



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública del Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental, SEMARNAT-04-007 con número de bitácora 23/DD-0051/05/25.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular, número de teléfono celular y correo electrónico particular de persona física, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La información señalada se clasifica como confidencial con fundamentos en los artículos 113, fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma de titular:

Ing. Yolanda Medina Gámez.

Titular de la Oficina de Representación en Quintana Roo.

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

ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART 65_FXXV, en la sesión celebrada el 11 de julio del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65_FXXV.pdf



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 16 DE MAYO DE 2025

Aviso

HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO
REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLO
URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.
REGIÓN [REDACTED], MANZANA [REDACTED], LOTE [REDACTED]
CALLE [REDACTED], COL. [REDACTED]
TEL: 998 [REDACTED]
C.E: [REDACTED]@gmail.com

*RECIBI ORIGINAL
26/MAY/2025
A/X*

El presente se emite en atención a su tramite **SEMARNAT-04-007. Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental**, el cual ingresó a través del escrito de fecha 08 de mayo de 2025 y formato homoclave **FF-SEMARNAT-085** con fecha de 02 de febrero de 2022, en esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) en el Estado de Quintana Roo, el día 12 de mayo del 2025, presentado por el **C. HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO**, representante legal de **DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.** (en lo sucesivo el **promovente**) para llevar a cabo las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras en el predio ubicado en región 004, supermanzana 000, manzana 002, lote 002-2, en el predio rústico "El gallero" de Veracruz, fracción dos de la fracción dos, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo.

RESULTANDO:

- I. Que el 12 de mayo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el Formato **SEMARNAT-04-007** de fecha 02 de febrero de 2022, así como al escrito de fecha 08 de mayo de 2025, a través del cual el **promovente** presentó el **Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental** para llevar a cabo las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras en el predio ubicado en región 004, supermanzana 000, manzana 002, lote 002-2, en el predio rústico "El gallero" de Veracruz, fracción dos de la fracción dos, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo.
- II. Que el 13 de mayo de 2025, se presentó información al alcance respecto al tramite en cuestión

CONSIDERANDO:

- I. Que la **promovente** presentó anexó a su solicitud los siguientes documentos:
 - a) Escrito de solicitud con fecha 08 de mayo de 2025 acompañado de:
 - Justificación técnica – Aviso de no requerimiento
 - b) Documentación mediante copia simple de:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

- Copia simple de la INE a nombre del C. HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO.
- Copia simple cotejada de la Escritura Pública número 9 651, de fecha 24 de noviembre de 2023, relativa al Cambio de denominación de DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.
- Copia simple cotejada del Instrumento Público Notarial número 9 673 de fecha 27 de noviembre de 2023 emitida por la persona moral DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V., que otorga a HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO, poder para actos de administración.
- **Copia simple cotejada del oficio MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025 de pre existencia de obra emitida por la DIRECCIÓN DE CATASTRO.**

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

I ANTECEDENTES

El 7 de junio de 1988, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, el cual incluía la evaluación del impacto ambiental para los Desarrollos Turísticos Federales; dicho reglamento tampoco consideraba la evaluación de proyectos privados.

El 13 de diciembre de 1996 fue reformada la LGEEPA incluyendo en su Capítulo IV Sección IV, Artículo 28, Fracción IX, que serían objeto de evaluación en materia de impacto ambiental, los Desarrollos inmobiliarios que afectaran los ecosistemas costeros, incluyendo los de carácter privado. La reforma del Reglamento de la Ley publicada el 30 de mayo del 2000, incluyó la construcción y operación de desarrollos turísticos en su Capítulo, Artículo 5, Fracción Q, sin embargo, para ese entonces, las obras y las instalaciones correspondientes una serie de obras y actividades que consisten en: 198.73 m² de edificaciones techadas, 236.36 m² de canchas de usos múltiples, 1,238.60 m² vialidades y estacionamiento, 266.03 m² de albercas y áreas de esparcimiento; y 9,805.95 m² de áreas verdes y áreas libres, que en conjunto suman una superficie de aprovechamiento de 11,742.98 m².

Estas obras se reconocen en la Constancia de Preexistencia de obra otorgada por la Dirección de Catastro del Municipal de Playa del Carmen, a través del oficio número MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025 de fecha 30 de abril del 2025 que se anexa a la presente, en el cual se advierte de la preexistencia de obra desde 1995.

Considerando que la empresa DESARROLLO URBANISTICO ANTAL, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE (S.A.P.I. DE C.V.), es propietaria del predio donde se pretende realizar las actividades de remodelación, sustitución de infraestructura y modificación del proyecto, para la construcción de una obras nueva sobre la superficie de aprovechamiento preexistente, para lo cual, no se pretende realizar el incremento de las superficies actuales, por lo que, en términos de artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental, no requirieron autorización en materia de impacto ambiental, en tenor de lo siguiente:

[...]

*Las obras dentro del predio propiedad de la empresa **DESARROLLO URBANISTICO ANTAL, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE (S.A.P.I. DE C.V.)**, datan desde los años 90's, derivado de lo anterior, no requirieron contar con la autorización de Impacto Ambiental, ya que si bien estas construcciones fueron realizadas de manera anticipada a la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), publicada el 28 de enero de 1988, en ese entonces dicha Ley señalaba que se requería evaluar el impacto ambiental en Desarrollos Turísticos Federales, por lo que, no le aplicaba a la empresa propietaria ya que se trataba de un desarrollo privado.*



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

.... Por medio del presente y en cumplimiento de lo anterior, vengo a presentar el Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental, para las actividades de remodelación, sustitución de infraestructura modificación del proyecto, para la construcción de una obra nueva, que se pretenden realizar en el predio que nos ocupa.

II UBICACIÓN DEL PROYECTO

El predio de interés corresponde a un terreno rustico baldío que se ubica en la región 004, supermanzana 000, manzana 002, lote 002-2, ubicado en el predio rústico "El Gallero" de Veracruz, fracción dos de la fracción dos, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, cuenta con una superficie de 16,979.17 m², teniendo las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte, en 81.75 m con predio Hijo prodigo
- Al Sur, en 99.60 m con camino de acceso
- Al Este, en 188.69 m con predio la Perseverancia
- Al Oeste, en 186.36 m con el Gallero de Veracruz F1 de F2

Tal como se hace constar en la cedula catastral emitida por la Dirección de Catastro de municipio de Solidaridad de fecha 03 de septiembre de 2024 (Anexo 1).

III OBRAS Y ACTIVIDADES PREVIAMENTE EXISTENTES

De acuerdo con el oficio MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025 de fecha 30 de abril del 2025, se hace constar que de acuerdo con nuestro acervo documental, así como a los sistemas técnicos y administrativos con los que cuenta de esta Dirección de Catastro Municipal, la obra que se encuentra registrada actualmente a nombre de la sociedad denominada DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL, S.A.P.I.DE C.V., sobre el predio ubicado en LA REGION 004, SUPERMANZANA 000, MANZANA 002, LOTE 002-2, PREDIO EL GALLERO VERACRUZ en el Municipio de Playa del Carmen (antes denominado Solidaridad), Quintana Roo, se encuentran construidas una serie de obras y actividades que consistente en: 198.73 m² de edificaciones techadas, 236.36 m² de canchas de usos múltiples, 1,238.60 m² vialidades y estacionamiento, 266.03 m² de albercas y áreas de esparcimiento; y 9,805.95 m² de áreas verdes y áreas libres, que en conjunto suman una superficie de aprovechamiento de 11,742.98 m².

IV ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN MOTIVO DEL AVISO DE NO REQUERIMIENTO

El promovente pretende realizar las actividades de remodelación, sustitución de infraestructura y modificación del proyecto, misma que no requirió autorización en materia de impacto ambiental dadas las razones descritas en el apartado de iError! No se encuentra el origen de la referencia. del presente documento.

Las actividades que se pretende realizar son las siguientes:

1. Demolición de la totalidad de las obras existentes, para realizar las actividades de demolición de las viviendas en todos sus niveles, para esta actividad se pretende el uso de herramientas manuales, así como el uso de retroexcavadoras con retro martillo.
2. Una vez demolida la totalidad de las obras, se procederá la construcción de una nueva obra, misma que se edificará sobre el área de desplante de las antiguas obras. Esta obra nueva, conllevará cambios y modificaciones de los componentes originales, para lo cual se realizará una redistribución de superficies y cambios en los arreglos y posición de los componentes de la casa habitación con sus niveles; todo esto sin alterar la superficie de aprovechamiento actual, también se realizarán actividades





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

de acabados y equipamiento; además de la sustitución de las instalaciones eléctricas e instalaciones hidráulicas (agua potable y drenaje).

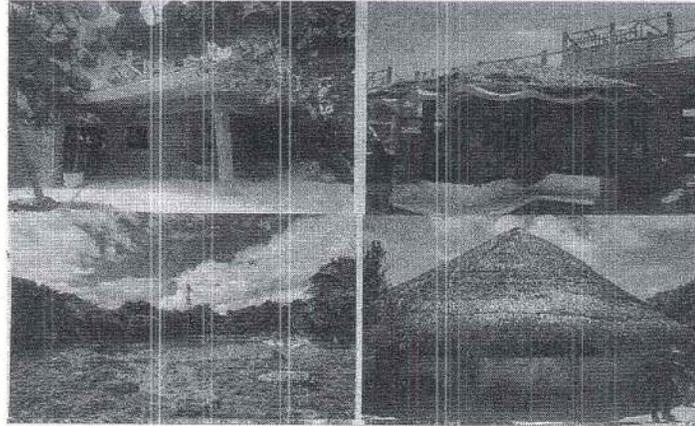


Figura 4. Se muestra aspectos de las construcciones que se encuentran en el predio de interés.

V AVISO DE NO REQUERIMIENTO DE AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

Como se describió previamente, se pretende realizar la sustitución de infraestructura de las obras que fueron construidas ya que se encuentran muy deterioradas por el paso del tiempo y por la incidencia de los últimos huracanes en la zona.

En este caso, se debe cumplir con lo señalado en el Artículo 6 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental (REIA), que a la letra dice:

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

I. Las obras y actividades previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido cuenten de ésta;

El sitio donde se pretende realizar la sustitución de infraestructura está ocupado por las obras que se encuentran construidas antes de la publicación de la Ley

II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y

Las actividades que se pretenden realizar no tienen relación con el proceso de ninguna autorización.

II. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación mantenimiento de bienes inmuebles, construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

Todas las actividades se llevarán a cabo en áreas que ya cuentan con infraestructura y ocuparán la misma superficie de desplante.

La construcción de las obras no implicará un incremento alguno en el nivel de impacto ya que se utilizará la misma superficie de desplante, ni en sus dimensiones, características o alcances, ya que no se ocuparán nuevas áreas, sino que únicamente se realizarán actividades sobre zonas ya afectadas.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

Las actividades propuestas no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

La sustitución de la infraestructura ha sido planificada bajo las siguientes premisas:

- 1. Que las obras se desplanten sólo en áreas con infraestructura*
- 2. Que las obras no implican aumento en el nivel de impacto ambiental que fue realizado cuando se construyeron las obras.*

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

Conforme a lo anterior, se da el presente aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental para las actividades de sustitución de infraestructura de las obras ya construidas y autorizadas, con fundamento en lo establecido en el artículo 6o. del REIA, para que sea valorado por la Delegación a su digno cargo.

VII EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES QUE CAUSARÁ LA SUSTITUCIÓN DE OBRAS QUE SE PROPONE

Una vez que, se describieron las sustituciones de infraestructura que se proponen, se puede afirmar que no se incrementará el nivel de impacto respecto de las actividades que realizaron con anterioridad, debido a la siguiente:

- Se realizará la sustitución de infraestructura y construcción de la construcción de una nueva obra, misma que se edificará sobre el área de desplante de las antiguas obras que fueron construidas desde la década de los 90's antes de la publicación de la Ley, por lo que no requieren autorización en materia de impacto ambiental.*
- Las obras propuestas ocuparán una superficie de 11,742.98 m².*
- La construcción de las obras no implica remoción de la vegetación natural del predio.*
- Los impactos que causará la rehabilitación y sustitución de las obras no se consideran significativos, además que no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.*
- Las actividades propuestas son acordes con las actividades permitidas y con las reglas administrativas del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Solidaridad.*

VIII ACCIONES Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

Durante la construcción de las obras que se proponen se prevé la implementación de una serie de acciones y medidas para mitigar algunos efectos negativos al ambiente que se consideran menores como la generación de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y una cantidad mínima de residuos peligrosos, así como la generación de mínimas emisiones a la atmósfera:

Durante la construcción de las obras se tomarán las siguientes medidas:

- Las áreas de conservación donde se desarrolla vegetación de manglar se mantendrán protegida con la malla electrosoldada.*
- Se realizará el rescate de vegetación dentro de las áreas que serán intervenidas, dando prioridad a las especies enlistadas en la NOM-SEMARNAT-2010.*
- Se colocarán letreros informativos para la conservación y protección de la flora y la fauna.*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

- Quedará prohibido el paso de los trabajadores a las zonas de conservación.
- Durante las labores de construcción de las obras se llevará a cabo un manejo adecuado de residuos sólidos, de manejo especial y peligrosos que se generen.
- Los residuos que se generen como parte de la demolición de obras, serán canalizadas de forma correcta ante los sitios que indique la autoridad municipal o serán canalizadas a través de empresa que cuenten con autorización para recolección y transporte que otorgas las autoridades locales.
- Se colocarán contenedores de basura debidamente etiquetados y con tapa, con indicativos de separación de residuos inorgánicos y orgánicos.
- Todos los trapos o papeles impregnados con hidrocarburos, serán colocados en contenedores en un sitio adecuado y posteriormente serán canalizados a una empresa autorizada para este fin.
- Los residuos sólidos que sean susceptibles de ser reciclados, serán separados y se canalizarán a través de empresa que cuenten con autorización para recolección y transporte que otorgas las autoridades locales.
- Se capacitará al personal sobre el manejo adecuado de los residuos, además se colocarán señalizaciones para fomentar la limpieza de la obra y la separación de los residuos.
- Los materiales que se requieran provendrán de sitios autorizados, respaldando esta acción con los comprobantes correspondientes.
- Se prohibirá la comercialización, caza, captura, confinación, daño y/o tráfico de individuos de especies de flora y fauna silvestre que se encuentren en el área de interés.
- Se habilitaran baños portátiles a razón de 1 por cada 10 trabajadores, las aguas residuales serán canalizadas a través de empresa que cuenten con autorización para recolección y transporte que otorgas las autoridades locales".

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

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

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

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

Énfasis realizado por esta Oficina de Representación



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

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

"Artículo 28. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:..."

IX. Desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros:

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

Énfasis realizado por esta Oficina de Representación.

- V. Que el artículo 5 del REIA en su inciso Q) establece lo siguiente:

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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

*Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, **campos de golf, infraestructura turística** o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:*

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

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

*"Las obras dentro del predio propiedad de la empresa **DESARROLLO URBANISTICO ANTAL, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE (S.A.P.I. DE C.V.)**, datan desde los años 90's, derivado de lo anterior, no requirieron contar con la autorización de Impacto Ambiental, ya que si bien estas construcciones fueron realizadas de manera anticipada a la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), publicada el 28 de enero de 1988, en ese entonces dicha Ley señalaba que se requería evaluar el impacto ambiental en Desarrollos Turísticos Federales, por lo que, no le aplicaba a la empresa propietaria ya que se trataba de un desarrollo privado.*

*.... Por medio del presente y en cumplimiento de lo anterior, vengo a presentar el **Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental**, para las actividades de remodelación, sustitución de infraestructura modificación del proyecto, para la construcción de una obra nueva, que se pretenden realizar en el predio que nos ocupa."*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

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

"Estas obras se reconocen en la Constancia de Preexistencia de obra otorgada por la Dirección de Catastro del Municipio de Playa del Carmen, a través del oficio número MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025 de fecha 30 de abril del 2025 que se anexa a la presente, en el cual se advierte de la preexistencia de obra desde 1995.

[...]

De acuerdo con el oficio MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025 de fecha 30 de abril del 2025, se hace constar que de acuerdo con nuestro acervo documental, así como a los sistemas técnicos y administrativos con los que cuenta de esta Dirección de Catastro Municipal, la obra que se encuentra registrada actualmente a nombre de la sociedad denominada DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL, S.A.P.I.DE C.V., sobre el predio ubicado en LA REGION 004, SUPERMANZANA 000, MANZNA 002, LOTE 002-2, PREDIO EL GALLERO VERACRUZ en el Municipio de Playa del Carmen (antes denominado Solidaridad), Quintana Roo."

Y presentó la documental que respalda los antecedentes del proyecto a remodelar, siendo esta el oficio **MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025** de pre existencia de obra emitida por la DIRECCIÓN DE CATASTRO:

A. Oficio MPDC/TM/DC/JUR/0022/2025:

"Por medio del presente oficio, me permito informar a Usted que, de acuerdo con nuestro acervo documental, así como a los sistemas técnicos y administrativos con los que cuenta de esta Dirección de Catastro Municipal, la obra que se encuentra registrada actualmente a nombre de la sociedad denominada DESARROLLO URBANISTICO ANTAL, S.A.P.I.DE C.V., sobre el predio ubicado en LA REGION 004, SUPERMANZANA 000, MANZNA 002, LOTE 002-2, PREDIO EL GALLERO VERACRUZ en el Municipio de Playa del Carmen (antes denominado Solidaridad), Quintana Roo, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 81.75 CON PREDIO HIJO PRODIGO; AL SUR: 99.60 CON CAMINO DE ACCESO; AL ESTE: 188.69 CON PREDIO LA PERSEVERANCIA; AL OESTE: 186.36 CON EL GALLERO DE VERACRUZ F-1 DE F-2, con una superficie de 16,979.17 M², con Clave Catastral 108004000002002-2

Conforme a nuestros archivos, se advierte que desde el año de mil novecientos noventa y cinco, sobre Lote con Clave Catastral 108004000002002-2.- se encuentran construidas una serie de obras y actividades que consistente en: 198.73 m² de edificaciones techadas, 236.36 m² de canchas usos múltiples, 1,238.60 m² vialidades y estacionamiento, 266.03 m² de albercas y áreas de esparcimiento; y 9,805.95 m² de áreas verdes y áreas libres, que en conjunto suman una superficie de aprovechamiento de 11,742.98 m²"

Que en su escrito de solicitud el **promovente** manifiesta:

"Los impactos que causará la rehabilitación y sustitución de las obras no se consideran significativos, además que no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas."



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

- VII. Que de acuerdo con lo referido los considerandos anteriores, esta Oficina de Representación procede a realizar el siguiente análisis, con la finalidad de determinar si las obras y actividades que pretenden llevarse a cabo se ajustan a los supuestos establecidos en las fracciones I, II y III del artículo 6 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (REIA) conforme lo siguiente:
- A. De lo anterior se tiene que el trámite correspondiente a las las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras del presente proyecto, están relacionadas con actividades que se encuentran señaladas en el artículo 5º, inciso Q) y R) del REIA, por lo tanto, es pertinente demostrar si contarán con autorización en materia de impacto ambiental o no la requirieron.
- B. En relación a la **fracción I** del REIA, se tiene que conforme a lo señalado en el **Considerando VI**, la **promovente** comprobó a través de la presentación de un oficio amittido por el municipio donde se encuentran las obras señaladas, que la edificación se contruyó y comenzó a operar antes de la publicación del **DECRETO que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, cuando se adicionaron las **fracciones IX y X** a la LGEEPA.

Considerando que en el artículo 29 de la LGEEPA publicada el 28 de enero de 1988 las obras del proyecto, no requerían de autorización en materia de impacto ambiental y siendo requerida que el artículo 28 se reformó el 13 de diciembre de 1996 en el DOF; toda vez que el promovente acreditó la existencia de las obras antes de 1996, el promovente se ajusta a la **fracción I** del artículo 6 del REIA, al no haber requerido de previa autorización en materia de impacto ambiental.

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

Esta Oficina de Representación advierte que no se incrementa la superficie ocupada por la edificación, que las las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras no requieren un incremento de superficie de afectación; que se contará con sitios de acopio y un adecuado manejo de los residuos que se proyecta generar, que se contarán con instalaciones provisionales para los empleados, así como medidas de prevención y mitigación durante las etapas del proyecto.

Por lo que, si las labores se realizarán conforme a lo manifestado por la **promovente**, esta Oficina de Representación advierte que las acciones que se contempla llevar a cabo, no representan un incremento en el nivel de impacto o riesgo ambiental, por lo que las actividades citadas en el **Considerando I** del presente oficio se ajustan a la **fracción III** del artículo 6 del REIA.

Por lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

Estados Unidos Mexicanos; 6 último y penúltimo párrafo del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de mayo del 2000; artículo 3 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el asunto como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al **Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad)** en el Estado de Quintana Roo; lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:.. Fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados De Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos 41 y 42 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas; que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría. En el mismo sentido, el **artículo 42**, fracción LIX del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para dar seguimiento e integrar la información que se derive de la gestión de trámites en las diferentes materias de su competencia, como es el caso del presente tramite, **artículo 95**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de Abril de 2023** y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

ACUERDA:

PRIMERO.- Tener por atendido el escrito con fecha de 08 de mayo de 2025, recibido en esta Oficina Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo, 12 de mayo de 2025, presentado por el **C. HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO** en su carácter de representante legal de **DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.**, para llevar a cabo las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras en el predio ubicado en región 004, supermanzana 000, manzana 002, lote 002-2, en el predio rústico "El gallero" de Veracruz, fracción dos de la fracción dos, Municipio de Playa del Carmen (antes Municipio de





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0628/2025

Solidaridad), Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. - Comunicar al **C. HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO** en su carácter de representante legal de **DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.**, que las actividades de ampliación, sustitución de infraestructura y modificación de obras, citadas en el **Considerando II** del presente oficio, **se ajusta a los supuestos del artículo 6 primer párrafo, fracciones I, II, III y segundo párrafo del REIA**, por las razones que se indican en el **Considerando VII** del presente oficio, **por lo que no requieren de autorización en materia de impacto ambiental.**

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que el presente oficio, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA**, y 3, fracción XV, de la **LFPA**.

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

QUINTO. - Notificar al **C. HÉCTOR FABIEL OROZCO GALINDO** en su carácter de representante legal de **DESARROLLO URBANÍSTICO ANTAL S.A.PI. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso al **C. XOCHITL MOCTEZUMA SEGUNDO, CLAUDIA IRENE RUIZ MAZARIEGOS, NANCY ACOSTA SÁNCHEZ y MARCOS RODRÍGUEZ CÓRDOVA**, quien fue debidamente autorizado en los términos del artículo 19 de la misma ley.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado el 27 de julio de 2022 y Transitorio Quinto, segundo párrafo del Decreto por el que se expide el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 14 de marzo de 2025, 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".

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ.

* Oficio 00239/23 de fecha 17 de abril de 2023.

C.c.e.p. - **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.** - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/DD-0051/05/25



ESTADO DE
QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DESARROLLO URBANÍSTICO
ANTAL S.A.PI. DE C.V.
QUINTANA ROO

YMG/JRAE

