición de aguas residuales hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo. El proyecto dispondrá sus aguas en el sistema de alcantarillado municipal y también contará con una planta modular de tratamiento de aguas residuales.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la promovente y de lo establecido en la MIA-P, se pretende hacer uso de un sistema de tratamiento de aguas residuales denominado My Fast.</p> <p>Por medio del oficio 04/SGA/0655/2024 de fecha 06 de junio de 2024, se le solicito a la promovente información adicional respecto a la planta de tratamiento propuesta.</p> <p>A lo promovente señalo lo siguiente:</p> <p><i>"Durante la operación y mantenimiento del proyecto, las aguas generadas principalmente provendrán de sanitarios, duchas y cocinas, siendo clasificadas como aguas domésticas. No contendrán residuos industriales en ninguna fase del proceso. El sistema de descarga de aguas residuales se dirigirá al drenaje sanitario del municipio como primera opción. Como alternativa, se contará con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) denominada My Fast 4.0, conectada a la red hidrosanitaria del proyecto. Esta PTAR emplea tecnología en paquete de tratamiento aeróbico y tiene una capacidad de 30 metros cúbicos por día.</i></p> <p><i>El sistema MyFAST® es un paquete de tratamiento aeróbico robusto y simple que utiliza una tecnología de lodo activado por película fija</i></p>	





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

sumergida para tratar aguas residuales domésticas y de alta resistencia este sistema completamente autónomo que utiliza solo microorganismos activos y naturales para tratar las aguas residuales no emite olor, no afecta al paisaje."

El diseño de la PTAR denominada my fast, tiene las siguientes características:

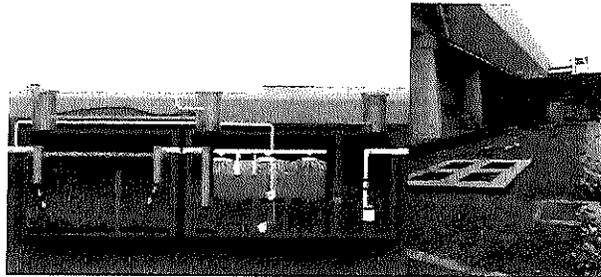


Imagen del sistema y la superficie ajardinada.

"El tren de tratamiento es el siguiente:

- El primer compartimento actúa como un clarificador primario de forma predeterminada. Puede mejorarse con la opción de pre-aireación de la Zona del Sistema de Gestión de Aireación (AMS), que contiene dispositivos de pre-aireación LIXOR®. Las salidas del primer compartimento contienen pantallas SanITEE para retener sólidos más grandes.
- La segunda parte del tren de tratamiento es el tanque principal de tratamiento, que contiene de 20 a 200 revestimientos (módulos de tratamiento de película fija) que albergan a los microorganismos adheridos. Este tanque de tratamiento también se airea de manera intensa. Se suministra aire a cada módulo para mezcla, recirculación y transferencia de oxígeno dentro de los lechos de medios fijos.
- La Zona del Sistema de Gestión de Biosólidos opcional, o BMS, proporciona almacenamiento y digestión de lodos para los biosólidos desechados transferidos desde el tanque principal de tratamiento."

Tomando en cuenta las características, se le da cumpliendo a los criterios.

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

El proyecto prevé el uso de tecnologías relativas al ahorro y uso eficiente del agua. Entre las tecnologías consideradas están las instalaciones de equipos con sistema de ahorro de agua en las cocinas, sanitarios y regaderas, además, en el área de jardines se utilizarán ejemplares de especies ornamentales adaptadas a las condiciones de la región, con la finalidad de reducir la demanda de agua, tanto en frecuencia de riego como en consumo de agua.

ANÁLISIS: La promotora indica que para el proyecto se prevé instalaciones de equipos con sistema de ahorro de agua en las cocinas, sanitarios y regaderas, además, en el área de jardines se utilizarán ejemplares de especies ornamentales adaptadas a las condiciones de la región, con la finalidad de reducir la demanda de agua. Por lo



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

cual, se le da cumplimiento al presente criterio.

URB.12.- En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones.

El proyecto contará con un módulo My Fast 4.0 que es tecnología en paquete de tratamiento aeróbico.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo presentado en la MIA-P y en la información adicional solicitada en el oficio **04/SGA/0655/2024** de fecha 06 de junio de 2024. La promovente indica que para el control de olores de igual manera se ubicara en el cuarto de sistemas, se tiene lo siguiente:

" Control de olores.

Control de olores en sistemas de tratamiento de aguas residuales con pre-aireación y biopelícula fija:

Estrategias clave para el control de olores:

1. *Prevención:*

- *Diseño adecuado del sistema: El diseño no expone el agua residual al aire ni genera compuestos olorosos.*
- *Selección de materiales: Utilizar materiales resistentes a la corrosión y al crecimiento de biopelícula para evitar la acumulación de materia orgánica y la formación de olores.*
- *Mantenimiento preventivo: Realizar un mantenimiento regular del sistema para asegurar su correcto funcionamiento y prevenir fugas, derrames o acumulación de lodos que puedan generar olores.*

2. *Captura y tratamiento de gases:*

- *Sistemas de captación: Implementar sistemas de captación de gases que recolecten los olores generados en puntos críticos del sistema, como el tanque de pre-aireación, el tanque principal de tratamiento y la zona de deshidratación de lodos.*
- *Tratamiento de gases: Aplicar técnicas de tratamiento de gases para eliminar o neutralizar los compuestos olorosos antes de su liberación a la atmósfera. Las opciones comunes incluyen:
o Filtros de carbón activado: Atrapan y retienen moléculas de compuestos olorosos mediante adsorción.
o Oxidación térmica: Descompone los compuestos olorosos en compuestos inodoros como CO2 y agua a alta temperatura.
o Biofiltros: Eliminan los compuestos olorosos mediante la acción de microorganismos que los degradan en compuestos inodoros.*

3. *Neutralización de olores:*

- *Compuestos químicos neutralizantes: Aplicar compuestos químicos que reaccionen con los compuestos olorosos para neutralizarlos o enmascararlos.*
- *Biodesodorización: Utilizar microorganismos específicos para degradar biológicamente los compuestos olorosos en compuestos inodoros.*

Consideraciones adicionales para sistemas con pre-aireación y biopelícula fija:

- *Pre-aireación: La pre-aireación ayuda a reducir la formación de compuestos olorosos al aumentar la disponibilidad de oxígeno y promover la descomposición aeróbica de la materia orgánica.*
- *Biopelícula fija: La biopelícula fija puede contribuir al control de olores al atrapar y degradar compuestos olorosos en la superficie de los medios fijos."*



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Teniendo en cuenta la neutralización de olores, se tiene que, no se contraviene con el presente criterio.

URB-31.- Las áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua que colinden con las áreas definidas para los asentamientos humanos, deberán ser los sitios prioritarios para ubicar los ejemplares de plantas y animales que sean rescatados en el proceso de eliminación de la vegetación.
El sitio no se desarrolla en un espacio de conservación de la biodiversidad y/o agua, ni existen especies de flora silvestre susceptibles de ser rescatados y reubicados. Los arbustos de especies nativas existentes en las áreas verdes del predio no se verán afectados y, en caso de existir algunos en sitios de desplante de obras se rescatarán y pasarán a formar parte de las áreas verdes dentro del mismo proyecto.

URB.34.- En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.
Si bien en el predio del proyecto no existe un macizo de vegetación forestal, es posible observar algunos ejemplares de fauna silvestre, principalmente aves y algunos pequeños reptiles, de especies que se adaptan a las modificaciones antrópicas al medio ambiente, por lo que, es posible llegar a encontrar algunos ejemplares de fauna silvestre volando o caminando por la región. Ello no significa que la zona tenga las condiciones adecuadas para ser usada como sitio de refugio, alimentación y reproducción de especies de fauna silvestre. Por lo que, en caso de llegar a encontrarse ejemplares de fauna silvestre caminando por el predio del proyecto, estos serán ahuyentados a áreas donde no sean afectados, o, de ser posible, se rescatará para ser reubicado donde la autoridad lo considere conveniente.

ANÁLISIS: Aunque la promovente afirma que el área del proyecto carece de vegetación apta para la conservación o refugio de la fauna, indica que se han identificado especies adaptadas al entorno. De igual manera en la página 177 de la MIA-P indica que dentro del área del proyecto se observa la especie de Ctenosaura similis categorizada como Amenazada de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

En los anexos de la MIA-P, la promovente presenta el PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO, RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA SILVESTRE, cuyo objetivo es establecer métodos y técnicas para el rescate y reubicación de la fauna silvestre susceptible de ser afectada por el proyecto, con énfasis en especies de lento desplazamiento, protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 y con distribución restringida. Sin embargo, la promovente solo proporciona detalles generales sobre el lugar de liberación, indicando que se buscarán áreas aledañas al predio o en áreas de conservación, lo suficientemente retiradas para evitar el regreso de los animales al área de trabajo. Para cumplir con el presente criterio, es necesario que se acate lo establecido en la CONDICIONANTE 5 del presente oficio.

URB-53.- Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la
No aplica. El proyecto no incide en dunas.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Table with 2 columns: Description of environmental impact and response. Includes sections for URB-55, URB-56, and ANÁLISIS.

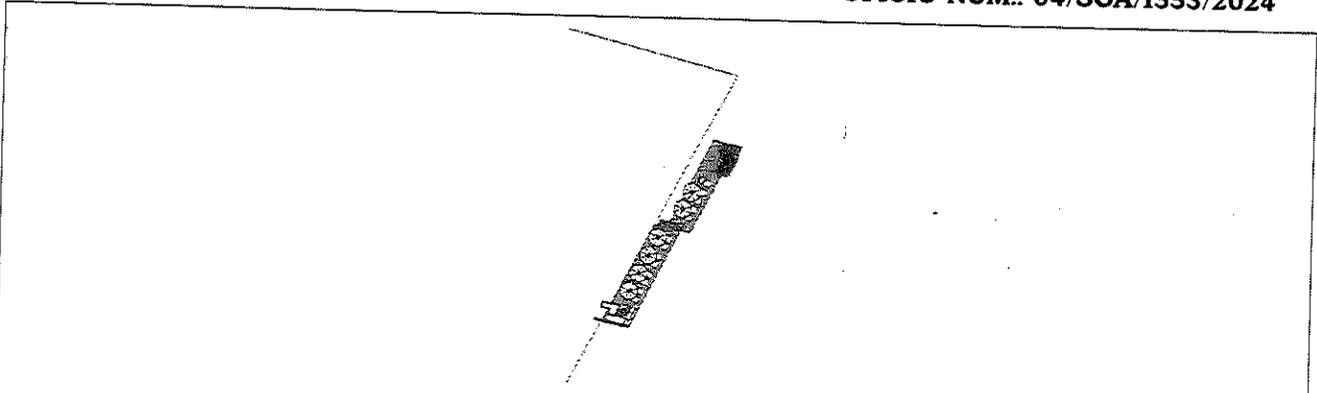
Handwritten signature or mark





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024



Sin embargo, esta Oficina de Representación advierte que, la zona donde se pretende construir el deck de madera no se ubica en un área de anidación, ni dentro de una duna embrionaria, por lo no se afectada especies que listadas en alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y por el método de construcción que es indica tanto en la **MIA-P** como en la **información adicional**, se tiene que, no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

URB-59.- En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su compostaje. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación.

Se acatará el criterio. Durante la etapa de operación los individuos arbóreos y arbustivos, así como el pasto que se siembre en las áreas verdes serán podados como parte de su mantenimiento y, los residuos que se produzcan serán sometidos a un proceso de composteo para ser dispersados en la misma área y funcione como una fuente de retorno de nutrientes.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo indicado por la **promovente** se tiene que, para la etapa de operación las podas de mantenimiento serán sometidos a un proceso de composteo, los cuales será dispersados en la misma área con el fin de aprovechar los nutrientes. Por lo cual, no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

C. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo 16 de septiembre de 2022.

Al presente proyecto le resulta aplicable el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de septiembre de 2022, el cual actualmente se encuentra vigente por lo cual resulta aplicable al presente proyecto, es importante señalar que si bien se encuentra en controversia entre terceros siendo que actualmente no existe una resolución que impida su aplicación ante este Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que esta Oficina de Representación y con fundamento en lo



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

dispuesto en el artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, párrafo segundo, esta Secretaría se sujeta a lo que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo 16 de septiembre de 2022.

por lo que en este sentido esta Oficina de Representación que conforme a la cuadro 25 Tabla 1. denominada **"Normas de edificación y Restricciones en el Centro de Población de Cancún"**, se presentan los siguientes parámetros urbanísticos aplicables al uso de suelo **Mixto Corredor Primario (Mcp)**.

Usos de suelo	clave	Densidad neta	Superficie del lote (m ²)	Frente mínimo	Nívele máximo	Altura máx. De entre pisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m)		
									Frente	Fondo	Laterales
Habitacional	HU	1 viv/lote	108 - 149	6.00	3	3.5	70%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	2	-
			150 - 299	7.5	3	3.5	65%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	3	1 m de un solo lado
			mayor a 300	12.00	3	4	55%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	5	3	1m de cada lado o 2m de un solo lado
Multifamiliar	H1M	1 vivienda por cada 40m2 de predio	1,000 - 2,499	30.00	8	3.5	60%	COS x niveles	5	5	3 m de cada lado
			2,500 - 5,000	50.00	10	4	60%		10	5	3 m de cada lado
			mayores a 5,001	50.00	15	4	50%		10	5	5 m de cada lado



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

		H2M	1 vivienda por cada 40m2 de predio	601 - 900	15.00	6	3.5	60%		5	5	2 m de cada lado						
				mayor a 901	30.00	6	3.5	60%		5	3	2 m de cada lado						
		H3M	1 vivienda por cada 40m2 de predio	mayor a 300	10.00	4	3.5	60%		5	3	1.5 m de cada lado						
Comercial	Corredor Benihann Urbann	CRU1	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%	COS niveles x 10	5	5	5 m de cada lado						
				300 ctos/ha mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%										
		CRUZ	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%										
				300 ctos/ha mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%										
		CRU3	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%										
				300 ctos/ha Mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%										
		CRU3a	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%										
				300 ctos/ha Mayor a 5,000	50.00	12	4.5	45%										
		Mixto	Mixto corredor primario	MCp	1 vivienda por cada 40 m2 de predio	80 - 315	7.20	4					3.5	40%	COS niveles x	-	2	-
						316 - 1,000	16.00	5					3.5	70%				
						1,001 hasta 3,500	24.00	12					3.5	70%				
						3,501 hasta 7,500	50.00	15					3.5	65%				
200 viv/ha mayor a 7,500	50.00					20	3.5	50%										
Mixto corredor secundaria	MCS		1 vivienda por cada 40 m2 de predio	144 - 315	8.00	4	3.5	75%										
				316 - 480	16.00	4	3.5	65%										
				481 - 960	20.00	6	3.5	60%										
				961 a 5,000	24.00	8	3.5	50%										
				200 viv/ha mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%										
Mixto del barr	MB	1 vivienda por cada 20m2 de	entre 90 y hasta 110	6.00	4	3.5	80%	COS Niveles x	-	2	-							



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

		predio									
	io		111 a 160	7.20	4	3.5	805		-	2	-
		1 vivienda por cada 40m2 de predio	161 a 600	8.00	5	3.5	70%		5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	2	-
			601 a 1,500	20.00	5	3.5	60%		5	3	2 de cada lado
		200 viv/ha	Mayor a 1,500	30.00	8	3.5	50%		5	5	3 de cada lado
Industrial	Industria Ligera	IL	-	1500	20.00	16 m / 4 niveles	4	80%	0.30 del COS por nivel	5	3
Reserva interurbana	Habitacional	H/60	60 viv/ha	Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.							
	Habitacional	H/80	80 viv/ha								
	Mixto	M/80	80 viv/ha								
Reserva urbana	Habitacional mixto	RU1	80 viv/ha								
		RU2	40 viv/ha								
NOTAS	Se respetan los derechos adquiridos vigentes.										
	Se deberá cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos dentro de los límites. En ningún caso se podrá utilizar la banqueta parcial o total extensión de estacionamiento.										
	La conversión de cuartos por viviendas es de: 1 vivienda = 2.5 cuartos.										
	En el uso de suelo Habitacional/Mixto con clave RU2, en donde se pretenden desarrollar campos de golf, la densidad de 40 viv/ha será neta.										
	La restricción frontal en los usos Turísticos Hoteleros localizados frente a la zona de palmares será de 5 metros.										
	Las restricciones en las alturas para los cistritos colindantes al Aeropuerto Internacional de Cancún condicionada a las restricciones del cono de aproximación al aeropuerto establecidas por la DGAC. Ver plano Condicionantes para el desarrollo urbano.										
La restricción lateral del 10% del frente podrá ser 10% de un solo lado o 5% de cada lado.											

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

Normas de usos e intensidad de construcciones para uso de suelo TURÍSTICO en la Zonificación Mixto Corredor Primario (Mcp)		
CONCEPTO	Parámetro	Observación de la Promovente
Densidad neta	1 vivienda por cada 40 m ² de predio	83 Viv (223 cuartos)
ANÁLISIS: Considerando la superficie de 3,612.18 m ² del predio, equivale a 0.361218 ha,		



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

3612.18 m² /40 m² (1 viv) = 90.30 viv permitidas.

En este sentido se tiene que, el proyecto contempla contar con un edificio de 15 niveles con un total de 83 departamentos, por lo que considerando la equivalencia: 1 vivienda equivale a 2.5 cuartos, por lo cual se tiene que:

(83 viv x 2.5 cuartos) = 207.5 cuartos permitidos.

Considerando que el proyecto prevé un total de 83 departamentos se ajusta con el parámetro de densidad, sin embargo con el fin de ajustarse al nivel de cuartos permitidos, deberá de acatar lo establecido en la CONDICIONANTE 6

Table with 3 columns: Superficie del lote (m²), 3,501 hasta 7,500, 3,612.18 m²

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, se advierte que el predio cuenta con una superficie total de 3,612.18 m², por lo cual se ajusta con el presente parámetro.

Table with 3 columns: Frente mínimo del lote, 50.00 metros, 55.3 metros

ANÁLISIS: Que de las coordenadas presentadas en la página 20 de la MIA-P, aunado a lo anterior esta Oficina de Representación ingresó las coordenadas que fueron proporcionadas por la promovente al Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) desarrollado por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para obtener la proyección en KML, se procedió a ubicar el predio en la plataforma de imágenes de satélite georreferenciadas (Google Earth) donde se verificó que el frente del proyecto es de 55.68 m se ajusta con el presente parámetro de frente mínimo de lote.

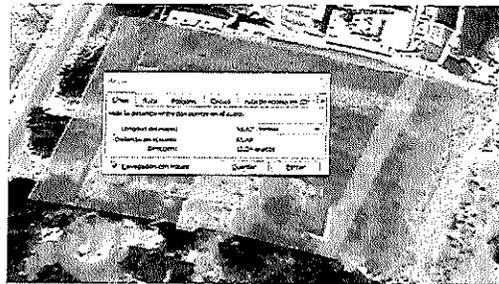


Table with 3 columns: Niveles, 15 niveles, 15 niveles

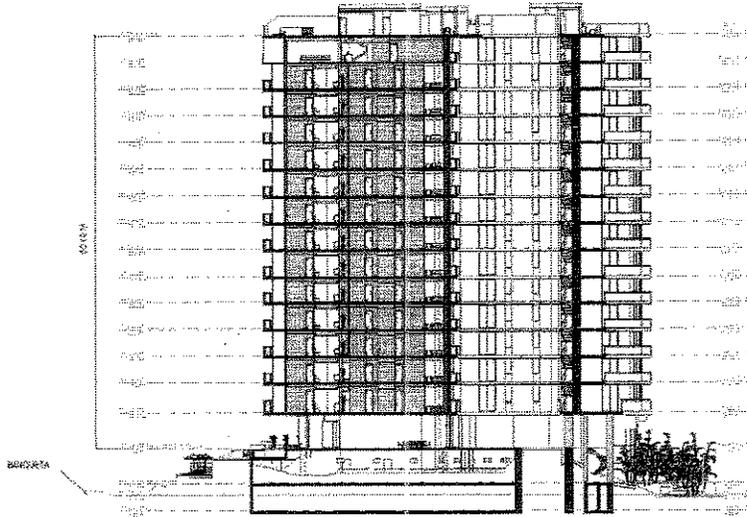
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior, la promovente señala que el proyecto tendrá 15 niveles, tal y como se observa en el plano con clave ARQ-20 presentado anexo a la MIA-P, toda vez que el sótano y el primer nivel se



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

destinan como uso de estacionamiento.



Plano denominado con clave ARQ-20

De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta al nivel máximo establecido por el PDU de Benito Juárez 2022, toda vez que, de acuerdo con el **Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 28 de octubre de 2021, se tiene lo siguiente:

"Artículo 27.- La superficie construida máxima permitida en los predios será la que se determine de acuerdo con los parámetros urbanos de uso del suelo y densidades máximas establecidas en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y/o Programas Parciales en función de los siguientes rangos:

(...)

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

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

No se considerarán: Los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de cocheras aisladas o adosadas a la vivienda y que sean destinadas a terrazas o espacios abiertos en su parte superior o con estructura independiente, los sótanos, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas y grapas en fachada.

Para que un entresijo sea considerado sótano, independientemente de cumplir con las condicionantes de altura y claros que indica el presente Reglamento de Construcción, el lecho superior de la losa deberá tener como máximo 1.40 metros sobre el nivel medio de la banqueta del predio donde se ubica dicho sótano.

Artículo 30.- En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo a su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

comercialmente utilizable.

(...)

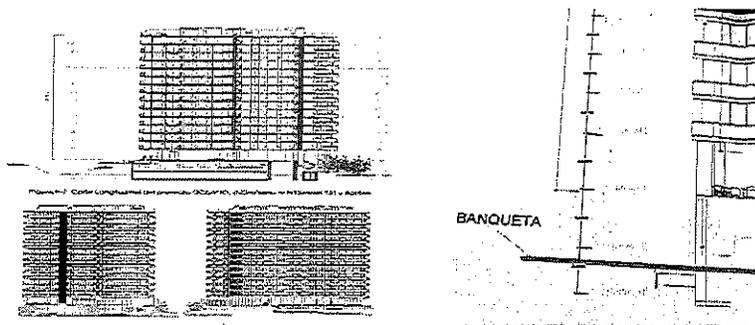
Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se contabilizarán los sótanos o niveles proyectados para uso de estacionamiento. Para establecer la altura de una edificación se tomará como referencia el nivel medio promedio de banqueta de la edificación

Lo resaltado es parte de esta Autoridad

En consecuencia, se tiene que la edificación propuesta se ajusta a lo establecido en el PDU de Benito Juárez, 2022, toda vez que de acuerdo con el Artículo 27 de Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que los niveles de estacionamiento no son contabilizados para la determinación de niveles del edificio.

Altura max. De entresijos (m)	3.5 metros	52.5 metros
-------------------------------	------------	-------------

ANÁLISIS: Que la promovente presentó en los anexos de la MIA-P el plano arquitectónicos con clave AQR-20. Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto se ajusta con el parámetro permitido de altura de entresijo teniendo un máximo de 3.30 metros y un lobby de doble altura de 4.40 m, tal como se puede observar en la siguiente imagen.



Plano arquitectónico con clave ARQ-20

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	65%	1,302.21 m ² (36.05%)
---	-----	----------------------------------

ANÁLISIS: Considerando la superficie total del predio es de 3,612.18 m², el cual le corresponde un coeficiente de ocupación del suelo 2,347.91 m² (65%) permitido.

De conformidad con la información proporcionada en la MIA-P y de la información adicional solicitada con oficio 04/SGA/0655/2024 con fecha de 06 de junio de 2024 la promovente presentó los siguientes datos:



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Concepto	Superficie (m ²)	
	Lote 58-03	ZFMT
Aprovechamiento	2,026.206	149.45
Permeables	1,585.974	949.27
Total	3,612.18	1,098.72

De los cual se tiene lo siguiente:

$$(2,026.206 \text{ m}^2 * 100\%) / 3,612.18 \text{ m}^2 = 56.09 \%$$

El proyecto prevé un COS de 56.09 %, o su equivalente a 2,026.206 m² por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta al presente parámetro permitido de COS.

Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)	COS x niveles	19,425.55 m ² (5.51%)
--	---------------	----------------------------------

ANÁLISIS: Considerando la superficie total del predio es de 2,384.88 m² el cual le corresponde un coeficiente de uso de suelo (COS x Niveles) es decir (2,026.206 x 15 niveles)= **30,393.09 m²., permitido.**

De la información presentada por la promovente en las página 32 del capítulo II de la MIA-P:

	Superficie (m ²)
Sótano	184.345
Estacionamiento	228.545
N1- A o PB	1114.572
N	1,248.26
N3	1,248.26
N3	1,248.26
N4	1,248.26
N5	1,248.26
N6	1,248.26
N7	1,248.26
N8	1,248.26



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

N9	1,248.26
N10	1,248.26
N11	1,248.26
N12	1,248.26
N13	1,248.26
Azotea	422.45
TOTAL	19,425.55

De conformidad con la información proporcionada en la información adicional, el proyecto prevé un CUS de 19,425.55 m² el cual corresponde al 5.51%%, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta al presente parámetro permitido de CUS.

Restricciones Mínimas (m)

Frente	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	5
Fondo	5	3
Lateral	3 por cada lado	3 por cada lado

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte en los planos presentados en los anexos de sin nombre, se tiene que los límites establecidos son:

Frente: 6 m

Fondo: 5 m

Laterales: 3 de cada lado

Por lo cual el proyecto se ajusta al presente parámetro de restricciones mínimas

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el proyecto cumple y se ajusta a los parámetros aplicables al uso de suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo 16 de septiembre de 2022, siempre y cuando se acate con lo establecido en la **CONDIONANTE 6.**

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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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

Si bien la **promovente** en la página 177 de la **MIA-P**, indica que, dentro del predio, se localizan las siguientes especies, tales como: *Ctenosaura similis* se encuentra en categoría de amenazada de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

De lo anterior la **promovente** presenta un **Programa de Ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre**, el cual tiene como objetivo:

Establecer métodos y técnicas que serán empleadas para el rescate y reubicación de la fauna silvestre susceptible de ser afectada por el desarrollo del proyecto, con énfasis en las especies de lento desplazamiento, aquellas incluidas en alguna categoría de protección de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de aquellas con distribución restringida.

Por lo antes señalado esta Oficina de Representación advierte, que el **proyecto** realiza acciones de atención a las especies que se encuentran listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, así como 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

- IX. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación con el oficio referido en el **Resultando XIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

En atención al oficio citado al rubro, mediante el cual se solicita se indique si existen antecedentes administrativos o intervenciones a cargo de esta Autoridad, respecto del proyecto denominado OCEANO, promovido por el C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED en su carácter de apoderado legal de EL MECO OCEAN, S.A. DE C.V., con pretendida ubicación en el lote 58-03, Supermanzana 86, Manzana 02, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo; y en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante.

Sobre el particular, me permito informarle que, derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta Oficina de Representación, NO se ubicó el expediente administrativo o antecedente con referencia a los datos proporcionados.

Lo que comunico a Usted para los efectos que estime procedentes y sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Análisis:

De acuerdo a la manifestado por esta instancia, no se tiene antecedentes en materia de impacto ambiental, sin embargo de acuerdo a lo señalado por la promovente se tiene la resolución en materia de impacto ambiental con la resolución 0101/2020 y expediente PFFA/29.3/2C.27.5/0040-202, en la cual se señala que en el predio del proyecto cuenta con una vivienda unifamiliar, por lo cual se encuentra exceptuada por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y de su reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) publicado el 30 de mayo de 2000, en el Diario Oficial de la Federación. para la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental.

Por lo anterior y dado el cambio de la modalidad para el uso del predio se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conferido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 de su REIA.

- X. Que la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE) emitió su opinión referido en el Resultando IX de la presente resolución, opinó lo siguiente:

(...) Con base en las coordenadas UTM y croquis reportados en la MIA-P, se tiene que el proyecto incide en la UGA 21 de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez (POEL-BJ), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 27 de febrero de 2014 (actualización); así como la (UGA) 135 regional "Isla Blanca" y en la zona federal marítimo terrestre correspondiente a la UGA 174 "zona marina de competencia federal" de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMR-GMMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012. Esto es así, porque la MIA-P declara que el deck de madera ocupa la zona federal marítimo terrestre.

Al vincular el proyecto con el POEMR-GMMC, se tiene que las UGA 138 y 174 establecen acciones generales y específicas, de las cuales resultan aplicables al proyecto las siguientes:

G011.- Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.

G019.- Los planes o programas de desarrollo urbano del área sujeta a ordenamiento deberán tomar en cuenta el contenido de este Programa de Ordenamiento, incluyendo las disposiciones aplicables sobre riesgo frente a cambio climático en los asentamientos humanos.

G034.- Impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseños bioclimático, el uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias.

G048.- Instrumentar y apoyar campañas para la prevención ante la eventualidad de desastres naturales.

G061.- La construcción de infraestructura costera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación del ambiente marino.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

A071.- Diseñar e instrumentar acciones coordinadas entre sector turismo y sector conservación para reducir al mínimo la afectación de los ecosistemas en zonas turísticas...

ZMC-07.- Como una medida preventiva para evitar contaminación marina no debe permitirse el vertimiento de hidrocarburos y productos químicos de ningún tipo en los cuerpos de agua en esta zona.

ZMC-10.- Con el fin de prevenir la contaminación y deterioro de las zonas marinas, es recomendable la difusión de las normas ambientales correspondientes en toda actividad náutica en la zona.

La MIA-P declara que, aunque se trata de una zona ya ocupada por actividades humanas, la flora y fauna marina en la zona de desarrollo no se verá afectada, ya que sólo se contempla la construcción de un deck de madera en la zona federal marítimo terrestre, como asoleadero y andador de acceso a la playa.

Por lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto "OCÉANO" no contraviene lo establecido en el POEMR-GMMC, siempre y cuando la Oficina de Representación de la SEMARNAT en Quintana Roo determine, mediante el proceso de evaluación correspondiente, el apego de las obras y actividades del mismo, con todas las acciones y criterios ecológicos mencionados arriba.

Por otra parte, al vincular el proyecto con lo establecido en el POEL-BJ para la UGA 21, se tiene asignada la política de Aprovechamiento sustentable, con usos de suelo compatibles e incompatibles; "Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente", en este sentido, el predio se ubica en el distrito urbano 3, con política urbana de "mejoramiento", con uso de suelo propuesto Mixto de Corredor primario (MCP), de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2022 (PDUCP Cancún 2022); el lineamiento ambiental (L) y los criterios ecológicos aplicables al proyecto son:

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 plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales.

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.

CG-05.-Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQRRO o la disposición jurídica que la sustituya.

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.

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

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.

CG-29.-La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.

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.

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

URB-03.-En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga por la CONAGUA.

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

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.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

URB-44.-Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones de 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.

URB-47.-Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 1000 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

La UGA 21 del POEL-BJ es de vocación urbana con disposiciones de buenas prácticas de desempeño ambiental, enfocadas a la prevención de la contaminación, la preservación del acuífero y los procesos hidrológicos, la prevención de especies invasoras y de inundaciones.

Con base en lo anterior, esta Dirección General considera que el proyecto "OCÉANO" es congruente con lo establecido por el POEL-BJ, siempre y cuando la Oficina de Representación de la SEMARNAT en Quintana Roo determine, mediante el proceso de evaluación correspondiente, el apego de las obras y actividades del proyecto, con todos los criterios ecológicos mencionados arriba, así como los parámetros de desarrollo urbano establecidos para el uso de suelo MCp del PDUCP Cancún 2022.

Sin otro particular, aprovecho para enviarle un saludo cordial."

Análisis:

De acuerdo con la opinión recibida del Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE), el proyecto "OCEANO" se encuentra en conformidad con lo establecido en los programas del POEMR-GMMC y del POEL Benito Juárez. Además, tras realizar el proceso de vinculación de las obras y actividades propuestas, esta Oficina de Representación ha determinado que el proyecto cumple con los criterios de los ordenamientos ecológicos aplicables. Esto se debe a que el promovente ha presentado los estudios técnicos y científicos necesarios que justifican la realización de las obras y actividades sin generar afectaciones o alteraciones ecológicas significativas.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impactos ambientales

XII. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

En el capítulo V de la MIA-P, La promovente identificó los impactos generados por el proyecto a través de una Método matricial (Tipo Leopold) de la cual se la promovente indica lo siguiente:





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

De acuerdo con Canter (1998), ésta es una metodología que puede extenderse o contraerse dependiendo del número de actividades que comprende el proyecto y del número de factores y atributos ambientales que se verán involucrados, lo que la hace una metodología flexible y práctica, motivo por el cual se decidió utilizarla en el proceso que nos ocupa, considerando la diversidad de obras y actividades involucradas y de los diversos factores y atributos ambientales a considerar en la evaluación.

Para su aplicación, después de haber determinado los atributos ambientales a afectar mediante la lista de chequeo y de haber identificado las obras y actividades potenciales generadoras de impactos ambientales, se procedió a elaborar la matriz (tabla de doble entrada) correspondiente. Como parte de este ejercicio, se identificaron las interacciones existentes entre los caracteres ambientales (filas de la matriz) y las obras y/o actividades del proyecto (columnas de la matriz), con las letras A y B, las cuales hacen referencia al carácter del impacto ambiental potencial, empleando la letra "A" para identificar el impacto negativo o adverso al ambiente, y la "B", cuando el impacto se considera positivo, por representar un beneficio.

(...)

En este caso específico, los criterios que se aplicaron para la definición de los factores y subfactores ambientales que se verían afectados son los siguientes:

- Ser representativos del entorno afectado y, consecuentemente, del impacto total producido por la ejecución del proyecto sobre el medio ambiente.
• Ser relevantes, es decir, portadores de información significativa sobre la magnitud e importancia del impacto.
• Ser excluyentes, esto es, que no existan solapamientos ni redundancias.
• Ser de fácil identificación, tanto en su concepto como en su apreciación estadística.

(...)

Criterios para la evaluación de los impactos

En el RIAM, los impactos que ocasionan las actividades de un proyecto son evaluados contra los componentes ambientales, y para cada componente se determina una escala (usando los criterios definidos), la cual provee una medida del impacto esperado para el componente. Los criterios de evaluación importantes se dividen en dos grupos:

(A) Criterios que son importantes para la condición y que pueden cambiar individualmente la puntuación obtenida.

(B) Criterios que son el valor de la situación, pero individualmente no pueden ser capaces de cambiar el valor obtenido."

Se identificaron 108 relaciones actividades del proyecto – subfactores ambientales que son susceptibles de recibir un cambio. Del total de interacciones potenciales identificadas, 45 se consideran benéficas y 63 adversas. La etapa de construcción es donde se identifica una mayor relación causa – efecto con 78 interacciones, de las cuales 47 son adversas y 31 benéficas. En la etapa de preparación del sitio resultaron 11 interacciones, seis adversas y cinco benéficas; y, en la etapa de operación y mantenimiento se encontraron 19 interacciones, 10 negativas y nueve positivas. La Tabla V-5 contiene la matriz causa – efecto completa del ejercicio realizado para la identificación de las relaciones entre las actividades del proyecto y los subfactores ambientales a ser afectados."

De acuerdo con los impactos que se prevén generar se tiene la siguiente tabla:

Handwritten signature





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Main impact assessment table with columns for Aspectos ambientales, Preparación del sitio, Construcción, and Operación y mantenimiento. Rows include Suelo, Aire, Agua, Fauna, Paisaje, Calidad de vida, and Infraestructura.

Summary table showing impact counts for each factor across the three stages: Preparación, Construcción, and Operación y mantenimiento.

Valoración de los impactos ambientales identificados, por etapa de desarrollo del proyecto, aplicando la metodología modificada del RIAM

Table with columns: No, Código, Impacto ambiental, Valor de los criterios (A1-A4), Evaluación (E5), and Valor.





Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

										55 alfabético
<i>Preparación del sitio</i>										
1	FQ-1	Afectación de las propiedades físicas del suelo.	1	-1	3	2	3	2	-10	-A
2	FQ-2	Cambio de las propiedades químicas del suelo.	1	-1	2	2	2	2	-8	-A
3	FQ-3	Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido	1	-1	2	2	3	2	-9	-A
4	FQ-4	Cambio en el flujo y movimientos de agua superficial temporales.	1	-1	2	2	2	3	-9	-A
5	BE-1	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre.	2	-1	4	4	3	2	-26	-A
6	SC-1	Modificación de las cualidades estético - paisajísticas.	1	-2	2	3	2	3	-20	-A
7	EO-1	Incremento de ofertas de trabajo directos e indirectos.	1	1	2	2	2	2	8	A
<i>Construcción del proyecto</i>										
8	FQ-5	Afectación de las propiedades físicas del suelo.	1	-1	3	3	2	2	-10	-A
9	FQ-6	Cambio de las propiedades químicas del suelo.	1	-1	2	2	2	2	-8	-A
10	FQ-7	Alteración de la concentración de partículas sólidas y gases en el aire.	2	-1	2	2	4	4	-24	-A
11	FQ-8	Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido.	2	-1	2	2	3	4	-22	-A
12	FQ-9	Incremento en el consumo de agua del manto freático.	3	-2	4	4	3	3	-84	-C
13	FQ-10	Cambio en la composición físico - química y/o bacteriológica en el agua.	1	-1	3	2	3	3	-11	-A
14	FQ-11	Cambio en el flujo y movimientos de agua superficial temporales.	1	-1	2	3	2	3	-10	-A
15	BE-2	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre.	2	-2	4	4	3	2	-52	-B
16	BE-3	Alteración de las áreas de desplazamiento de ejemplares de fauna silvestre.	2	-2	4	4	3	2	-52	-B
17	BE-4	Afectación a ejemplares de fauna silvestre de especies en categoría de riesgo.	1	-1	4	4	3	2	-13	-A



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

18	SC-2	Modificación de las cualidades estético - paisajísticas.	1	-1	4	4	4	3	-15	-A
19	SC-3	Afectación de la calidad de vida de los vecinos de las obras.	1	-1	4	4	3	4	-15	-A
20	EO-2	Incremento de ofertas de trabajo directos e indirectos.	2	1	3	2	4	3	24	A
21	EO-3	Impulso a la economía local y regional por la derrama económica.	2	2	3	4	4	3	56	C
<i>Operación y mantenimiento</i>										
22	FQ-12	Cambio de las propiedades químicas del suelo.	1	-1	4	2	3	2	-11	-A
23	FQ-13	Alteración de la concentración de partículas sólidas y gases en el aire.	1	-1	4	4	4	3	-15	-A
24	FQ-14	Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido.	1	-1	4	4	4	3	-15	-A
25	FQ-15	Incremento en el consumo de agua del manto freático.	3	-2	4	4	4	3	-90	-C
26	FQ-16	Alteración de la composición físico - química y/o bacteriológica en el agua.	1	-1	4	2	3	3	-12	-A
27	BE-5	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre.	2	-1	4	4	3	2	-26	-A
28	BE-6	Alteración de las áreas de desplazamiento de ejemplares de fauna silvestre.	2	-1	4	4	4	2	-28	-A
29	SC-4	Modificación de las cualidades estético - paisajísticas.	1	1	4	4	3	2	13	A
30	SC-5	Afectación de la calidad de vida de los vecinos de las obras.	1	1	4	4	3	2	13	A
31	EO-4	Incremento de ofertas de trabajo directos e indirectos.	1	1	4	4	2	2	12	A
32	EO-5	Impulso a la economía local y regional por la derrama económica.	1	1	4	4	2	2	12	A
33	EO-6	Incremento de oferta de vivienda	3	1	4	4	3	2	39	B

§ Código del componente de evaluación: FQ = Físico / químico; BE = Biológico / ecológico; SC = Sociológico / cultural y, EO = Económico / operacional.

§§ Valor alfabético: A = Impacto ligero; B = Impacto moderado y, C = Impacto significativo. El signo menos que precede a la literal que identifica el valor alfabético hace referencia a impactos adversos o negativos.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

XIII. 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**.

Que en el capítulo VII.- Medidas de mitigación, prevención y compensación para los impactos ambientales identificados y la valoración correspondiente, la promovente indica lo siguiente:

"En las fichas técnicas que a continuación se incluyen se presentan las medidas ambientales según la etapa de desarrollo de las obras y actividades que implican la ejecución del proyecto, así como de los factores ambientales a afectar. El orden de su inclusión y descripción sigue el de la presentación de los impactos ambientales potenciales, dando prioridad a los moderados, tomando en cuenta que no se identificaron impactos adversos mayores. Para facilitar la identificación del impacto a los que van dirigidas las medidas ambientales propuestas, se mantienen los códigos de identificación de los impactos descritos en el apartado anterior."

Etapa de preparación

No	Código	Impacto ambiental
1	FQ-1	Afectación de las propiedades físicas del suelo.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> • Previo al inicio de las actividades de derribo de obras se rescatarán los ejemplares vegetación ornamental presentes en las áreas de afectación para ser utilizadas en las áreas verdes del nuevo proyecto cuando tengan las condiciones adecuadas para seguir formando parte de áreas verdes, como estar libres de plagas y enfermedades y no mostrar deficiencias severas de nutrientes que impidan su sobrevivencia. • Posterior al rescate de los ejemplares de vegetación ornamental a rescatar, se recuperará el suelo orgánico existente en las áreas aledañas a las obras a demoler, jardineras y de circulación. El suelo rescatado se almacenará para su posterior utilización en las áreas verdes propuestas en el diseño del proyecto. Debido a la manipulación y almacenado de suelo, es normal que se pierdan propiedades físicas y químicas, por lo que para ser reutilizado se deberá adicionar composta para que cumpla con la función de aportar nutrientes a las plantas. • El derribo de la infraestructura será direccional, evitando que el cascajo y otros residuos de manejo especial caiga sobre área con suelo desnudo y en áreas aledañas. 		
No	Código	Impacto ambiental
2	FQ-2	Cambio de las propiedades químicas del suelo.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> • Durante el tiempo que la maquinaria esté estacionada, el suelo deberá tener una protección contra posibles fugas o derrames de hidrocarburos de los depósitos de los automotores. • El suelo y material pétreo contaminado por derrames y fugas de hidrocarburos u otras sustancias químicas serán colectados y almacenados para su manejo, transporte y disposición 		





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

final por parte de una empresa autorizada por la SEMARNAT, así como por parte de la SCT para el manejo y transporte de residuos peligrosos en vías de comunicación federales, de ser el caso.
Se habilitarán sitios delimitados y claramente señalados para la disposición temporal de residuos de manejo especial producto de las actividades de derribo.
Se dispondrá de contenedores con tapadera para la disposición temporal de residuos sólidos urbanos distribuidos de acuerdo como estén los frentes de trabajo. En cada local habrá contenedores rotulados para la disposición de residuos orgánicos, inorgánicos en general y plástico en específico. Las tapaderas tienen la función de evitar la dispersión de los residuos, el ingreso de fauna silvestre a buscar alimento y evitar que se mojen los residuos contenidos.
Todos los residuos colectados y almacenados temporalmente en el predio serán entregados a empresas autorizadas para el manejo, transporte y disposición final de los residuos o, en su caso, serán dispuestos donde la autoridad correspondiente lo autorice.

Table with 3 columns: No, Código, Impacto ambiental. Row 1: 3, FQ-3, Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido.

Medida ambiental

- Para mitigar este impacto generado por la operación de la maquinaria, vehículos y equipos automotores que se usen para el derribo de la infraestructura, transporte de residuos, materiales y equipos demandados, y otras actividades, serán sometidos a un programa estricto de mantenimiento preventivo para evitar las fallas mecánicas. Además, se supervisará que la maquinaria y vehículos cuenten con silenciadores para reducir las emisiones sonoras durante su operación. Para ello, se verificará que no se rebasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido para vehículos automotores establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, los cuales son: 86 dB(A) para vehículos de hasta 3,000 kg de peso bruto; 92 dB(A) para vehículos con un peso bruto mayor de 3,000 kg y menor a 10,000 kg y, 99 dB(A) para vehículos automotores con peso bruto superior a los 10,000 kg.
Para evitar alterar en menor grado la actividad diurna de la fauna silvestre, así como a los pobladores y visitantes de áreas aledañas al predio, esta actividad se realizará preferentemente entre las 7 am y las 6 pm. En ningún caso se realizarán actividades constructivas entre las 10 pm y 6 am.
Se mantendrán las cercas del predio que tiene en las colindancias con los predios vecinos y el exterior durante la mayor parte del proceso constructivo del proyecto para que funcione como barrera contra las emisiones sonoras, así como para evitar la dispersión de residuos.

Table with 3 columns: No, Código, Impacto ambiental





3514

Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

4	FQ-4	Cambio en el flujo y movimientos de agua superficial temporales.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> De manera momentánea, la escorrentía que se produzca en el predio se enviará al drenaje municipal para que sea tratada antes de ser descargada al manto freático y, de esta manera, evitar la contaminación al mar caribe por el desarrollo del proyecto. Ya, como parte de las adaptaciones en los componentes del proyecto, se instalará un drenaje pluvial separado del drenaje sanitario que favorecerá la infiltración natural al subsuelo de las aguas pluviales, colocando coladeras y trampas en el sistema de drenaje pluvial. El agua pluvial captada en las azoteas se conducirá de manera independiente a los pozos pluviales. Se privilegiará el uso de materiales permeables en área de andadores, accesos y, en general, áreas abiertas. 		

No	Código	Impacto ambiental
5	BE-1	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> La actividad de la maquinaria, vehículos y equipos automotores estará restringida entre las 10 pm y 6 am, para evitar afectaciones a individuos de especies diurnas. Se implementarán actividades para el ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, en caso de que se llegaran a encontrarse en las áreas de afectación del proyecto. Estará estrictamente prohibido capturar, cazar o molestar ejemplares de fauna silvestre que estén dentro o en áreas aledañas al predio del proyecto. 		

No	Código	Impacto ambiental
6	SC-1	Modificación de las cualidades estético - paisajísticas.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> Para mitigar el impacto visual por la remoción de la vegetación ornamental y el derribo de la infraestructura, se mantendrá la barda del predio. Esta no será demolida hasta en tanto no se vaya a construir la nueva entrada al predio, lo cual ocurriría al final de la etapa de construcción del proyecto. La vegetación ornamental que esté ubicada en áreas que no vayan a ser afectadas por el desplante de obras se mantendrán en su lugar de ubicación. 		

Etapas de construcción

No	Código	Impacto ambiental
----	--------	-------------------



2024 Felipe Carrillo PUERTO

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

8	FQ-5	Afectación de las propiedades físicas del suelo
9	FQ-6	Cambio de las propiedades químicas del suelo

Medida ambiental

Este impacto ambiental se da por tres actividades: Conformación de obra civil, instalación de servicios en obra civil y acabados de obra civil. Considerando que las principales fuentes contaminantes del suelo por esta actividad son los derrames de sustancias químicas, residuos de mezcla y dispersión de residuos de los tres tipos, para prevenir y mitigar este impacto ambiental se implementarán las siguientes medidas:

- Para evitar la creación de diversos sitios de disposición de residuos de mezcla y de lavado de ollas, se habilitará una fosa de lavado y disposición de mezcla residual. La fosa será construida con una capa plástica para evitar la infiltración de lixiviados al subsuelo y manto acuífero y, una vez llena, el material dispuesto se dispondrá como residuo de manejo especial donde la autoridad lo dictamine.
- Se habilitarán áreas específicas para la disposición separada de los residuos de manejo especial que se generen: pedazos de madera, chatarra y cascajo, principalmente, para su posterior disposición final. Estas áreas estarán debidamente acondicionadas y señalizadas, quedando fuera del área de conservación.
- Para la disposición de los residuos sólidos urbanos se habilitarán contenedores en frentes de trabajo. El manejo estará a cargo de una empresa contratada para ello, la cual deberá contar con la autorización emitida por la autoridad respectiva para el manejo y disposición de este tipo de residuos, o por el servicio de limpieza otorgado a través del municipio.
- Los residuos peligrosos que se generen, como botes, brochas, trapos y suelo contaminado por derrames accidentales de sustancias químicas, serán concentrados y dispuestos en el almacén temporal de residuos peligrosos. Una vez que se tenga un volumen considerado de este tipo de residuos o una vez que se cumplan los seis meses de almacenamiento, como lo marca el artículo 56 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, se retirarán por una empresa autorizada por la SEMARNAT para el manejo, traslado y disposición final de residuos peligrosos, así como por parte de la SCT para el manejo y transporte de residuos peligrosos en vías de comunicación federales, de ser el caso.
- Estará estrictamente prohibido quemar en el predio cualquier residuo que se genere como parte de las obras del proyecto. Todos los residuos generados deberán ser dispuestos en los sitios asignados por la autoridad.
- Las áreas compactadas por el movimiento constante de maquinaria y vehicular en procesos de maniobra y estacionamiento serán estrictamente delimitadas, solo a aquellas áreas que serán destinadas a desplante de obras, quedando estrictamente prohibido usar otras áreas para su circulación o ser usadas como estacionamiento.
- Se establecerá un procedimiento de carga de combustible y de relleno de aceites en equipos de campo para evitar los derrames y contaminación del suelo.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

- Toda maquinaria pesada, grúas, camiones y equipo que tenga depósitos con hidrocarburos que estén estacionados por periodos prolongados deberán tener una protección contra fugas para evitar contaminar el suelo.
- No se aplicarán productos inorgánicos directamente al suelo para aportar nutrientes a las plantas o para el control de plagas y enfermedades como primera alternativa, como primera opción se usarán productos orgánicos.

No	Código	Impacto ambiental
10	FQ-7	Alteración de la concentración de partículas sólidas y gases en el aire.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> • Los vehículos que transporten material suelto que pueda ocasionar su dispersión durante el traslado deberán cubrirlo con una lona. • Todos los frentes de trabajo en los que haya material suelto y vehículos en movimiento deberán aplicar riegos de acuerdo con la demanda del lugar. • Toda la maquinaria y vehículos que se encuentren operando serán sometidos a un programa de servicio y mantenimiento preventivo para evitar altas emisiones de gases con partículas contaminantes. 		

No	Código	Impacto ambiental
11	FQ-8	Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido.
<ul style="list-style-type: none"> • Para mitigar este impacto generado por la operación de la maquinaria, vehículos y equipos automotores que se usen para el transporte de materiales, perforación, hincado de pilas, levantamiento de estructuras, colados, y otras actividades, serán sometidos a un programa estricto de mantenimiento preventivo para evitar las fallas mecánicas. Además, se supervisará que la maquinaria y vehículos cuenten con silenciadores para reducir las emisiones sonoras durante su operación. Para ello, se verificará que no se rebasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido para vehículos automotores establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, los cuales son: 86 dB(A) para vehículos de hasta 3,000 kg de peso bruto; 92 dB(A) para vehículos con un peso bruto mayor de 3,000 kg y menor a 10,000 kg y, 99 dB(A) para vehículos automotores con peso bruto superior a los 10,000 kg. • Para evitar alterar en menor grado la actividad diurna de la fauna silvestre, así como a los pobladores y visitantes de áreas aledañas al predio, esta actividad se realizará preferentemente entre las 7 am y las 6 pm. En ningún caso se realizará entre las 10 pm y 6 am. • Para la protección de los trabajadores, en caso de que las emisiones sonoras que se generan 		



3614

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

durante el proceso de hincado de pilas lleguen a rebasar los 90 dB(A) por más de ocho horas de exposición continua, deberán usar su equipo de protección especial como medida preventiva de afectaciones a su salud.

- Se mantendrán las cercas del predio para mitigar la dispersión de las ondas acústicas fuera del predio.

Table with 3 columns: No, Código, Impacto ambiental. Row 12: FQ-9, Incremento en el consumo de agua del manto freático. Medida ambiental section with 2 bullet points.

Table with 3 columns: No, Código, Impacto ambiental. Row 13: FQ-10, Cambio en la composición físico - química y/o bacteriológica en el agua. Medida ambiental section with 2 bullet points.





3614

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

evitar que los trabajadores rechacen utilizarlos y busquen áreas abiertas. Se instarán depósitos para la disposición de residuos sólidos en un área alejada al frente de trabajo encargado de la reconstrucción del proyecto para que se depositen los residuos que generen. Los contenedores deberán estar acondicionados para evitar la dispersión de los residuos por los vientos y manipulación de la fauna silvestre y nociva.

No	Código	Impacto ambiental
14	FQ-11	Cambio en el flujo y movimientos de agua superficial temporales.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> De manera momentánea, la escorrentía que se produzca en el predio se enviará al drenaje municipal para que sea tratada antes de ser descargada al manto freático y, de esta manera, evitar la contaminación al mar caribe. Ya, como parte de las adaptaciones en los componentes del proyecto, se instalará un drenaje pluvial separado del drenaje sanitario que favorecerá la infiltración natural al subsuelo de las aguas pluviales, colocando coladeras y trampas en el sistema de drenaje pluvial. El agua pluvial captada en las azoteas se conducirá de manera independiente a los pozos pluviales. Se privilegiará el uso de materiales permeables en área de andadores, accesos y, en general, áreas abiertas. 		

No	Código	Impacto ambiental
15	BE-2	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre.
16	BE-3	Alteración de las áreas de desplazamiento de ejemplares de fauna silvestre.
17	BE-4	Afectación a ejemplares de fauna silvestre de especies en categoría de riesgo.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> Se implementarán actividades para el ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, en caso de que se llegaran a encontrar en las áreas de afectación. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la actividad de la maquinaria, vehículos y equipos automotores estará restringida entre las 10 pm y 6 am, para evitar afectaciones a individuos de especies diurnas. 		

No	Código	Impacto ambiental
18	SC-2	Modificación de las cualidades estético - paisajísticas.
19	SC-3	Afectación de la calidad de vida de los vecinos de las obras.
Medida ambiental		





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

OFICIO-NÚM.: 04/SGA/1553/2024

- Como medida ambiental a implementar para mitigar la pérdida de armonía paisajística, entre otros objetivos, se diseñó la instalación de jardineras en áreas de la torre, frente y parte posterior del predio, así como entre obras, en la que se instalarán especies de ornato de la región para reducir su requerimiento y gasto de agua por exceso de riego.
- El diseño y construcción de la torre será con materiales comunes de la región manteniendo una armonía con las edificaciones aledañas al predio del proyecto.
- El diseño de las obras del proyecto se enfoca en términos de construcción y negándose a afectar la vista de los edificios circundantes; ganar vista en todas las unidades y proporcionar una dinámica diferente en el paisaje urbano.
- Se respetará la altura y densidad máxima de construcción permitida por el PDU CPC 2022.
- El diseño espacial de las áreas exteriores y amenidades y el establecimiento de áreas verdes intercaladas, incluso con las edificaciones aledañas, mitigará el impacto que pudiera ocasionar una sola construcción continua de tales dimensiones en la zona contra el paisaje en general.

Etapas de operación y mantenimiento

No	Código	Impacto ambiental
22	FQ-12	Cambio de las propiedades químicas del suelo.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> • Durante la etapa de operación y mantenimiento, los residuos sólidos urbanos generados se dispondrán de forma separada y temporalmente en el cuarto a habilitar para la disposición temporal de residuos. Para ello, se construirán áreas exclusivas para el acopio temporal de residuos sólidos urbanos generados por los usuarios y personal, diferenciando la separación en residuos orgánicos, papel y cartón y residuos inorgánicos de otro tipo. • El manejo, transporte y disposición final de los residuos sólidos urbanos serán entregados al servicio de recolección de residuos sólidos urbanos municipales para su disposición final en el Centro Intermunicipal de Manejo Integral de Residuos Sólidos. • No se aplicarán productos inorgánicos directamente al suelo para aportar nutrientes a las plantas o para el control de plagas y enfermedades como primera alternativa, como primera opción se usarán productos orgánicos. 		

No	Código	Impacto ambiental
23	FQ-13	Alteración de la concentración de partículas sólidas y gases en el aire.
24	FQ-14	Generación de ondas acústicas fuertes, no deseadas y desagradables para el sentido.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

27	BE-5	Disminución del número de individuos de las especies de fauna silvestre.
28	BE-6	Alteración de las áreas de desplazamiento de ejemplares de fauna silvestre.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> Considerando que el flujo vehicular sería la fuente emisora principal de gases de combustión, ruido y alteración del desplazamiento de fauna, estos se mitigarán con el uso de vehículos de reciente modelo, los que cuentan con tecnología que reduce este tipo de emisiones, además de que recibirán su mantenimiento de acuerdo con las especificaciones de las agencias respectivas. Al ser departamentos, no implicará un movimiento vehicular excesivo. 		

No	Código	Impacto ambiental
25	FQ-15	Incremento en el consumo de agua del manto freático.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> Las especies de flora a sembrar en las áreas verdes y jardinerías serán especies de flora nativa y ornamentales producidas y adaptadas a las condiciones climatológicas y suelos de la región, evitando el uso de especies altamente demandantes de agua para su sobrevivencia. Las instalaciones sanitarias, baños y lavabos tendrán equipos ahorradores de agua para dosificar su consumo. Se favorecerá la recarga del manto freático con la construcción y operación del pozo de pluviales captada en las azoteas y áreas impermeables peatonales dentro del predio, construidas con sus fosas de sedimentación para retención de cuerpos sólidos arrastrados con la escorrentía. 		

No	Código	Impacto ambiental
26	FQ-16	Alteración de la composición fisicoquímica y/o bacteriológica en el agua.
Medida ambiental		
<ul style="list-style-type: none"> Para mitigar el impacto que se pudiera ocasionar al manto acuífero por el aprovechamiento de agua para el abastecimiento del proyecto y el mantenimiento de las instalaciones, se construirá un sistema de captación y conducción de aguas pluviales independiente a cualquier otro sistema de captación y conducción de agua. El agua residual será conducida de forma separada e independiente de los sitios de generación de cada uno de las unidades y áreas de servicio del edificio al sistema de drenaje municipal instalado en la zona, donde existe una cobertura del servicio, mediante la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado municipal instalado en la zona. De forma paralela el proyecto enviará el agua residual generada a sistema MyFAST® de tratamiento aeróbico que utiliza una tecnología de lodo activado por película fija sumergida para tratar aguas residuales domésticas y de alta resistencia este sistema completamente autónomo que utiliza solo microorganismos activos y naturales 		





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

para tratar las aguas residuales, la calidad de Agua de Salida: 30 DBO 30 SST NOM- 003-SEMARNAT-1997, Sin olor para uso de contacto humano ocasional y riego de Áreas Verdes, no afecta al paisaje.

- Medida de prevención: Todas las descargas de aguas residuales se dirigirán hacia un sistema de tratamiento apropiado, ya sea el sistema de alcantarillado municipal o la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) conocida como MyFAST. Es importante destacar que no se realizarán descargas hacia cuerpos de agua superficiales o subterráneos en ninguna circunstancia.

De igual manera en los anexos presentes de la **MIA-P** se tiene presente los siguientes programas:

- **PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO, RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA SILVESTRE**, cuyo objetivo es establecer los métodos y técnicas que serán empleadas para el rescate y reubicación de la fauna silvestre susceptible de ser afectada por el desarrollo del proyecto, con énfasis en las especies de lento desplazamiento, aquellas incluidas en alguna categoría de protección de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de aquellas con distribución restringida.
- **PROGRAMA INTEGRAL DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**, cuyo objetivo es Este Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos describe el conjunto de acciones, procedimientos y alternativas que serán implementados para el manejo, acopio, reutilización y disposición de los residuos identificados en transcurso de la preparación de sitio, construcción y operación del proyecto.
- **PROGRAMA DE ARBORIZACIÓN Y JARDINADO**, con el objetivo es fomentar acciones de acondicionamiento de espacios para la formación de suelos y forestación de especies nativas principalmente y con algunas ornamentales compatibles con el diseño caribeño del sitio en el que se propone. No se emplearán especies exóticas que pudiera representar un peligro a las especies de la región.
- **PROGRAMA DE EDUCACIÓN AMBIENTAL**, cuyo objetivo es la sensibilización general de la población, así como la protección del ambiente, acompañadas por la creación de instrumentos y materiales adecuados fundamentalmente en las acciones de prevención de la ocurrencia de impactos o efectos negativos sobre el medio ambiente que se presentan en la zona como consecuencia de los trabajos de construcción y operación del proyecto.

ANÁLISIS: La **promovente** evaluó mediante una " Método matricial (Tipo Leopold)" y a manera de resumen de la valoración de los impactos, del Capítulo V de la **MIA-P**, indica que para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** se obtuvieron los siguientes impactos:



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

En total se identificaron 15 diferentes impactos ambientales potenciales a generarse por la ejecución del proyecto, entre adversos y benéficos. Cada uno con la posibilidad de presentarse en las tres diferentes etapas de desarrollo del proyecto solicitado. No obstante, debido a las obras y actividades que implica el desarrollo y las condiciones ambientales del predio, algunos solo generarían en una o dos de las etapas. El entrecruzamiento de estos 15 impactos con las obras y actividades del proyecto son los que generan las 108 interacciones, adversas y benéficas, identificadas.

Por medio de la matriz de Rapid Impact Assessment Method modificado (RIAM-M), presentado de igual forma por la promovente, se tiene los siguientes impactos a generarse: para la etapa de construcción se tiene 7 impactos a generarse de los cuales 6 serían adversos y solo uno positivo, los impactos adversos identificados se clasifican como ligeramente adversos; en la etapa de construcción se prevé 14 impactos de los cuales 12 resultaron ser adversos y dos benéficos o positivos, 9 de los 12 impactos adversos se clasifican como ligeros, dos como moderados y uno significativo; en la etapa de operación y mantenimiento se identificaron 12 impactos de los cuales 7 son adversos y 5 positivos, de los impactos adversos, seis clasificaron como ligeros y uno significativo y, de los impactos positivos cuatro resultaron ser ligeros y uno moderado.

Para las medidas de mitigación señaladas por la **promovente** se tiene:

Protección contra fugas de hidrocarburos de maquinaria estacionada, protección de equipos contra fuga de hidrocarburos, recolección de suelo contaminado por derrame de hidrocarburos para disposición en el almacén temporal de residuos peligrosos, habilitado de un almacén para la concentración momentánea de residuos peligrosos y sustancias químicas en un frente de trabajo, retiro y transporte de residuos peligrosos por una empresa autorizada para su manejo y disposición final, protección de suelo contra derrames de concreto al momento de colados, habilitado de área para la disposición temporal de residuos de mezcla, instalación de contenedores para la colecta temporal de residuos sólidos urbanos, retiro de residuos sólidos urbanos por una empresa autorizada para su manejo y disposición final, disposición sin separar de residuos de manejo especial, área delimitada para la disposición temporal de pedacería de madera, retiro de residuos de madera de su sitio de disposición temporal, aplicación de riegos para reducir la suspensión de partículas de polvo en el aire en los frentes de trabajo y circulación vehicular, mantenimiento de fosa séptica temporal por personal de una empresa especializada, programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, programa integral de manejo de residuos sólidos y líquidos, programa de arborización y jardinado, programa de educación ambiental.

Si bien, la **promovente** indicó varios impactos a generarse en las diferente etapas del **proyecto** al igual que sus medidas de mitigación correspondiente, con el fin de mitigar o reducir los impactos generados por el desarrollo del proyecto.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

XIV. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **ES FACILITABLE LA AUTORIZACIÓN CONDICIONADA** del proyecto, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones del tipo ambiental que pudiera ocasionar; en relación con las obras ubicadas en el predio; toda vez que el proyecto es congruente con lo establecido el **ACUERDO por el cual 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, **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); el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2022** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022; **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, conforme a los citados en el **CONSIDERANDO VII A, B, C y D** del presente oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer en un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las **fracciones I al XIII**, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX y X** del mismo artículo 28 y que establece desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; **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 de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; **fracción II** del mismo 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 total o parcialmente la realización de la obras o actividades del proyecto de manera condicionada; 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** que establece que requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: (...) **inciso Q**), desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, **inciso R**) obras y actividades en ...lagunas; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

y XI 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, 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; 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 (POEMyRGMMyMC) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014. (POEL BJ), NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2022 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022., así como a 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, en los siguientes artículos: artículo 33 primer párrafo, que establece que la Secretaría para el





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficinas de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34**, 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; **artículo 34** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que la persona Titular de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 35**, que establece que las Oficinas de Representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción X inciso c** que establece que las Oficinas de Representación podrán 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 en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; **artículo 81**, que establece que Las personas de las oficinas de representación serán suplidas en sus ausencias por las personas servidoras públicas del nivel jerárquico inmediato inferior que de ellas dependan, como en el caso de la Subdelegada de Gestión para la Protección del Ambiente que signa el presente oficio, conforme al oficio de **designación 00239 de fecha 17 de abril de 2023**.

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 de manera condicionada**; por lo tanto,

RESUELVE:

PRIMERO. - Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción II** de la **LGEEPA** y **45, fracción II** de su **REIA**, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado "**OCEANO**" con pretendida ubicación en el lote 58-03, Supermanzana 86, Manzana 02, Cancún, Benito Juárez y en Zona Federal Marítimo Terrestre colindante, promovido por el **C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED** en su carácter de apoderado legal de **EL MECO OCEAN S.A. DE C.V.**, por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO VII y VIII** de la presente resolución.

Las obras y actividades autorizadas corresponden a:

Construcción y operación de una torre departamental con una altura de 54.79 m, **conformada por 83 departamentos (207 cuartos)**, con servicios, áreas ajardinadas, dos niveles de estacionamiento, amenidades exteriores, andadores, alberca en **una superficie de 3,612.18 m²** y deck de madera en la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante el cual cuenta con un superficie de **1,098.72 m²**.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

De acuerdo con la información presentada, las obras se distribuyen de la siguiente manera:

Deck de madera en la ZOFEMAT

El deck, tendrá una superficie de 149.75 149 m2, ya que implica una plataforma con una longitud de 37.43 m en pasarela por 4.0 m de ancho.



sótano

Se ubica en a 1.30 m del nivel de la banqueta. Comprende un estacionamiento con capacidad de 60 cajones, cuartos de máquina y cisternas, circulación vertical (Escaleras, elevadores y ductos).

Estacionamiento

Se ubica a +4.60 m del nivel de la banqueta. Comprenden una capacidad de 109 cajones, motor lobby, circulaciones verticales (escaleras, elevadores y ductos).

PTAR llamado My Fast 4.0, ubicada en el cuarto de maquinas y equipos de la torre, el cual no implica descargas mediante pozos de rechazo.

Pozos de abosorción en las siguientes coordendas:

V	Coordenadas	
	X	Y
1	520,449.29	2,345,566.68
2	520,463.04	2,345,563.63
3	520467.39	2345558.95
4	520482.08	2345560.46
5	520482.64	2345567.50
6	520488.85	2345576.46





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Vértice	X	Y
1	520,441.0839	2,345,616.5596
2	520,428.8304	2,345,562.5386
3	520,486.7707	2,345,549.8444
4	520,512.5244	2,345,598.4506
Superficie total=3,612.18 m ²		

Vértice		Coordenadas ZOFEMAT	
		X	Y
ZF14B	PM16B	520529.38	2345594.18
ZF14A	PM16A	520523.93	2345585.77
PM16A	PM17	520517.87	2345576.44
PM17	PM18	520506.39	2345551.81
MP18	PM19A	520503.39	2345546.2
PM18A	ZF16A	520483.23	2345550.62
ZF16A	ZF16	520488.23	2345560.58
ZF16	ZF15	520500.36	2345586.21
ZF15	ZF14A	520503.36	2345590.83
ZF14A	ZF14B	520508.91	2345599.37
Superficie total=1, 098.72 m ²			

SEGUNDO. -La presente autorización tendrá una vigencia de **24 meses** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **99 años** para las etapas de operación y mantenimiento. Estos plazos entrarán en vigor al día siguiente hábil de la recepción del presente resolutivo.

TERCERO.- De conformidad con el **artículo 35** último párrafo de la **LGEEPA** y **49** de su **REIA**, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su **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





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo, esta autorización no ampara el cambio de uso de 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 Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

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

QUINTO. El **promovente**, en el caso que decida realizar modificaciones al **proyecto** (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo del conocimiento del esta Oficina de Representación, en los términos previstos en el **artículo 28** de la **REIA** de la **LGEEPA**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasaran los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenda modificar.

SEXTO. La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el **artículo 50** del **REIA** de la **LGEEPA**, 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 lo 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 considero lo establecido por el **artículo 47** primer párrafo del **REIA** de la **LGEEPA** 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 preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, la información adicional, así como lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes,

CONDICIONANTES:





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

1. Con base a lo estipulado en el **artículo 28**, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la Secretaría establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el **artículo 44** del **REIA** de la **LGEEPA** 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 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 que se encuentren señaladas en la presente resolución.**
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 no mayor a **3 (tres) meses** 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, así como de las **medidas preventivas, de mitigación y compensación**, según sea el caso, que fueron propuestas en la **MIA-P**.
3. En apego a lo establecido en el criterio **A029** del **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**, la **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera **previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto, acciones o medidas que prevé realizar en caso o causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural.**
4. En apego a lo establecido en el criterio **CG-03, URB-45 Y URB-48** del **POEL-BJ**, la **promovente** deberá ampliar y presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera **previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto**, la complementación del **PROGRAMA DE ARBORIZACIÓN Y JARDINADO**, el cual deberá contener al menos, la siguiente información:
 - a) **Datos Generales del Proyecto, del Predio y del Promovente**
 - b) **Introducción y Antecedentes:** Deberá de presentar la descripción de la situación actual de la vegetación en el área del proyecto, la justificación para la implementación del programa de arborización y ajardinado con especies nativas
 - c) **Objetivos del Programa**
 - d) **Alcances del Programa:** Se deberá de presentar la descripción de las actividades a realizar, incluyendo la selección de especies nativas, la plantación y el mantenimiento de la vegetación, los recursos necesarios



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

para la implementación del programa, los plazos para la implementación del programa

e) Metas

f) Descripción de las Estrategias a Implementar: se deberá de presentar la descripción de las estrategias para la selección de especies nativas, la descripción de las estrategias para la plantación y el mantenimiento de la vegetación, la descripción de las estrategias para la minimización del impacto del proyecto en la vegetación.

g) Desglose y Programación de Actividades

h) Estrategias de Seguimiento y Monitoreo: Se deberá de presentar la descripción de las estrategias para el seguimiento y monitoreo de la vegetación, incluyendo la descripción de las técnicas y métodos utilizados, la frecuencia de monitoreo y los criterios para evaluar el éxito del programa

i) Lista de responsables y Colaboradores

5. En apego a lo establecido en el criterio URB-31 y URB-34 del POEL-BJ, la promovente deberá ampliar y presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a 3 (tres) meses, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto, la complementación del PROGRAMA DE AHUYENTAMIENTO, RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA SILVESTRE, el cual deberá contener al menos, la siguiente información:

a) Datos generales del proyecto, del predio y del promovente

b) Introducción y antecedentes: Deberá presentarse una introducción al proyecto y sus antecedentes, incluyendo la descripción de la situación actual y la justificación para la implementación del programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna.

c) Objetivos del programa: Deberá presentarse una descripción clara y concisa de los objetivos del programa, incluyendo la protección y conservación de la fauna silvestre y la minimización del impacto del proyecto en la fauna.

d) Alcances del programa: Deberá presentarse una descripción de los alcances del programa, incluyendo la descripción de las actividades a realizar, los recursos necesarios y los plazos para la implementación del programa.

e) Metas: Deberá presentarse una descripción de las metas del programa, incluyendo la descripción de los objetivos específicos y los plazos para la implementación del programa.

f) Descripción de la situación actual o problemática a atender: Deberá presentarse una descripción de la situación actual o problemática a atender, incluyendo la descripción de la fauna silvestre presente en el área del proyecto y la identificación de las amenazas y riesgos para la fauna.

g) Descripción de las estrategias a implementar: Deberá presentarse una descripción de las estrategias a implementar para abordar la problemática identificada, incluyendo la descripción de las actividades a realizar, los recursos necesarios y los plazos para la implementación del programa.

h) Desglose y programación de actividades: Deberá presentarse un desglose y programación de actividades para la implementación del programa, incluyendo la descripción de las actividades a realizar,

Handwritten signature





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

los recursos necesarios y los plazos para la implementación del programa, incluyendo la descripción de las técnicas y métodos utilizados, la identificación de los animales a ser reubicados y la descripción de las áreas de liberación seleccionadas.

- i) **Criterios para la selección de áreas de liberación:** Deberá presentarse un documento que describa los criterios utilizados para seleccionar las áreas de liberación, incluyendo la ubicación geográfica, el tipo de hábitat, la disponibilidad de recursos y la ausencia de amenazas para la fauna.
- j) **Protocolos para el monitoreo y seguimiento de los animales reubicados:** Deberá presentarse un protocolo detallado para el monitoreo y seguimiento de los animales reubicados, incluyendo la frecuencia de monitoreo, los métodos de seguimiento y los criterios para evaluar el éxito del programa.
- k) **Medidas para garantizar la seguridad y bienestar de los animales durante el proceso de reubicación:** Deberá presentarse un plan detallado para garantizar la seguridad y bienestar de los animales durante el proceso de reubicación, incluyendo la manipulación y transporte de los animales, la provisión de alimentos y agua, y la atención veterinaria.
- l) **Estrategias de seguimiento y monitoreo:** Deberá presentarse un plan detallado para el seguimiento y monitoreo de los animales reubicados, incluyendo la descripción de las técnicas y métodos utilizados, la frecuencia de monitoreo y los criterios para evaluar el éxito del programa.
- m) **Indicadores de desempeño:** Deberá presentarse una descripción de los indicadores de desempeño que se utilizarán para evaluar el éxito del programa de rescate de fauna, incluyendo la descripción de los criterios y métodos utilizados para la evaluación.
- n) **Lista de responsables y colaboradores**

6. En apego al **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022)**, en relación a la densidad de cuartos la **promovente** presentar ante esta Oficina de representación, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera **previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto**, presentar en formato impreso y electrónico (PDF. y AutoCAD) debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM referidas a la zona 16Q y Datum WGS84) los planos de construcción con las superficies por niveles, donde se visualicen los **207 cuartos** equivalentes a los 83 departamentos.

7. De conformidad con lo establecido en los **artículos 35**, penúltimo párrafo de la LGEEPA y 51, fracción II de su **REIA** que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando puedan producirse daños graves a los ecosistemas en lugares donde existan especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-P**, en el sitio del proyecto se ubican ejemplares de fauna listados en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, y ubicarse en el cuerpo de agua lagunar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la **LGEEPA** el cual faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia **LGEEPA** y otras leyes; la **promovente** deberá presentar a esta Oficina de





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

Representación la propuesta de garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

Deberá definir el tipo y monto de la garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el proyecto. Dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** en el **MIA-P**, así como en los Términos y Condicionantes establecidas en la presente resolución y que representen acciones con costo económico. Una vez validado el tipo y monto de la garantía por esta Oficina de Representación, deberá ser implementada a través de la contratación del instrumento de garantía, o en su caso, de la póliza emitida por una afianzadora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería de la Federación y a favor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**). Dicho documento deberá ser presentado por la promovente en original a esta Oficina de Representación, de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante.

Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del REIA. En adición a lo anterior se le comunica a la **promovente** que para el caso de que dejara de otorgar las garantías requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del **artículo 52 del REIA**.

8. En relación de que el proyecto se encuentra en las cercanías de una zona de playa y con el fin de minimizar las afectaciones a este ecosistema por actividades humanas, la **promovente deberá** presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera **previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto un Programa de control, mantenimiento y recuperación de la duna costera** que incluya su reforestación con especies nativas señalando la prohibición expresa del uso de especies exóticas invasoras.

El Programa **de control, mantenimiento y recuperación de la duna costera** que presente la **promovente**, deberá contar con el visto bueno de la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**.

9. En relación de que el **proyecto** se encuentra en las cercanías de una zona marina y por la instalación de una PTAR, la promovente **deberá** presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera **previa al inicio de las obras y/o actividades del proyecto un "Programa de monitoreo de calidad del agua a largo plazo en la porción marina frente al desarrollo departamental"**.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

El "Programa de monitoreo de calidad del agua a largo plazo en la porción marina frente al desarrollo departamental" que presente la **promovente**, deberá contar con el visto bueno de la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**.

- 10. En caso de pretender el cese del **proyecto**, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del sitio**, en el cual detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.
- 11. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**:
 - El uso de explosivos.
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
 - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
 - El vertimiento de aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburos a la laguna o suelo.
 - La disposición de residuos sólidos en humedales costeros.

OCTAVO. - La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-P, así como de los resultados de los programas solicitados en las condicionantes del presente resolutivo; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapa de construcción del **proyecto** y anual durante la etapa de operación. 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 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 hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

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

DÉCIMO. -La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del **cambio en la titularidad** del





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

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 determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

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

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

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

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

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

DÉCIMO CUARTO. - La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso del manejo de especies o poblaciones en riesgo.

DÉCIMO QUINTO. - Se hace del 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 la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión,



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1553/2024

dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

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

DÉCIMO SEPTIMO. - Notificar personalmente al C. ARTURO HERRERA GOTTFRIED en su carácter de apoderado legal de EL MECO OCEAN S.A. DE C.V., por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, como a las CC. MELINA ARMENTA QUIROZ y/o JOSE DE JÉSUS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, quienes fueron autorizados en términos amplios de conformidad con el artículo 19 de la misma ley.

ATENTAMENTE

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

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES OFICINA DE REPRESENTACIÓN



ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

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

- C.c.e.p.- C. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA - Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. - despachodelejecutivo@groo.gob.mx
C. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA - Presidente Municipal de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. - presidencia@cancun.gob.mx
ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de representación y gestión territorial.
ING. NIDELVIA GUADALUPE ANGUAS AMBROSIO - Encargada del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. nidelvيا.anguas@profepa.gob.mx
ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIA- Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. Tel: 54900900, EXTENSIÓN: 10937
LIC. ÓSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA- Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. recepcion.semagroo@gmail.com
DR. FERNANDO GUAL SILL- Director General De Vida Silvestre de la SEMARNAT. fernando.gual@semarnat.gob.mx
BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA- Encargado De Despacho De La Dirección Regional Península De Yucatán Y Caribe Mexicano De La Comisión Nacional De Áreas Naturales Protegidas

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0107/03/24
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2024TD024

YMG/JRAE

