



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0077/09/24.**
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, el domicilio particular de persona física , nombre y firma del promovente y de persona autorizada para oír y recibir notificaciones en páginas 1, 2, 3, 66 y 67
- 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\_15\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 67\_FVI, en la sesión celebrada el 11 de julio de 2025.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA\\_15\\_2025\\_SIPOT\\_2T\\_2025\\_ART67\\_FVI.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf)



Gobierno de México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

3775



*Acuse*

*Recibí original*

[Redacted]

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 12 DE DICIEMBRE DE 2024



04 FEB 2025

RECIBIDO  
OFICIALÍA DE PARTES

ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD  
ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE  
NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.

TEL: [Redacted]

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 Oficina de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados, e [Redacted] en su calidad de administrador único de la sociedad ESTATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado "ALUX 33", con pretendida ubicación en calle cozumel, supermanzana 01, Manzana 13, lote 02, Localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo.

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



2024

Felipe Carrillo  
PUERTO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en Quintana Roo, de la 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 una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Puerto Morelos**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 34 primer párrafo del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de...Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos **32, 33 y 34** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Oficina de representación habrá un Titular de la Oficina de Representación, el artículo **41** del mismo Reglamento, el cual en su fracción V, establece que los Titular de la Oficina de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Oficinas de Representación. En el mismo sentido, el artículo **35, fracción X, inciso c)**, del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaría para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; **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.

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 **"ALUX 33"**, con pretendida ubicación en la calle cozumel, supermanzana 01, Manzana 13, Lote 02, Localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, promovido por el [REDACTED] en su calidad de administrador único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**, (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:





**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024**

- I Que el 17 de septiembre de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 26 de agosto del mismo año, a través del cual presentó la **MIA-P** del **proyecto** denominado **ALUX 33** promovido en su calidad de administrador único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTACULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2024TD086**.
- II Que el 19 de septiembre de 2024, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/042/24**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **12 al 18 de septiembre del 2024**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 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, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- III Que el 20 de septiembre de 2024, ingreso a esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, mediante el cual remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico "**NOVEDADES**" de fecha 20 de septiembre de 2024, de acuerdo al artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- IV Que el 02 de octubre de 2024, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34, primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al público en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco y en Blvd. Kukulcán Km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- V Que el 04 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio **04/SGA/1218/2024** a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notificación a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**, el ingreso del proyecto, para que manifestara a los que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI Que el 04 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1219/2024**, a través del cual, con fundamento en el artículo 25 del **REIA**, notifico al **Gobierno Municipal Puerto Morelos** el ingreso del **proyecto** para que manifestara a lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII Que el 07 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1220/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024**

de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)** emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 febrero de 2014, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.

- VIII** Que el 07 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación, mediante oficio número **04/SGA/1221/2024**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicito a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** su opinión respecto a si existe antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgo un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
- IX** Que el 07 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1222/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEIPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT (DGVS)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el sitio de ubicación del mismo, presenta vegetación de humedal y especies clasificadas en alguna categoría de riesgo en 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, 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 **LGEIPA**.
- X** Que el 07 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1223/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEIPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Natural Protegidas (CONANP)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referente a la congruencia y viabilidad con los lineamientos que regulan el **AVISO por el que se informa al público en general que la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca ha concluido la elaboración del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con el carácter de Parque Nacional Arrecife de Puerto Morelos, ubicado en la Costa Caribe del Municipio de Benito Juárez, frente al poblado de Puerto Morelos en el Estado de Quintana Roo, establecido por Decreto Presidencial publicado el 2 de febrero de 1998, publicado en el diario oficial de la federación el 18 de septiembre de 2000, otorgándole un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la LGEIPA.**
- XI** Que el 29 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio número **PFPA/29.3/01354-2024** de fecha 23 del mismo mes y año, a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

- XII Que el 06 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio número **SEMA/SGPA/DIRA/0813/2024** de fecha 29 de octubre del 2024, a través del cual la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA), emitió comentarios en relación al **proyecto**.
- XIII Que el 25 de noviembre de 2024 se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio número **SPARN/DGVS/13448/24** de fecha 08 del mismo mes y año, a través del cual la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT (DGVS)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XIV Que el 28 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de manera electrónica, el oficio número **F00.9.DRPYyCM/SUTCMR/665/2024** de fecha 26 del mismo mes y año, a través del cual la **Comisión Nacional de Áreas Natural Protegidas (CONANP)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XV Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte de la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)**.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES.

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

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa 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 Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **ACTUALIZACIÓN del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de mayo de 2009, Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de**



2024

Felipe Carrillo PUERTO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; la NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006.

Conforme a lo anterior, esta unidad administrativa 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 fracción IX y X y 35 de la LGEEPA.

2 CONSULTA PÚBLICA.

- II Que como fue señalado en el Resultado III del presente oficio resolutivo, la promovente público un extracto del proyecto en el periódico NOVEDADES de fecha 20 de septiembre de 2024.
- III Que el artículo 34 fracción II del LGEEPA establece que "Cualquier ciudadano de la comunidad de que se trate, dentro de los diez días siguientes a la publicación del extracto del proyecto, podrá solicitar a la Secretaría que ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en la entidad federativa que corresponda". En virtud de lo anterior, siendo que la promovente realizó la publicación del extracto del proyecto en términos del artículo 34, fracción I del LGEEPA el día 20 de octubre de 2023, los días para ingresar la solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público el proyecto, inicio su contabilización el iniciando el 23 de septiembre de 2024, feneciendo el día 07 de octubre de 2024, al respecto se tiene que esta Unidad Administrativa no se recibió ninguna solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público en referencia al proyecto.

3 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

IV 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 un edificio de 6 niveles que alojara un total de 44 departamentos minimalistas (tipo estudio) de una a dos habitaciones, en planta baja se ubicara el estacionamiento y accesos, jardineras y accesos y estacionamiento de adopasto o material permeable), en un predio con una superficie total de 649.61 m².

Superficies desglosadas por nivel y por uso del proyecto Alux 33

Table with 7 columns: Nivel, Número de viviendas, Amenidades m², Habitable, Circulaciones y Área común m², Terraza, Total Construcción. Rows include Azotea, 6to Nivel, 5to Nivel, 4to Nivel, 3er Nivel, 2do Nivel, 1er Nivel, Planta baja, Sub Total, and Total de construcción para el COS.

Superficie de aprovechamiento, permeable e impermeable del proyecto.

Table with 3 columns: Concepto, Superficie, Porcentaje %. Rows include Superficie de desplante (edificación), Superficie de aprovechamiento PLANTA BAJA (estacionamiento y acceso), Superficie permeable (jardineras y acceso y estacionamiento de adopasto o material permeable), and Superficie del predio.

ANTECEDENTES

Por otro lado se advierten que el sitio donde se pretenden desarrollar el proyecto no cuenta con vegetación natural la cual fue removida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

y la Protección al Ambiente, así como que requirieron de previa autorización en materia de impacto ambiental, por lo que se cuenta con Resolución administrativa número 0025/2024 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) correspondiente al expediente número PFFA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha 04 de marzo de 2024, derivado del cual la promovente somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA), las cuales corresponden a las siguientes:

VI.- En virtud de que con las constancias de pruebas que integran el procedimiento administrativo en que se actúan, la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V., no logro desvirtuó los supuestos de infracción que se le imputan; esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

ÚNICA.- Infracción a lo establecido en el artículo 28 primer párrafo y fracción VII y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como a lo establecido en el artículo 5, primer párrafo; inciso O) fracción II, e inciso R) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que NO se acreditó, contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para las construcciones, obras y actividades que se desarrollan en el predio ubicado, en las coordenadas de referencia en proyección UTM 16 Q X: 512371.3565, Y=2305010.6357; X:512376.8877, Y: 2305003.3162; X:512379.2447, Y=2305000.2024; X:512340.5779, Y:2304968.5026; X:512332.8897, Y: 2304978.8359; X:512366.0394, Y:2305007.8162 con referencia al DATUM WGS84, Región 16, México, localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, dentro de la superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (Laguncularia racemosa) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), dicha especies que se encuentran listadas en 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 y su modificación del Anexo Normativo III, publicada 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, bajo la categoría de amenazadas (A), misma superficie dentro de la cual durante el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente:

1.- **TERRAPLEN:** Este terraplén se observa con residuos de materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con materia de sascab con cerca perimetral de malla ciclónica y soportes de estructuras metálicas de 2.00 metros de alto en sus costados lado oeste y norte del predio visitado, sobre la superficie de terraplén se observa crecimiento de vegetación oportunista principalmente zacate cadillo o higuera, dicho terraplén ocupa una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar, lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFFA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintidós.

V.- Que toda vez que de las constancias que conforman el presente procedimiento obran elementos de convicción suficientes para atribuir a la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V., violaciones a la normativa ambiental que se verificó; por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el numeral 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece la posibilidad para esta autoridad ambiental de imponer sanción contemplada en dicho precepto, por lo que para la debida individualización se tomará en consideración los criterios previstos en el artículo 173 de la citada Ley General, lo que se efectúa en los siguientes términos:

Asimismo al haberse realizado las actividades descritas dentro o sobre un ecosistema de vegetación de manglar, antes señalado, sin haber obtenido la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente sin haber sido sometidas a la evaluación de impacto ambiental que pudieran ocasionar las mismas, se está contribuyendo a la destrucción de dicho ecosistema.





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

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024**

*De esta manera, la función de protección aplicada bajo atribuciones conferidas a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente no es más que la observancia del conjunto de prácticas normas y controles encaminados a lograr la perpetuación de la diversidad biótica y los ecosistemas de los cuales hacen parte las diversas especies de la biota para garantizar a la vez, la perpetuidad de los procesos ecológicos para llevarnos a la conservación de nuestro recursos naturales que implica el uso sostenido e inclusive la vinculación de nuevos recursos a la economía mediante toda una gama de modalidades de usos permisibles que oscilan desde las áreas destinadas expresamente a la protección en grado sumo pasando por toda una gradación, hasta las áreas con alta intensidad de uso limitado apenas por aquellas prácticas destinadas a mantener el máximo aprovechamiento posible, conforme a sus características ecológicas.*

*De esta forma, para el logro de un desarrollo social y económico sostenido, resulta indispensable que la protección se integre con la conservación, como resultado de un cuidadoso proceso de planificación que contemple la apropiada utilización de los recursos naturales y las ventajas o inconvenientes a corto y largo para la utilización de tales recursos, así como los deterioros ambientales que de tal desarrollo propuesto puedan derivarse.*

*Señalando lo anterior, es importante entender la importancia de los ecosistemas, mismo que se define como la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados.*

*Asimismo, **debido a que las actividades que se llevaron a cabo en un ecosistema de vegetación de manglar**, sin contar con la autorización correspondiente, trajo como consecuencia el no poder establecer las medidas de mitigación y compensación para el desarrollo adecuado y viable del proyecto que se pretende en el lugar de la inspección.*

*Lo anterior es uno de los argumentos que respaldan la necesidad de considerar para las actividades que implicaron la afectación a un ecosistema de vegetación de manglar, deben sujetarse a una autorización, que se considera un instrumento de política ambiental a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que debe sujetarse la realización de obras y actividades que por su tipo, característica o magnitud, pueden causar desequilibrios ecológicos 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.*

*Siendo que, es a través de dicho procedimiento, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se encuentra en posibilidad de determinar la procedencia o no de los proyectos que los particulares ponen a su consideración, así como las medidas de mitigación o compensación que en su caso deban tomarse, por lo que las actividades que no fueron sometidas a dicho procedimiento equivalen a una falta de estudio y que puede traer como secuelas un daño o deterioro grave de los recursos naturales o en todo caso provocar que los impactos que en su momento pudieron reducirse al mínimo no se disminuyan.*

*Por último la gestión ambiental es considerada como el conjunto de actos normativos y materiales que buscan una ordenación del ambiente, que van desde la formulación de la política ambiental hasta la realización de acciones materiales que tienen ese propósito.*

*En supuesto ambiental se incluye actos no solo de las autoridades gubernamentales, sino también de la llamada Sociedad Civil, integrada por personas, grupo y organizaciones sociales y privadas por ello es fundamental que la Sociedad, cuente con las autorizaciones correspondientes y necesarias para prevenir, evitar, mitigar y compensar oportunamente, los efectos adversos sobre el ambiente y los recursos naturales que se generen por la realización de procesos productivos y de consumo, así como para remediar los daños que, en su caso, se ocasionen.*

*Las autoridades y los particulares deberán asumir las responsabilidades de la protección del equilibrio ecológico, la prevención de las causas que lo generan, es el medio mas eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos.*



**OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024**

*Son obligatorios para el Ejecutivo Federal y por tanto para su dependencias y entidades, en la formulación y conducción de la política ambiental y en la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.*

Por otro lado es importante que el 29 de octubre de 2024 se recibió en esta Oficina de Representación la copia simple cotejada de la Resolución administrativa número **0025/2024** de fecha 04 de marzo de 2024 y acta de inspección No. **PFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022** Orden de Inspección No. **PFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022** de fecha 26 de diciembre de 2022 y, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, en el cual se establece en la hoja 13 de 17 lo siguiente:

*Durante el recorrido se tomó nota de todos y cada uno de los hechos particulares señalados por el "EL VISITADO" y de todos aquéllos observados y recabados por los suscritos.*

Con relación al ecosistema afectado de *Ecosistema de vegetación de manglar:*

- I. Que las construcciones, obras y actividades del sitio inspeccionado, se encuentran en un Ecosistema de vegetación de manglar.*
- II. Que las áreas del Ecosistema de vegetación de manglar son de gran importancia debido a la gran demanda que como recurso natural representa para el desarrollo como área recreativas.*
- III. Que la importancia de estos ecosistemas radica en que constituyen el hábitat, sitio de anidación y reproducción de muchas especies de fauna, así como son hábitat de especies vegetales que crecen y se desarrollan en estos sitios, por lo que son ecosistemas valiosos desde el punto de vista económico y ecológico.*
- IV. Que además, estos ecosistemas ayudan a minimizar los daños por los efectos provocados por las tormentas y desempeñan un papel muy importante en el control de la erosión de la superficie.*
- V. Que el Ecosistema de vegetación de manglar se encuentra en estrecha interacción, encontrándose algunos de ellos deteriorados debido al crecimiento turístico y urbano desordenado, insuficiencia de infraestructura y servicios para cubrir el crecimiento urbano y contaminación de suelo y agua por el inadecuado manejo y disposición final del residuos sólidos y líquidos.*
- VI. En los últimos años se ha observado un rápido proceso de fragmentación de éstos ecosistemas, como resultado de las actividades turísticas en el estado.*

*Referente a la pérdida de estos ecosistemas se tiene como resultado...*

- 1. Que el desarrollo del turismo, con todas sus infraestructuras, una gran fuente de estrés, maxime cuando lleva implícito todo un conjunto de acciones e impacto ambientales que producen una incalculable modificación al funcionamiento de los ecosistemas naturales.*
- 2. En los últimos años se ha observado un rápido proceso de fragmentación de éste ecosistema, como resultado de las actividades turísticas en el estado.*
- 3. Que la remoción y afectación total o parcial de las comunidades vegetales costeros para dedicar el espacio resultante a fines, turístico, inmobiliario o de otro tipo, aumentan:*
  - La destrucción del suelo debido a la erosión*
  - la pérdida del hábitat de la vida silvestre*
  - La pérdida de la biodiversidad*
  - La alteración del ciclo del agua.*

*Y de acuerdo a la normatividad ambiental vigente en particular de los que indica la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en su Artículo 28 fracción IX, X, XIII, y que refieren lo siguiente:*



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

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 alguno de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

- XI.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los 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;
- XIII.- Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrio ecológicos graves e irreparables, daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente...

.... Además que dichas obras y actividades, se realizaron sobre un Ecosistema de vegetación de manglar, en los términos que va han sido descritos en el cuerpo de la presente acta de inspección.

Bajo este contexto, es importante señalar que al interior del predio (que nos ocupa), se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original., **Contraviniendo** el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente** y 5 primer párrafo de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

V Que el **Artículo 57** del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, establece lo siguiente:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

**Artículo 57.-** En los casos en los que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y forestal conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría con fundamento en el Título Sexto de la Ley ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicable, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.

Para la imposición de las medidas de seguridad y de las acciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Así mismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no haya sido iniciada.

- VI Que como se establece en el Artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, las obras y actividades que aún no haya sido iniciadas, se sujetarán al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, ajustándose a las formalidades requeridas por los Artículos 9 y 10 del citado Reglamento.

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

"(...)

Delimitación del área de estudio

El objetivo de este capítulo es delimitar, describir y analizar en forma integral el Sistema Ambiental (SA) que constituye el entorno del proyecto, así como identificar los principales procesos que mantiene la estructura y función de los componentes ecológicos presentes para, a partir de dicha información, identificar qué efectos positivos y negativos pudiera tener su desarrollo en la región. Todo esto con la finalidad de cumplir con el reglamento de la LGEEPA, el cual en su artículo 12 indica que la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener en su capítulo IV la "Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto".

**Criterios ambientales**

En este sentido se ubican las unidades ambientales que son homogéneas de lo más general a lo particular, en su geología y cobertura vegetal. En el caso particular de la Península de Yucatán donde la topografía del terreno tiene pocas variaciones evidentes y la homogeneidad de la cobertura vegetal es homogénea en grandes extensiones se requiere considerar otros elementos para delimitar el sistema ambiental.

En este sentido el proyecto se ubica en la barra de arena que constituye el límite entre la zona marina y la zona terrestre. La barra de arena tiene una amplitud aproximada de 250 a 300 m y está delimitada al oeste por la avenida Niños Héroe, al oeste de esta se ubica el humedal intermitente donde se desarrolla vegetación de manglar.

El Centro de Población Puerto Morelos al pertenecer ante un municipio con alto recurso y valor ambiental, inminentemente contará con áreas que se localizan entre dos corrientes de desarrollo opuestos; la protección al manglar por la NOM-022-SEMARNAT-2003 y la dinámica del desarrollo urbano de manera natural son corrientes que que naturalmente se presentan en el Centro de Población.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Entre la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez y la franja de mangle del CPPM; paralelamente se ha constituido una zona de presión de desarrollo urbano y la localización de manglar en áreas cercanas a las inmediaciones de la carretera federal.

Este poligonal de anchura angosta, pero prolongación extensa, abarca de norte a sur la poligonal del Centro de Población.

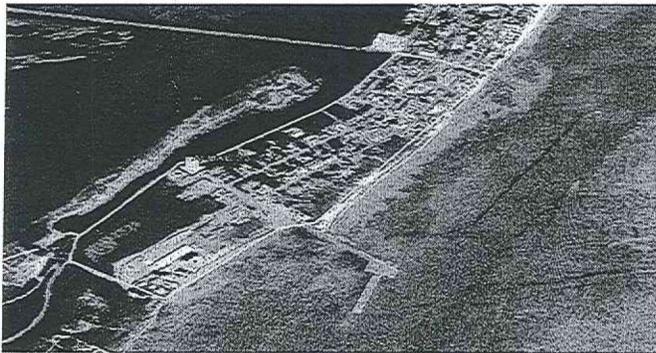


Figura 18. Sistema ambiental delimitado por la zona urbana sur del centro de población de Puerto Morelos.

Estudio de Mecánica de suelos

Estratigrafía

De los 28 sondeos exploratorios ejecutados, 27 es de tipo avance controlado y 01 sondeo del tipo mixto, del forma general se detecta la siguiente estratigrafía: Tomando el nivel de brocal de sondeo como nivel +0.00, al inicio de los sondeos exploratorios se detecta una capa de material de relleno, la cual de acuerdo con la prueba de SPT mediante la norma NMX-C-431-0NNCCE-2002, está capa tiene un número de golpes promedio de N=06 y se extiende hasta la profundidad promedio de -1.00m, posteriormente se hace contacto con una capa de materia vegetal en descomposición o turba de 3.15 m de espesor. En los sondeos de avance controlado se hace contacto con el horizonte de roca caliza de dureza variable a la profundidad promedio de 3.15 m, la cual fluctúa entre roca de dureza suave y roca dura, todos los sondeo presentan alta presencia de intercalaciones con lentes de roca sacabosa (roca arenisca del tipo de las calcarenitas); roca porosa, para luego continuar con el estrato de roca caliza hasta la profundidad máxima de exploración que fue de -24.00 m. Es importante mencionar que, durante la realización de los exploraciones no se detectaron cavernas dentro del manto rocoso (excepto en el SAC 11, a la profundidad de -22.75 m con un peralte de 0.75 m), sin embargo, muestra alta presencia de porosidad en el subsuelo. El nivel de aguas freáticas (NAF), fue detectado a una profundidad promedio de 0.30 m; en el sondeo de avance controlado y en el caso del sondeo mixto, corresponde a 0.55 m, tomando como nivel 0.00 la elevación de brocal de cada sondeo exploratorio.

Aspectos bióticos

Vegetación terrestre

Vegetación en el sistema ambiental

La vegetación en el sistema ambiental se encuentra en los lotes que aún no cuentan con construcciones, la vegetación no forma corredores se encuentra completamente fragmentada, los lotes ya forman parte del asentamiento humano con usos de suelo urbanos.

En los lotes se encuentra vegetación con ejemplares de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia, así como de vegetación secundaria de manglar. Donde se localizan ejemplares de; además, de forma frecuente se presenta el helecho



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

*Acrostichum danaeifolium, Manilkara zapota, Metopium brownei, Acoelorrhaphe wrightii, Coccoloba uvifera, Cordia sebestena, Neea psychotrioides, Leucaena leucocephala, Caesalpinia bonduc, Tabebuia rosea, Lonchocarpus rugosus, Lonchocarpus yucatanensis, Lysiloma latisiliquum, Piscidia piscipula, Cecropia peltata, Chrysobalanus icaco, Cascabela gaumeri, Talipariti tiliceum var. Pernambucense Pouteria campechiana y Thrinax radiata. En cuanto al estrato herbáceo se presentan especies como Anthurium schlechtendalli, ejemplares aislados de mangle rojo (Rhizophora mangle), blanco (Laguncularia racemosa), mangle negro (Avicennia germinans) y mangle botoncillo (Conocarpus erectus).*

**Vegetación en el sitio del proyecto**

*En el sitio del proyecto no se desarrolla vegetación, como se ha mencionado el lote se adquirió con presencia de hierbas y pasto sobre suelo arenoso. El dueño ya fue sancionado por no contara con la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la PROFEPA como se indica en el capítulo II.*

*La vegetación que existía en el sitio se asume era vegetación secundaria de ecotono de la zona costera.*

**Fauna**

*La fauna en el sistema ambiental es escasa debido a que es una zona urbanizada; hay un paso constante de autos y en la zona del muelle de vehículos de carga pesada y no representa un ecosistema donde la fauna pueda encontrar sitios de refugio, alimentación o reproducción.*

*La fauna que se puede llegar a registrar es la fauna que se ha acostumbrado a la presencia humana especies nativas como la iguana rayada (Ctenosaura similis), y Zanate Mayor (Quiscalus mexicanus) y exóticas como el geko (Hemidactylus frenatus), en el litoral costero. Paloma común (Columba livia), paloma turca de collar (Streptopelia decaocto).*

*Se registra presencia de fauna domestica como son los perros y gatos callejeros, así como fauna nociva como ratas, que encuentran en los lotes baldíos sitios de refugio y en la basura alimento, aunado que algunos pobladores les dejan alimento.*

*En el predio no se identificó presencia de fauna. Se ubica entre 2 lotes, al norte uso comercial y al sur uso de almacén de contenedores de carga. En la misma calle hay otros lotes de almacenes de contenedores de carga, departamentos y restaurante.*

*En el sistema ambiental se localizan las tres especies de manglar catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiente-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.*

**5 INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

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



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Table with 3 columns: INSTRUMENTO REGULADOR, DECRETO Y/O PUBLICACIÓN, FECHA DE PUBLICACIÓN. Rows include A. Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe... B. DECRETO mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez... C. ACTUALIZACIÓN del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos... D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010... E. Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003... F. Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre.

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 Secretaria se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Delegación Federal





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

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

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 138 denominada "Benito Juárez"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM)**, solo da a conocer la **parte regional de dicho programa**; siendo el gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 138**) no es vinculante a la modificación solicitada, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

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

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

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

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

De acuerdo con el Decreto mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL-BJ)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014 el predio del proyecto de ubica dentro de la **UGA 28** denominada como "Centro de Población de Puerto Morelos".

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





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Es así, que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, procedió a evaluar el proyecto conforme la siguiente ficha técnica correspondiente a la UGA 28:

UGA 28- CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS. Includes maps, surface area (5,740.85 ha), environmental policy (Sustainable Use), and a table of vegetation and land use conditions.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Regular el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en las zonas de reserva para el crecimiento urbano, dentro de los límites del centro de población, con el fin de mantener los ecosistemas relevantes y en el mejor estado posible, así como los bienes y servicios ambientales que provee la zona, previo al desarrollo urbano futuro.	
<b>Problemática General:</b> Presión de los recursos naturales por incremento de asentamientos irregulares. Expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población: Presión y riesgo de contaminación al acuífero por la expansión urbana y falta de servicios básicos; incremento en la incidencia y de Incendios Forestales; Carencia de servicios de recolección y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos; Incompatibilidad entre instrumentos de planeación urbana y ambiental; Necesidad de infraestructura en zonas urbanas de Cancún; Cambio de Usos de Suelo no autorizados.	
<b>Poblado o sitios importantes en esta UGA (habitantes):</b> Según INEGI (2010), esta UGA cuenta con 11 localidades, siendo la principal Puerto Morelos. La población total de esta UGA es de 9,256 habitantes, La red vial abarca un total de 58.14 km.	
<b>Lineamientos Ecológicos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m<sup>2</sup> de áreas verdes accesibles por habitante, acorde a la normatividad vigente en la materia.</li> <li>Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100 % de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.</li> <li>Todos los centros de población deberán considerar un sitio de disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en la modalidad de Parques de Tecnologías, adecuados para su capacidad futura de generación, en proyecciones de al menos 15 años. Los centros de población con menos de 50,000 habitantes que carezcan de relleno sanitario deberán considerar dentro de su PDU, la presencia de al menos un sitio de disposición temporal de los RSU, o terminal de transferencia.</li> <li>Se mantiene como áreas de conservación el 100% de los manglares que se encuentran dentro del PDU de Puerto Morelos, de acuerdo con la normatividad vigente.</li> </ul>	
<b>Recursos y Procesos Prioritarios:</b>	Suelo, Manglares, Vaso regulador de flujos, Biodiversidad
<b>Parámetros de aprovechamiento:</b>	Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente
<b>Usos compatibles:</b>	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.
<b>Usos incompatibles:</b>	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

Dada la tabla anterior, la política ambiental aplicable a la UGA 28 de "Aprovechamiento sustentable", el ordenamiento incorpora esta política para actividades productivas de bajo impacto como la actividad turística en la que se promueve mantener la estructura y procesos de los ecosistemas bajo un esquema sustentable de manejo de los recursos existentes. Dicha política se define como:

UGA 28 - CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS													
Recursos y procesos prioritarios	Clave	Criterios de Regulación Ecológica											
		01	02	03	04	07	08	10	11	12	13	14	
Agua	URB	15	16	17	18								
Suelo y Subsuelo		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Flora y Fauna		30	31	32	33	34	35	36	38	40	41	42	
Paisaje		43	44	45	46	47	48	49	50	51	53	54	
		55	56	57	58	59							



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Que la Unidad de Gestión Ambiental 28 tiene una Política de Aprovechamiento sustentable, y que los Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030, publicado en el Periódico Oficial el 17 de abril de 2019.

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

CRITERIOS GENERALES.

En relación a la aplicación de los criterios generales y considerando que no se hará uso de fertilizantes ni agroquímicos (CG-01, CG-02), que no se contempla la construcción de caminos, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (CG-07, CG-10, CG-19, CG-24), el proyecto no se ubica en un humedal, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpo de agua (CG-08), el sitio se ubica dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del sistema lagunar Nichupté por lo que no tiene asignados porcentajes de aprovechamiento o desmonte, ni usos compatibles o incompatibles (CG-09, CG-11, CG-12, CG-14, CG-39), en el sitio del proyecto no presenta ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) (CG-15), que no se pretende llevar a cabo el manejo de especies exóticas (CG-17), que no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36), de igual manera se mantiene inalterada la estructura geológica del cuerpo lagunar, rejolladas, humedales (CG-13 y CG-20), que en el área del proyecto no existen evidencias de vestigios arqueológicos (CG-21), que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (CG-22), que tampoco contempla la construcción de infraestructura de conducción de energía eléctrica ni para disposición final de residuos sólidos urbanos (CG-27, CG-31), de igual manera no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30), que el sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal original, por lo que no requiere llevar a cabo remoción de vegetación (CG-35, CG-37), y se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

Table with 2 columns: CRITERIO GENERALES and OBSERVACIONES DE LA PROMOVENTE. It contains three rows of criteria and observations, including details about vegetation restoration and drainage systems.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

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.

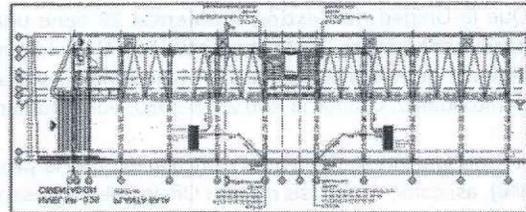


Figura 11. En azul se observa la ubicación de los 2 pozos pluviales.

**ANÁLISIS:** De acuerdo con lo anterior la **promovente** señala que las aguas sanitarias proveniente del proyecto serán enviadas a la planta tratamiento municipal, por lo que el drenaje pluvial se encuentran separado.

Adicional se prevé la promovente prevé la ubicación en el área de estacionamiento 2 pozos pluviales tal como se muestran en la imagen anterior con el fin de evitar inundación el estacionamiento, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.

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

Art. 132.- Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir, la infiltración 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 una área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predio cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo.

El proyecto tiene una superficie de 649 m<sup>2</sup>, por lo que le corresponde dejar el 30% de la superficie como permeable lo que representa el 194.9 m<sup>2</sup>.

El predio está dejando como área permeable el 30%, como se especifica en la Tabla 2.

**ANÁLISIS:** De con lo anterior se advierte esta Oficina de Representación advierte que al proyecto deberán proporcionar como área verde como mínimo el 30% ya que el predio se encuentra entres superficie sea de 501 a 3000 metros cuadrados, es decir donde se pretende desarrollar el proyecto tiene una superficie total de 649.61 m<sup>2</sup>

Por lo que de acuerdo se advierte que el proyecto prevé dejar una superficie de 219.37 m<sup>2</sup>, lo que representa el 33.7% como área permeable, tal como se puede observar en la pagina 13 del capítulo II de la MIA-P, Tabla 2 denominada superficie de aprovechamiento, permeable e impermeable del proyecto.

Por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.

**CG-08:** Los humedales, rejolladas inundables, petenes,

No existen este tipo de geofomas en el sitio del proyecto.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

<b>cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.</b>	<i>El Humedal Manglar se ubica al oeste del Boulevard Niños Héroes, a 50 m al oeste del predio.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con la información presentada por la <b>promovente</b> en la MIA-P, se advierte que en el sitio donde se pretende el desarrollo del proyecto no se ubica humedal de manglar, siendo que este se encuentra ubicado al oeste del Boulevard niños héroes a unos 50 m del predio.</p> <p>Por lo que de acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.</p>	
<b>CG-13: En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutarse un programa de rescate de flora y fauna.</b>	<i>No se requiere de rescate de flora y fauna en el predio no se desarrolla vegetación y por encontrarse en la zona urbana con el constante paso de vehículos y transeúntes no existe presencia de fauna.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo lo anterior se advierte que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto no cuenta con vegetación natural la cual fue removida a la entrada en vigor de la <b>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente</b>, así como que requirieron de previa autorización en materia de impacto ambiental, por lo que se cuenta con Resolución administrativa número <b>0025/2024</b> emitida por la <b>Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)</b> correspondiente al expediente número <b>PFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022</b> de fecha 04 de marzo de 2024.</p> <p>Por lo tanto se advierte que el presente proyecto se ajusta con el presente criterio general.</p>	
<b>CG-14: En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental, ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto solo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestion ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse</b>	<i>No existe cobertura arbórea, el proyecto cumple con la superficie de ocupación máxima señalada en el PDU.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> Si bien esta UGA no indica cual es el coeficiente de modificación del suelo, si indica que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización (CUS), establecido en el <b>Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023</b>, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de mayo de 2009, sin embargo el análisis del cumplimiento de dicho instrumento se realiza en los incisos siguientes del presente <b>Considerando</b> del presente oficio resolutivo.</p>	
<b>CG-16: La introducción y manejo de palma de coco (Cocus nucifera) debe restringirse a la variedad que sean resistentes a la enfermedad conocida como "amarillamiento letal del cocotero".</b>	<i>En caso de que se utilice esta especie en la jardinería ornamental, se cumplirá con este criterio.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior se advierte que para las áreas verdes (jardineras) se utilizara vegetación ornamental arbustiva, por lo que no se requiere la introducción y manejo de ejemplares de palma de coco de la especie (<i>Cocus nucifera</i>), por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.</p>	
<b>CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.</b>	<i>Las cimentaciones a base de pilotes no interrumpen el flujo de la agua subterránea. Se realizarán conforme lo recomienda el estudio de mecánica de suelo (Anexo a).</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior la promovente presentó anexo a la MIA-P, el Informe Geotecnico en el cual se advierte lo siguiente:</p>	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

De acuerdo con los resultados obtenidos de los sondeos exploratorios realizados, la conclusión a la que esta firma llego es que, la cimentación más viable y eficiente será por medio de PILAS DE CIMENTACIÓN COLADAS IN SITU, empotradas en el estrato de roca caliza sana.

Dicha cimentación deberá ser desplantada a una profundidad de entre 14.00 y 20.00 m, tomando el nivel de brocal de sondeo como nivel +0.00, esta profundidad puede presentar variaciones en función de la localización de estratos de menor compacidad, por lo cual se determinó una profundidad de desplante para cada sondeo realizado en el área en estudio.

Se realizó un estudio de mecánica de suelos para el proyecto ejecutivo.. en el predio ubicado en la Latitud Norte a 20° 50' 41.77" y en la Latitud Oeste 86°52'52.35" y su domicilio se identifica en Sm-01 Mz-13 L-02 Calle Cozumel en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo.

En general se realizaron 28 sondeos exploratorios de los cuales 01 es del tipo Mixto, alterando la prueba de Penetración Estándar (SPT) con recuperación de muestras alteradas para suelos blandos y Muestreo con Barril NQ para suelos rocosos hasta -24.00 m de profundidad, de las cuales se realizaron pruebas de laboratorio como límites de Atterberg, Clasificación SUCS y ensayos a la compresión simple sin confinar de los núcleos de roca extraídos y 27 sondeos de tipo avance controlado en punto aleatorios de apoyo de la estructura.

Tomando el nivel de brocal de sondeo como nivel +0.00, al inicio del sondeo exploratorio del tipo mixto se detecta una capa de material de relleno de 1.35 m de espesor, a esta capa le subyace materia vegetal en descomposición o turba con aproximadamente 2 m de espesor, posteriormente se hace contacto con el horizonte de roca caliza de dureza variable que presenta alta intercalaciones de roca sacabosa (calcarenita), roca porosa y una cavidad en el SAC 11, para luego continuar con el estrato de roca caliza hasta la profundidad máxima de exploración que fue de -24.00 m.

El proyecto se resolvió mediante una cimentación profunda a base de PILAS COLADAS IN SITU, desplantadas a una profundidad entre 14.00 m y 20.00 m. Es posible que existan variaciones en la profundidad, ya que estarán en función de los esfuerzos verticales de compresión y los esfuerzos a tensión.

Para la selección del diámetro de la pila en la tabla de desplante, se deberá determinar con las descargas sin factorizar, ya que, los diseños emitidos por esta empresa están afectados por un factor de 3.00

La capacidad de carga final después de hacer los cálculos correspondientes y aplicar factores de reducción por las condiciones estratigráficas del subsuelo nos da una  $Q_{adm}=564.75 \text{ ton/m}^2$ .

De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto tendrá una cimentación profunda a base de pilas coladas, las cuales estarán ubicadas entre 14.00 m y 20.00 m. Es posible que existan variaciones en la profundidad, por lo cual se tiene que el proyecto en ningún caso la cimentación del proyecto interrumpir la hidrodinámica natural superficial o subterránea del sitio, por lo cual se advierte que se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.

**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.**

*Se cumplirá con este criterio, preguntando a la autoridad municipal el sitio de disposición de los restos de materiales de construcción y realizando el pago correspondiente.*

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

*Se cumplirá este criterio, se separarán los residuos reciclables para entregarlos a las acopiadoras locales. En el caso de los*



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

tal fin.	<i>residuos orgánicos se dirigirán a donde lo indique la autoridad municipal.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior la promotora señala que para la generación, manejo y disposición de los residuos sólidos, líquidos durante las diferentes etapas del proyecto lo siguiente:</p> <p><b>ETAPA DE CONSTRUCCIÓN</b></p> <p>Para los residuos domésticos, se contarán con 2 contenedores uno para residuos no reciclables, y otro para residuos reciclables como son el PET, las latas, y otros plásticos, los cuales se acopiarán para ser trasladados cada semana a centros de acopio en el municipio.</p> <p>Los residuos orgánicos y los no reciclables, como el unicef y paquetes de comida, generados principalmente como restos de los alimentos que consumirán los trabajadores de la obra, se almacenarán en un contenedor con bolsa y tapa para evitar la proliferación de fauna nociva (Ratas, cucarachas, etc), o que llegue la fauna silvestre (Coatíes, iguanas, etc). Estos serán recolectados por el servicio municipal que pasa por el predio 3 veces a la semana.</p> <p>Para los residuos sanitarios se contará con 1 sanitario portátil por cada 15 trabajadores, a los cuales se le dará mantenimiento diario a fin de evitar malos olores tomando en cuenta que el predio se ubica en la zona urbana de Puerto Morelos y no se pretende incomodar a los vecinos.</p> <p><b>ETAPA DE OPERACIÓN</b></p> <p><b>Residuos Sólidos</b></p> <p>La operación de los departamentos generara residuos urbanos como son restos de alimentos, empaques de alimentos e insumos de higiene y limpieza, así como los restos comunes de una vivienda.</p> <p>Para el manejo de los residuos sólidos se contará en el área de estacionamiento con contenedores de 200 a 400 litros de colores oficiales y con tapa para que los residentes puedan separar por lo menos en 4 categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Residuos orgánicos</li> <li>2. Residuos inorgánicos no reciclables</li> <li>3. PET, latas y plásticos varios</li> <li>4. Vidrios</li> </ol> <p>La empresa que se contrate para la administración se encargará de contactar a los centros de acopio y los orgánicos e inorgánicos no reciclables serán recolectados por el servicio municipal.</p> <p>Por lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio general.</p>	
<p><b>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.</b></p>	<p><i>En la etapa de preparación y urbanización, se ubicará en lo que será la entrada al estacionamiento, en la etapa de operación se colocarán contenedores en la PB.</i></p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior se advierte que la promotora señala que los contenedores se ubicaran contenedores en la entrada del estacionamiento durante la etapa operación del proyecto.</p> <p>Sin embargo esta Oficina de Representación advierte que la promotora no tiene elementos que garantice si durante la</p>	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

etapa de construcción contara con contenedores y su ubicación ya que durante dicha etapa igual se generar residuos urbanos de acuerdo con la información presentada por la promovente en el capítulo II de la MIA-P.

Por lo anterior esta Oficina de Representación no cuenta con elementos para garantizar que el proyecto se ajuste con el presente criterio, ya que la promovente no contempla la ubicación temporal de los residuos sólidos durante la etapa de construcción.

**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.**

*Se cumplirá con este criterio. Y se verificará por el supervisor ambiental.*

**ANÁLISIS:** De acuerdo a lo anterior los materiales seran adquiridos en establecimientos o bancos de materiales autorizados, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

**CG-38 No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.**

*El proyecto cumple con la densidad que le corresponde al predio de acuerdo con el PDU considerando que se trata de departamentos minimalistas con capacidad para 1 persona.*

**ANÁLISIS:** De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto no se contempla ni requiere la transferencia de densidades de cuartos de hotel desde otra UGA, por lo cual no se contraviene el presente criterio.

**CRITERIOS URBANOS.**

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





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	ANÁLISIS DE LA PROMOVENTE
<p>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 pos 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 aplicables en la materia.</p>	<p><i>El centro de población Puerto Morelos cuenta con los servicios básicos urbanos, agua, drenaje, electricidad, y recolección de residuos sólidos urbanos, calles y avenidas con drenaje pluvial, servicios de comunicación por cable.</i></p>
<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>URB-03 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descarga de agua por la CONAGUA.</p>	
<p>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 se realizará este tipo de actividades, se cuenta con el servicio de drenaje municipal. (Se anexa la factibilidad emitida por CAPA).</i></p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior la promovente presento anexo a la MIA-P, la copia simple de la Factibilidad de servicios con oficio número CAPA/DBJIM/SDT/0549/2023 de fecha 15 de junio de 2023 en el cual se indica lo siguiente:</p> <p>Relación con su solicitud de factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para un predio con una superficie de 649.61 m<sup>2</sup>, en donde se proyecta la construcción de un edificio de 6 niveles denominado "Alux 33" conformado por 28 cuartos, ubicados en la Sm-01, Mz-13, Lote-02, calle Cozumel, en la localidad de Puerto Morelos, municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo y de acuerdo con la información recibida de la empresa Concesionaria de los</p>	





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

servicios públicos de agua potable y alcantarillado en este municipio, el comunico lo siguiente:

- No tengo inconveniente en otorgarle la FACTIBILIDAD de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, sujeta a las condiciones indicadas en el anexo a este oficio.
Esta Factibilidad tiene una vigencia de 90 días a partir de la fecha del escrito, por lo que vencerá el día 15 de septiembre del 2023, plazo en el que deberá ingresar sus proyectos para revisión y así poder obtener la aprobación de su proyecto de acuerdo a la normatividad vigente en esta Comisión, sin la cual no podrá iniciar las obras...
En caso de no ingresar sus proyectos en el plazo señalado, deberá solicitar la actualización de la factibilidad.

Cabe aclarar que esta factibilidad no les autoriza la interconexión a nuestras redes, dicha autorización será otorgada cuando se haya aprobado el proyecto, cubierto el importe por Aportación de Obras de Cabecera y cumplido con los requisitos, procedimientos e importantes de contratación; en el entendido que, de no acatar esta disposición, no se podrá prestar los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.

URB-11 Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua. Se cumplirá con este criterio todos los departamentos cuentan con equipamientos ahorradores en los sanitarios y cocinetas.

ANÁLISIS: De acuerdo con si bien la promovente señala que los departamentos cuenta con equipamiento ahorradores en los sanitarios y cocinetas, sin embargo esta Oficina de Representación advierte que no se presentaron elementos que garantice que se contarán con tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.

Por lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio al no presentar elementos que garantice que el proyecto contará con tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.

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. Se cumplirá con este criterio en los pozos de absorción en el estacionamiento subterráneo.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior la promovente señala que las aguas sanitarias proveniente del proyecto serán enviadas a la planta tratamiento municipal, por lo que el drenaje pluvial se encuentran separado.

Adicional se prevé la promovente prevé la ubicación en el área de estacionamiento 2 pozos pluviales tal como se muestran en la imagen anterior con el fin de evitar inundación el estacionamiento, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio específica.

SUELO Y SUBSUELO

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. No serán grandes generadores, y tampoco se generarán residuos de manejo especial, serán residuos sólidos urbanos comunes al uso habitacional.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior la promovente señala que para la generación, manejo y disposición de los residuos sólidos, líquidos durante las diferentes etapa del proyecto lo siguiente:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Para los residuos domésticos, se contarán con 2 contenedores uno para residuos no reciclables, y otro para residuos reciclables como son el PET, las latas, y otros plásticos, los cuales se acopiarán para ser trasladados cada semana a centros de acopio en el municipio.

Los residuos orgánicos y los no reciclables, como el unigel y paquetes de comida, generados principalmente como restos de los alimentos que consumirán los trabajadores de la obra, se almacenarán en un contenedor con bolsa y tapa para evitar la proliferación de fauna nociva (Ratas, cucarachas, etc), o que llegue la fauna silvestre (Coaties, iguanas, etc). Estos serán recolectados por el servicio municipal que pasa por el predio 3 veces a la semana.

Para los residuos sanitarios se contará con 1 sanitario portátil por cada 15 trabajadores, a los cuales se le dará mantenimiento diario a fin de evitar malos olores tomando en cuenta que el predio se ubica en la zona urbana de Puerto Morelos y no se pretende incomodar a los vecinos.

ETAPA DE OPERACIÓN

Residuos Sólidos

La operación de los departamentos generara residuos urbanos como son restos de alimentos, empaques de alimentos e insumos de higiene y limpieza, así como los restos comunes de una vivienda.

Para el manejo de los residuos sólidos se contará en el área de estacionamiento con contenedores de 200 a 400 litros de colores oficiales y con tapa para que los residentes puedan separar por lo menos en 4 categorías:

- 5. Residuos orgánicos
- 6. Residuos inorgánicos no reciclables
- 7. PET, latas y plásticos varios
- 8. Vidrios

La empresa que se contrate para la administración se encargará de contactar a los centros de acopio y los orgánicos e inorgánicos no reciclables serán recolectados por el servicio municipal.

De lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio específico.

RECURSO FLORA Y FAUNA

**URB-36:** Las áreas con presencia de ecosistema de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.

*El proyecto se ubica en la zona urbana, no colinda con un área destinada a la conservación.*

*La ANP más cercana es el Área de protección de flora y fauna, Manglares de Puerto Morelos, aproximadamente a 120 metros al oeste del predio.*

**ANÁLISIS:** De acuerdo con lo anterior la promovente si bien la promovente señala que la vegetación de manglar se ubica aproximadamente a 120 metros al oeste del predio.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Por otro lado el promovente señala en la página 52 del capítulo III de la MIA-P, lo siguiente:

*El proyecto se ubica en la zona urbana de Puerto Morelos, el humedal con presencia de manglar se ubica a 50 m al oeste del predio, de acuerdo con el mapa del INEGI serie VII7, el predio se ubica en la zona urbana de Puerto Morelos.*

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte inconsistencia con respecto a la distancia que se ubica la vegetación de manglar con respecto al proyecto ya que por un lado la promovente señala que se encuentra aproximadamente a unos 120 metros y por otro lado a 50 metros al oeste del predio, por lo anterior considerando que no se presentaron elementos que garantice la distancia que se ubica la vegetación de manglar.

Por otro lado se advierten que el sitio donde se pretenden desarrollar el proyecto no cuenta con vegetación natural la cual fue removida con anterioridad a la entrada en vigor de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, así como que requirieron de previa autorización en materia de impacto ambiental, por lo que se cuenta con Resolución administrativa número **0025/2024** emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** correspondiente al expediente número **PFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022** de fecha 04 de marzo de 2024, derivado del cual la **promovente** somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), las cuales corresponden a las siguientes:

....  
**VI.-** En virtud de que con las constancias de pruebas que integran el procedimiento administrativo en que se actúan, la persona moral denominada **ESTRATHEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A DE C.V.**, no logro desvirtuó los supuestos de infracción que se le imputan; esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

**ÚNICA.-** Infracción a lo establecido en el artículo 28 primer párrafo y fracción VII y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como a lo establecido en el artículo 5, primer párrafo, inciso O) fracción II, e inciso R) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que **NO** se acreditó, contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para las construcciones, obras y actividades que se desarrollan en el predio ubicado, en las coordenadas de referencia en proyección UTM 16 Q X: 512371.3565, Y=2305010.6357; X:512376.8877, Y: 2305003.3162; X:512379.2447, Y=2305000.2024; X:512340.5779, Y:2304968.5026; X:512332.8897, Y: 2304978.8359; X:512366.0394, Y:2305007.8162 con referencia al DATUM WGS84, Región 16, México, localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, dentro de la superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y Mangle rojo (*Rhizophora mangle*), dicha especies que se encuentran listadas en 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 y su modificación del Anexo Normativo III, publicada 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, bajo la categoría de amenazadas (A), misma superficie dentro de la cual durante el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente:

**1.- TERRAPLEN:** Este terraplén se observa con residuos de materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con materia de sascab con cerca perimetral de malla ciclónica y soportes de estructuras metálicas de 2.00 metros de alto en sus costados lado oeste y norte del predio visitado, sobre la superficie de terraplén se observa crecimiento de vegetación oportunista principalmente zacate cadillo o higuerrilla), dicho terraplén ocupa una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar; lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintidós.

....  
Señalando lo anterior, es importante entender la importancia de los ecosistemas, mismo que se define como la unidad funcional





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

básica de interacción de los organismos vivos entre si y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados.

Asimismo, **debido a que las actividades que se llevaron a cabo en un ecosistema de vegetación de manglar**, sin contar con la autorización correspondiente, trajo como consecuencia el no poder establecer las medidas de mitigación y compensación para el desarrollo adecuado y viable del proyecto que se pretende en el lugar de la inspección.

Lo anterior es uno de los argumentos que respaldan la necesidad de considerar para las actividades que implicaron la afectación a un ecosistema de vegetación de manglar, deben sujetarse a una autorización, que se considera un instrumento de política ambiental a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que debe sujetarse la realización de obras y actividades que por su tipo, característica o magnitud, pueden causar desequilibrios ecológicos 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.

Siendo que, es a través de dicho procedimiento, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se encuentra en posibilidad de determinar la procedencia o no de los proyectos que los particulares ponen a su consideración, así como las medidas de mitigación o compensación que en su caso deban tomarse, por lo que las actividades que no fueron sometidas a dicho procedimiento equivalen a una falta de estudio y que puede traer como secuelas un daño o deterioro grave de los recursos naturales o en todo caso provocar que los impactos que en su momento pudieron reducirse al mínimo no se disminuyeran.

Bajo este contexto, es importante señalar que al interior del predio (que nos ocupa), se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original., **Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental**, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente** y 5 primer párrafo de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

Que el **Artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, establece lo siguiente:

**"Artículo 57.-** En los casos en los que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y forestal conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría con fundamento en el Título Sexto de la Ley ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

que resulten aplicable, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las acciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Así mismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no haya sido iniciada.

Por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio específico.

**C ACTUALIZACIÓN al Programa Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos,** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de mayo de 2009.

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que la promovente señalo en la pagina 46 del Capitulo III lo siguiente:

El centro de población Puerto Morelos al pertenecer a un municipio con alto recurso y valor ambiental, inminentemente contará con áreas que se localizan entre dos corrientes de desarrollo opuestos; la protección al manglar por la NOM-022-SEMARNAT-2003 y la dinámica del desarrollo urbano de manera natural son corrientes que naturalmente se presentan en el Centro de Población. Entre la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez y la franja de manglar del CPPM; paralelamente se ha constituido una zona de presión de desarrollo urbano y la localización de manglar en áreas cercanas a las inmediaciones de la carretera federal. Ésta poligonal de anchura angosta, pero prolongación extensa, abarca de norte a sur la poligonal del Centro de Población.

De acuerdo con la zonificación primaria el proyecto se ubica en lo que se considera la Zona de Consolidación:

Se refiere a las zonas urbanizadas de más antigua creación que a la fecha carecen de acceso a algunos de los servicios e infraestructuras básicas, en enfoque principal en estas zonas es el de consolidarlas a través de la introducción de infraestructura, además de reconocer los cambios en el patrón de crecimiento urbano a lo largo de los años, adecuando la normatividad para dotar de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, además de suplir las deficiencias existentes en los sistemas estructurales generales con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes. Este Programa clasifica dentro de esta zonificación la colonia Joaquín Zetina Gasca y el Casco Antiguo, supermanzanas 01 y 02. se considera como reserva a corto plazo.

De acuerdo con la zonificación secundaria del PDU le corresponde el uso de suelo "MC" Mixto Central. Se anexa la carta de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitida con fecha 27 de diciembre de 2022, con número de Folio de Constancia: **MPM/SMDUE/DGDU/DOACFOt/CUS/216/2022**, tal como se puede observar en la siguiente imagen, la cual fue presentada de manera digital anexo a la MIA-P.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

El frente mínimo del lote a la vía pública, áreas comunes o a la Zona Federal Marítima Terrestres, será de 10 metros lineales.	<b>El frente del lote es de 12 m</b>
Coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.7, es decir, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70% de la superficie total del lote.	Al predio le corresponde $COS= 454.73 m^2$ <b>El proyecto cumple al tener un <math>COS=430.24 m^2</math></b>  <b>Figura 14. Superficie edificable del proyecto.</b>
El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será superior a 4.2 VAT (veces el área de terreno) y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá el 420% de la superficie total del lote.	Al predio le corresponde $CUS=2,728.362 m^2$ . <b>El proyecto cumple al tener un <math>CUS= 2728.36 m^2</math></b> (ver <b>Tabla 3. Superficie desglosadas por nivel y por uso del proyecto Alux 33</b> ).
La altura máxima de las edificaciones ser la que resulte de aplicar los coeficiente de ocupación y utilización del suelo, sin exceder 6 niveles, con entrepisos de 3.5 metros.	<b>El proyecto lo cumple al tener 6 niveles habitables con entrepisos de 3.2 m, 1 PB que es estacionamiento de 3.15 m de entrepiso y un roof garden.</b>
La restricción frontal será de 3.0 metros en planta baja, en esta superficie se deberá tener un mínimo de 70% de área verde.	<b>Se cumple, la edificación está a 3.67 m del límite del predio, y el 100% de esta superficie es área verde, con adopasto.</b>  <b>figura 15. Límite del lote frontal.</b>
Restricciones laterales serán de 1.5 metros de un lado, es esta superficie se deberá tener un mínimo de 70% de área verde.	<b>Se deja un pasillo el cual será permeable.</b>
Restricción de fondo será de 3.0 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo de 70% de área verdes.	Se cumple de forma parcial ya que la distancia de la edificación con el límite del predio es de 2.4 m. el 100% de esta superficie se dejará como área verde conformando una jardinera de vegetación

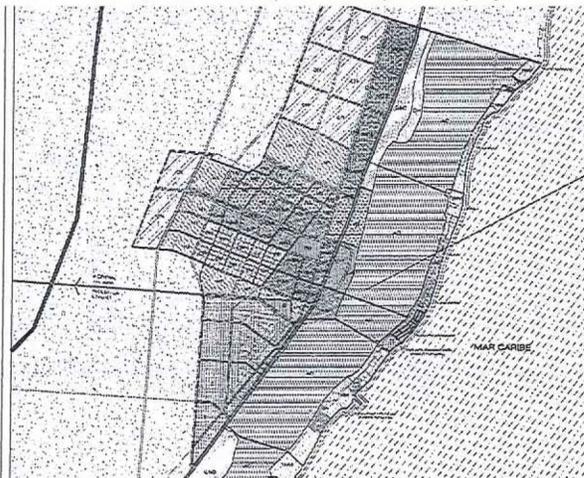


OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

	<i>nativa con especies arbustivas. La superficie que falta se compensa dejando en el limite frontal 0.67 m de más.</i>
<i>Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente.</i>	<i>El proyecto está pensado para personas que gustan de un nuevo estilo de vida minimalista por lo que se contempla un estacionamiento para bicicletas, motos y para 22 autos.</i>

De lo anterior se advierte que la promovente realizó el análisis con los parámetros del uso de suelo Mixto Central (MC), de acuerdo con la constancia emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitida con fecha 27 de diciembre de 2022, con número de Folio de Constancia: MPM/SMDUE/DGDU/DOACFOt/CUS/216/2022, y no con el programa denominado **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periodico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009, el cual actualmente se encuentra vigente para el Municipio de Puerto Morelos, por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que de acuerdo con las coordenadas presentadas por la promovente en la MIA-P, pagina 4 del capitulo II, el cual realizado el análisis con las coordenadas presentadas por la promovente las cuales fueron ingresadas al **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)** la cual es una herramienta de análisis espacial de geometrías e información cartográfica desarrollada en conjunto por la **Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental con la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA)**, que ayuda a identificar las características físicas y/o ambientales, así como los diferentes instrumentos jurídicos que le aplican a un espacio dado en donde se pretende construir un proyecto en materia de impacto ambiental. Los sistemas de información geográfica son una opción y permiten analizar y/o cuantificar los cambios ocurridos en el territorio; que en cumplimiento de otras técnicas y metodologías in situ permite entender los procesos de cambio; así como evaluar y caracterizar la vegetación existente.

**Plano clave 13** denominado Actualización del Programa de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. (Uso de suelo que le corresponde al proyecto).



Handwritten signature



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

De conformidad con el, se tiene que el predio del proyecto se localiza en la zona con uso de suelo Zona Habitacionales se advierte lo siguiente:

Zonas Habitacionales

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, y se integra por los siguientes campos:

Zona habitacionales, multifamiliar densidad alta, tipo H3-M1, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 200 habitantes por hectárea, lo que representa 50 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima del lote será de 300 metros cuadrados;
- El frente mínimo del lote no será menor de 10 metros lineales;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 2, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de modificación del suelo no deberá ser superior al 70 por ciento del total del lote, debiendo tener un mínimo del 30 por ciento como área verde del total del lote;
- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de cuatro niveles o 12 metros de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar, los 13.5 metros de altura. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos.
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente;
- La restricciones laterales serán de 2 metros en una de las colindancias laterales; esta superficie será conservada totalmente como área verde;
- La restricción posterior será de 3.0 metros;
- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de áreas verde indicada a conservar.

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación tiene las siguientes observaciones:

Table with 12 columns: Tipo, Zonas, clave, DENSIDAD (Hab. Por hectárea, Cuarto por hectárea, Vivienda hectárea, Superficie mínima terreno (mts.), Frente mínima del terreno (mts.), COEFICIENTES (de ocupación, de utilización, de Modificación del suelo), ALTURA (máxima en niveles, máxima en metros, % de frente jardinado), RESTRICCIONES (frontal, lateral, Posterior, con ZEMT).

Pag. 158 de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

En tal virtud, a continuación se presenta la vinculación del proyecto con relación a los parámetros aplicables para el Uso Zona habitacionales, multifamiliar densidad alta, tipo (H3-M1), se tiene lo siguiente:

Normas Generales y Restricciones de edificación para el uso de Zona habitacionales, multifamiliar densidad alta (H3-M1).

Table with 4 columns: CONCEPTO, Parámetro, DENSIDAD, Observación de la Promovente. Row 1: Habitantes por hectárea, 200, 44 habitantes^1

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto contará con un total de 44 habitantes tal como lo señalo la promotente en la pagina 48 del capitulo III de la MIA-P.

Considerado que el predio tiene una superficie total de 649.61 m^2 lo que equivalente a 0.064961 ha. Para lo cual le corresponde una densidad de 200 ha/hab, siendo que el proyecto pretende departamentos para 1 personas es decir se prevé la construcción de 44 departamento igual a 44 persona\$.

En este sentido, se tiene que la densidad permitida para el predio es de 12.99 habitantes (0.06496 ha x 200 hab/ha), lo que en términos reales representa 13 habitantes, de acuerdo con la relación aritmética se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente parámetro, ya que se rebasa el número máximo de habitantes permitidos para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto.

Table with 4 columns: CONCEPTO, Parámetro, DENSIDAD, Observación de la Promovente. Row 1: Viviendas por hectárea, 50, 44 vivienda

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el predio tiene una superficie total de 649.61 m^2 lo que equivale a 0.064961 ha. Para lo cual le corresponde una densidad de 50 viv/ha, siendo que la promotente prevé la construcción de 44 viviendas.

En este sentido, se tiene que la densidad permitida para el predio es de 3.24 viv es decir (0.06496 ha x 50 viv/ha), de acuerdo con la ecuación aritmética se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente parámetro, ya que se rebasa el número máximo de viviendas permitidos para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto.

Table with 4 columns: CONCEPTO, Parámetro, DENSIDAD, Observación de la Promovente. Row 1: Frente mínimo del lote, 300 m^2, 649.61 m^2

ANÁLISIS: El proyecto tiene una superficie de 649.61 m^2, por lo cual se ajusta con el parámetro.

Table with 4 columns: CONCEPTO, Parámetro, DENSIDAD, Observación de la Promovente. Row 1: Frente mínimo del lote, 10 m, El frente del lote es de 12 m.

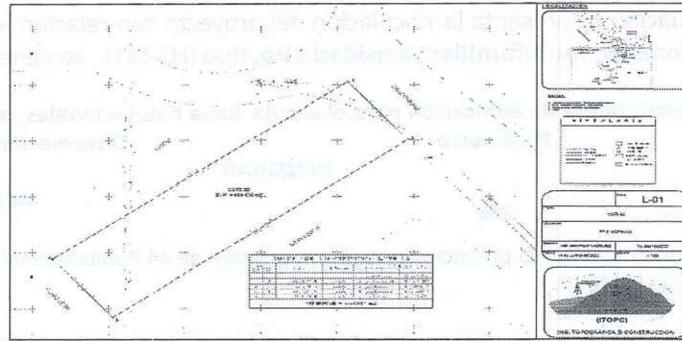
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el predio tiene un frente de 13.00 m, tal como se puede observar en el plano denominado plano lote-02 con clave L-01, presentado de manera digital anexo a la MIA-P.

^1 Pagina 48 del capitulo III de la MIA-P (... "el proyecto está pensado para departamentos de 1 persona, por lo que se proponen 44 estudios que no se rebasa la densidad en términos del número de habitantes")





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024



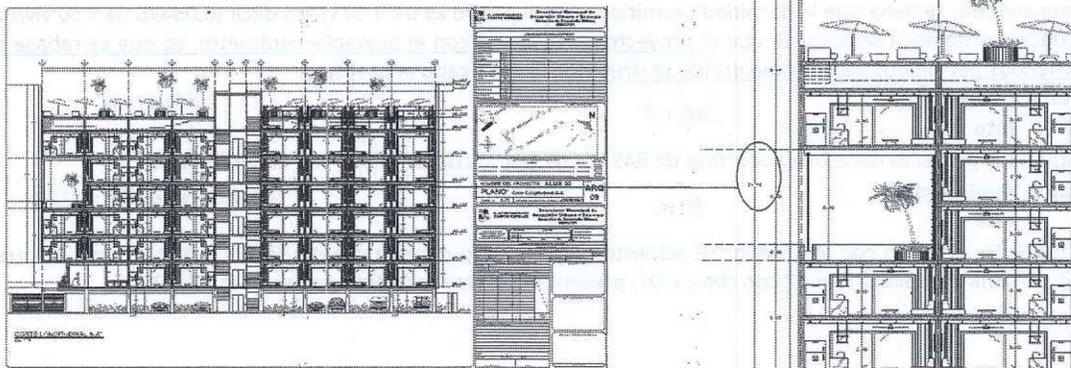
Por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro.

<b>Niveles</b>	4 niveles
<b>Altura</b>	12 metros

**ALTURA**

El proyecto lo cumple al tener 6 niveles habitables con entrepisos de 3.2 m, 1 PB que es estacionamiento de 3.15 m de entrepiso y un roof garden.

**ANÁLISIS:** De acuerdo con lo anterior se advierte que la promovente señala que el proyecto tendrá 6 niveles, tal como se observa en la siguiente imagen plano denominado Plano Corte Longitudinal A-A', clave ARQ 09, presentado de manera digital anexo a la MIA-P.



Y una altura de 21.64 metros de acuerdo con la imagen anterior, por lo cual esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con el presente parámetro de altura máxima edificable, al rebasar el numero de niveles permitidos y nivel de metros.

<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)</b>	60%
--	-----

**COEFICIENTES**

Al predio le corresponde COS=454.73 m<sup>2</sup>

El proyecto cumple al tener un COS= 430.24 m<sup>2</sup>



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024



figura 14. Superficie edificable del proyecto.

**ANÁLISIS:** Considerando que el proyecto se pretende desarrollar en una superficie que ocupa un total de 649.61 m<sup>2</sup>, el cual le corresponde un coeficiente de ocupación del suelo de 389.766 m<sup>2</sup>, permitido.

De conformidad con la información proporcionada en la información adicional, el proyecto prevé un COS de 430.24 m<sup>2</sup> el cual corresponde al 66.23%, por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta al presente parámetro permitido de COS, al rebasa el máximo permitido.

**Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)**

2

Al predio le corresponde CUS= 2,728.362 m<sup>2</sup>

**El proyecto cumple al tener un CUS= 2728.36 m<sup>2</sup>**

(ver Tabla 3, superficies desglosadas por nivel y por uso del proyecto Alux 33).

**ANÁLISIS:** Considerando que el proyecto se pretende desarrollar en una superficie que ocupa un total de 649.61 m<sup>2</sup>, el cual le corresponde un Coeficiente de utilización de suelo de 1,299.22 m<sup>2</sup>, permitido.

De acuerdo con la información presentada por la promovente se advierte que el proyecto prevé un CUS de 2,728.36 m<sup>2</sup> el cual equivale al 4.19%, por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta al presente parámetro permitido de CUS, al rebasar el máximo permitido.

La promovente no presento la vinculación con el presente parámetro.

**Coefficiente de Modificación del Suelo**

70%

30% como área verde

**ANÁLISIS:** Considerando que el proyecto se pretende desarrollar en una superficie que ocupa un total de 649.61 m<sup>2</sup>, el cual le corresponde un coeficiente de ocupación del suelo de 454.727 m<sup>2</sup>, permitido.

Sin embargo la promovente presento en la pagina 13 del capitulo II de la MIA-P, la tabla denominada Tabla 2 denominada superficie de aprovechamiento, permeable e impermeable del proyecto.

Concepto	Superficie	Porcentaje %
Superficie de desplante (edificación)	430.24	66%
Superficie de aprovechamiento PLANTA BAJA (estacionamiento y acceso)	536.87	83%



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Superficie permeable (jardineras y acceso y estacionamiento de adopasto o material permeable)	219.37	34%
<b>Superficie del predio</b>	<b>649.61</b>	<b>100%</b>

De conformidad con la información proporcionada anterior se prevé que el proyecto tendrá un CMS de 430.24 m<sup>2</sup> el cual corresponde al 66%, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta al presente parámetro permitido de CMS.

En cuanto al parámetro de área verde la promovente contempla una superficie de 219.37 m<sup>2</sup> el cual equivale al 34 %, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente parámetro.

RESTRICCIONES

Se cumple, la edificación está a 3.67 m del límite del predio, y el 100% de esta superficie es área verde, con adopasto.

Restricción frontal o a la vía pública (mts. Lineales) 5 metros

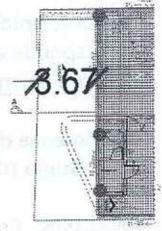


Figura 15. Limite del lote frontal.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente parámetro de Restricciones frontal

Restricción lateral (mts. lineales) 2 metros en una de las colindancias laterales; está superficie será conservada totalmente como área verde *La promovente no presento la vinculación con los siguientes parámetros*

Restricción posterior (mts. Lineales) 3 metros

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que la promovente no presento la vinculación elementos que garantice que el proyecto se ajusta con las restricciones lateral o posterior.

De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta con lo establecido con la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periodico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009, ya que no se ajusta con los paramentros de densidad máxima, Coeficiente de Ocupación (COS), Coeficiente de Utilización (CUS), Coeficiente de modificacion (CMS), altura, al exceder la superficie máxima permitida, asi mismo con los paramentros de restricciones frontal, restriccion lateral y restriccion posterior, conforme al análisis anterior.

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

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.

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

La **promovente** señalo en la página 51 del Capítulo III de la MIA-P, lo siguiente:

En el sistema ambiental se localizan las siguientes especies:

Tabla 7. Especies de flora en la NOM-059-SEMARNAT-2010

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTATUS
Arecaceae	<i>Thrinax radiata</i>	Palma Chit	Amenazada
Combretaceae	<i>Conocarpus erectus L.</i>	Mangle botoncillo	Amenazada
	<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Amenazada
Myricaceae	<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle Rojo	Protección
Verbenaceae	<i>Avicennia germinans</i>	Mangle Negro	Amenazada

De fauna únicamente se registra la presencia de la iguana (*Ctenosaura similis*) en categoría de amenazada.

Si bien en el predio no se localiza ninguna especie de fauna o flora el proyecto no generará impactos que pongan en riesgo alguna población protegida, nativa o de importancia ecosistémica, como se describe en el Capítulo V de la presente MIA-P.

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.**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

**E NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 y ACUERDO por el que se adiciona la especificación 4.43 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004; esta Unidad Administrativa advierte lo siguiente:**

En relación con la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, la **promovente** manifestó lo siguiente:...

*El proyecto se ubica en la zona urbana de Puerto Morelos, el humedal con presencia de manglar se ubica a 50 m al oeste del predio, de acuerdo con el Mapa del INEGI serie VII7, el predio se ubica en la zona urbana del Puerto Morelos, si bien en la serie I del INEGI 8 se formaba un polígono desde la laguna Nichupté hasta el municipio de Solidaridad, es un hecho que las manchas urbanas de Cancún y Puerto Morelos han fragmentado el humedal, y actualmente ya no existe continuidad.....*

*Si bien el proyecto no se ubica en el humedal con presencia de manglar, se ubica a 50 m de este y colinda con un terreno con ejemplares de manglar que ya no forma parte del humedal como comunidad, es decir, al quedar aislado ya no tiene una funcionalidad biológica y de servicios ecosistémicos en un humedal-manglar.*

*Al ubicarse a menos de 100 m del manglar, se procede al análisis del proyecto con los criterios de la presente norma, por la operación del proyecto y la permanencia de las obras, señalan que no existe riesgo de generar ningún impacto negativo hacia el humedal y tampoco a la unidad hidrológica.*

Dado lo anterior, y de acuerdo con la información del **proyecto** manifestada durante el **PEIA**, se tiene que entre las actividades y obras: no contempla la canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la integridad ecológica de los humedales (4.1) la construcción de canales, por lo que no le son vinculantes (4.2, 4.3, 4.23, 4.26, 4.33), no se instalará infraestructura marina fija u obras que ganen terreno a la unidad hidrológica, por lo que no se vincula (4.4), no se considera la construcción de bordos colindantes con el manglar, por lo que no le es vinculante (4.5); no se prevé el asolvamiento del humedal, por lo que no le es vinculante (4.6); no realizará el vertimiento de agua proveniente de la cuenca que alimenta al humedal, por lo que no le es vinculante (4.7); no se realizará el vertimiento de aguas que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos, por lo que no es vinculante (4.8); no se realizará el vertimiento de aguas residuales sin tratamiento, por lo que no le es vinculante (4.9), no se realizará extracción del agua del humedal, por lo que no le es vinculante (4.10), no se introducirán ejemplares que se puedan tornar perjudiciales, por lo que no le aplica (4.11), no se instalarán granjas camarónicas, infraestructura acuícola o alguna otra, caminos de acceso a la playa y vías de comunicación sobre humedales costeros (4.13, 4.14, 4.15, 4.21, 4.22, 4.24, 4.25, 4.32, 4.34); no se extraerá material de construcción del manglar, por lo que no le aplica (4.17), no prevé la disposición de material de dragado o residuos sólidos en el manglar o humedal, por lo que no son vinculantes con el proyecto (4.19, 4.20), así como obras o actividades relacionadas con la producción de sal (4.27); no se contempla la construcción de infraestructura turística, por lo que no le aplica (4.28), no se realizarán actividades de turismo náutico, por lo que no le aplica (4.29), no se realizarán actividades de turismo educativo o ecoturismo, por lo que no se vincula al proyecto (4.31), no se realizarán actividades de restauración (4.35,4.36,4.38,4.39,4.40,4.41). A continuación se hace la vinculación del proyecto con la siguiente especificación:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Especificación	Vinculación de la promovente
4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semiintensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	El manglar se ubica a menos de 100 m del proyecto, por lo que se propone realizar una medida de compensación conforme se señala en el criterio 4.43

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente, se tiene que la distancia del mangle respecto al desplante de las obras se encuentra a menos de 100 metros de distancia.

Por lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto no se ajusta con la especificación 4.16 al no ajustarse el proyecto con la distancia mínima con respecto a la vegetación de manglar permitida de la presente Norma.

4.18 Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental.

No se realizará ninguna actividad en el manglar, no se realizará relleno, desmonte, quema ni desecación de vegetación de humedal costero por motivo alguno

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que la promovente presento anexo a la MIA-P, la Resolución administrativa número 0025/2024 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) correspondiente al expediente número PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha 04 de marzo de 2024, derivado del cual la promovente somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA), las cuales corresponden a las siguientes:

VI.- En virtud de que con las constancias de pruebas que integran el procedimiento administrativo en que se actúan, la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A DE C.V., no logro desvirtuar los supuestos de infracción que se le imputan; esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

ÚNICA.- Infracción a lo establecido en el artículo 28 primer párrafo y fracción VII y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como a lo establecido en el artículo 5, primer párrafo, inciso O) fracción II, e inciso R) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que NO se acreditó, contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para las construcciones, obras y actividades que se desarrollan en el predio ubicado, en las coordenadas de referencia en proyección UTM 16 Q X: 512371.3565, Y=2305010.6357; X:512376.8877, Y: 2305003.3162; X:512379.2447, Y=2305000.2024; X:512340.5779, Y:2304968.5026; X:512332.8897, Y: 2304978.8359; X:512366.0394, Y:2305007.8162 con referencia al DATUM WGS84, Región 16, México, localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, dentro de la superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (Laguncularia racemosa) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), dicha especies que se encuentran listadas en 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 y su modificación del Anexo Normativo III, publicada 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, bajo la categoría de amenazadas (A), misma superficie dentro de la cual durante el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente:

1.- TERRAPLEN: Este terraplén se observa con residuos de materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con materia de sascob con cerca perimetral de malla ciclónica y soportes de estructuras metálicas de 2.00 metros de alto en sus costados lado oeste y norte del predio visitado,



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

sobre la superficie de terraplén se observa crecimiento de vegetación oportunista principalmente zacate cadillo o higuerrilla), dicho terraplén ocupa una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar, lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFP/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintidós.

V.- Que toda vez que de las constancias que conforman el presente procedimiento obran elementos de convicción suficientes para atribuir a la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V., violaciones a la normativa ambiental que se verificó; por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el numeral 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece la posibilidad para esta autoridad ambiental de imponer sanción contemplada en dicho precepto, por lo que para la debida individualización se tomará en consideración los criterios previstos en el artículo 173 de la citada Ley General, lo que se efectúa en los siguientes términos:

.....

Asimismo al haberse realizado las actividades descritas dentro o sobre un ecosistema de vegetación de manglar, antes señalado, sin haber obtenido la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente sin haber sido sometidas a la evaluación de impacto ambiental que pudieran ocasionar las mismas, se está contribuyendo a la destrucción de dicho ecosistema. De esta manera, la función de protección aplicada bajo atribuciones conferidas a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente no es más que la observancia del conjunto de prácticas normas y controles encaminados a lograr la perpetuación de la diversidad biótica y los ecosistemas de los cuales hacen parte las diversas especies de la biota para garantizar a la vez, la perpetuidad de los procesos ecológicos para llevarnos a la conservación de nuestro recursos naturales que implica el uso sostenido e inclusive la vinculación de nuevos recursos a la economía mediante toda una gama de modalidades de usos permisibles que oscilan desde las áreas destinadas expresamente a la protección en grado sumo pasando por toda una gradación, hasta las áreas con alta intensidad de uso limitado apenas por aquellas prácticas destinadas a mantener el máximo aprovechamiento posible, conforme a sus características ecológicas.

De esta forma, para el logro de un desarrollo social y económico sostenido, resulta indispensable que la protección se integre con la conservación, como resultado de un cuidadoso proceso de planificación que contemple la apropiada utilización de los recursos naturales y las ventajas o inconvenientes a corto y largo para la utilización de tales recursos, así como los deterioros ambientales que de tal desarrollo propuesto puedan derivarse.

Señalando lo anterior, es importante entender la importancia de los ecosistemas, mismo que se define como la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre si y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados.

Asimismo, **debido a que las actividades que se llevaron a cabo en un ecosistema de vegetación de manglar**, sin contar con la autorización correspondiente, trajo como consecuencia el no poder establecer las medidas de mitigación y compensación para el desarrollo adecuado y viable del proyecto que se pretende en el lugar de la inspección.

Lo anterior es uno de los argumentos que respaldan la necesidad de considerar para las actividades que implicaron la afectación a un ecosistema de vegetación de manglar, deben sujetarse a una autorización, que se considera un instrumento de política ambiental a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que debe sujetarse la realización de obras y actividades que por su tipo, característica o magnitud, pueden causar desequilibrios ecológicos 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.

Siendo que, es a través de dicho procedimiento, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se encuentra en posibilidad de determinar la procedencia o no de los proyectos que los particulares ponen a su consideración, así como las medidas de mitigación o compensación que en su caso deban tomarse, por lo que las actividades que no fueron sometidas a dicho procedimiento equivalen a una falta de estudio y que puede traer como secuelas un daño o deterioro grave de los recursos naturales o en todo caso provocar que los impactos que en su momento pudieron reducirse al mínimo no se disminuyan.

Por último la gestión ambiental es considerada como el conjunto de actos normativos y materiales que buscan una ordenación del ambiente, que van desde la formulación de la política ambiental hasta la realización de acciones materiales que tienen ese propósito.

En supuesto ambiental se incluye actos no solo de las autoridades gubernamentales, sino también de la llamada Sociedad Civil, integrada por personas, grupo y organizaciones sociales y privadas por ello es fundamental que la Sociedad, cuente con las autorizaciones correspondientes y necesarias para prevenir, evitar, mitigar y compensar oportunamente, los efectos adversos sobre el ambiente y los recursos naturales que se generen por: la realización de procesos productivos y de consumo, así como para remediar los daños que, en su caso, se ocasionen.

Las autoridades y los particulares deberán asumir las responsabilidades de la protección del equilibrio ecológico, la prevención de las causas que lo generan, es el medio mas eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Son obligatorios para el Ejecutivo Federal y por tanto para su dependencias y entidades, en la formulación y conducción de la política ambiental y en la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Bajo este contexto, es importante señalar que al interior del predio (que nos ocupa), se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original, Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente** y 5 primer párrafo de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

De acuerdo con lo anterior, se advierte que las obras y actividades del proyecto no se ajusta a lo establecido en esta especificación 4.18 de la **NOM-SEMARNAT-2003**, ya que la ocurrencia que las obras y actividades se pretenderse desarrollar en un espacio que contaba con vegetación de manglar el cual se encuentran prohibidas en la presente especificación.

**4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.**

*Se propone como medida de compensación colaborar con la CONANP para apoyar labores que favorezcan el aumento de la cobertura de manglar en la ANP "Manglares de Puerto Morelos". Para no generar expectativas ante la CONANP, los trámites se comenzarán al obtener la autorización en materia de impacto ambiental. A fin de garantizar el cumplimiento de este criterio, no se comenzarán las obras hasta que se haga el acuerdo con la CONANP para cumplir con la medida de compensación.*

**ANÁLISIS:** De acuerdo con lo anterior la promovente propone como medida de compensación colaborar con la CONANP para apoyar labores que favorezcan el aumento de la cobertura de manglar en la ANP "Manglares de Puerto Morelos"

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que el proyecto no se ajusta con la NOM-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la **preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, conforme a la **especificaciones 4.16 de la distancia del Manglar y especificación 4.18, ya que al interior del predio (que nos ocupa), se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el ecosistema de vegetación de manglar, de lo anterior las actividades**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original, Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente y 5 primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

**F DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.**

Con respecto al Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER, a la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007, que a la letra dice:

Artículo 60 TER	Vinculación de la promovente
<p>“Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.</p> <p>Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las superficies en metros cuadrados de manglar.”</p>	<p><i>La promovente omitió presentar la vinculación con el presente artículo.</i></p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación advierte que la <b>promovente</b> presento anexo a la MIA-P, la</p>	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Resolución administrativa número 0025/2024 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) correspondiente al expediente número PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha 04 de marzo de 2024, derivado del cual la promovente somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA), las cuales corresponden a las siguientes:

VI.- En virtud de que con las constancias de pruebas que integran el procedimiento administrativo en que se actúan, la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A DE C.V., no logro desvirtuó los supuestos de infracción que se le imputan; esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

ÚNICA.- Infracción a lo establecido en el artículo 28 primer párrafo y fracción VII y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como a lo establecido en el artículo 5, primer párrafo, inciso O) fracción II, e inciso R) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que NO se acreditó, contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para las construcciones, obras y actividades que se desarrollan en el predio ubicado, en las coordenadas de referencia en proyección UTM 16 Q X: 512371.3565, Y=2305010.6357; X:512376.8877, Y: 2305003.3162; X:512379.2447, Y=2305000.2024; X:512340.5779, Y:2304968.5026; X:512332.8897, Y: 2304978.8359; X:512366.0394, Y:2305007.8162 con referencia al DATUM WGS84, Región 16, México, localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, dentro de la superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (Laguncularia racemosa) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), dicha especies que se encuentran listadas en 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 y su modificación del Anexo Normativo III, publicada 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, bajo la categoría de amenazadas (A), misma superficie dentro de la cual durante el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente:

1.- TERRAPLEN: Este terraplén se observa con residuos de materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con materia de sascab con cerca perimetral de malla ciclónica y soportes de estructuras metálicas de 2.00 metros de alto en sus costados lado oeste y norte del predio visitado, sobre la superficie de terraplén se observa crecimiento de vegetación oportunista principalmente zacate cadillo o higuerrilla), dicho terraplén ocupa una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar, lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintidós.

V.- Que toda vez que de las constancias que conforman el presente procedimiento obran elementos de convicción suficientes para atribuir a la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V., violaciones a la normativa ambiental que se verificó; por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el numeral 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece la posibilidad para esta autoridad ambiental de imponer sanción contemplada en dicho precepto, por lo que para la debida individualización se tomará en consideración los criterios previstos en el artículo 173 de la citada Ley General, lo que se efectúa en los siguientes términos:

Asimismo al haberse realizado las actividades descritas dentro o sobre un ecosistema de vegetación de manglar, antes señalado, sin haber obtenido la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente sin haber sido sometidas a la evaluación de impacto ambiental que pudieran ocasionar las mismas, se está contribuyendo a la destrucción de dicho ecosistema. De esta manera, la función de protección aplicada bajo atribuciones conferidas a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente no es más que la observancia del conjunto de prácticas normas y controles encaminados a lograr la perpetuación de la diversidad biótica y los ecosistemas de los cuales hacen parte las diversas especies de la biota para garantizar a la vez, la perpetuidad de los procesos ecológicos para llevarnos a la conservación de nuestro recursos naturales que implica el uso sostenido e inclusive la vinculación de nuevos recursos a la economía mediante toda una gama de modalidades de usos permisibles que oscilan desde las áreas destinadas expresamente a la protección en grado sumo pasando por toda una gradación, hasta las áreas con alta intensidad de uso limitado apenas por aquellas prácticas destinadas a mantener el máximo aprovechamiento posible, conforme a sus características ecológicas. De esta forma, para el logro de un desarrollo social y económico sostenido, resulta indispensable que la protección se integre con la conservación, como resultado de un cuidadoso proceso de planificación que contemple la apropiada utilización de los recursos naturales y las ventajas o inconvenientes a corto y largo para la utilización de tales recursos, así como los deterioros ambientales que de tal desarrollo propuesto puedan derivarse.

Señalando lo anterior, es importante entender la importancia de los ecosistemas, mismo que se define como la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre si y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados.



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Asimismo, **debido a que las actividades que se llevaron a cabo en un ecosistema de vegetación de manglar, sin contar con la autorización correspondiente, trajo como consecuencia el no poder establecer las medidas de mitigación y compensación para el desarrollo adecuado y viable del proyecto que se pretende en el lugar de la inspección.**

Lo anterior es uno de los argumentos que respaldan la necesidad de considerar para las actividades que implicaron la afectación a un ecosistema de vegetación de manglar, deben sujetarse a una autorización, que se considera un instrumento de política ambiental a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que debe sujetarse la realización de obras y actividades que por su tipo, característica o magnitud, pueden causar desequilibrios ecológicos 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.

Siendo que, es a través de dicho procedimiento, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se encuentra en posibilidad de determinar la procedencia o no de los proyectos que los particulares ponen a su consideración, así como las medidas de mitigación o compensación que en su caso deban tomarse, por lo que las actividades que no fueron sometidas a dicho procedimiento equivalen a una falta de estudio y que puede traer como secuelas un daño o deterioro grave de los recursos naturales o en todo caso provocar que los impactos que en su momento pudieron reducirse al mínimo no se disminuyeran.

Por último la gestión ambiental es considerada como el conjunto de actos normativos y materiales que buscan una ordenación del ambiente, que van desde la formulación de la política ambiental hasta la realización de acciones materiales que tienen ese propósito.

En supuesto ambiental se incluye actos no solo de las autoridades gubernamentales, sino también de la llamada Sociedad Civil, integrada por personas, grupo y organizaciones sociales y privadas por ello es fundamental que la Sociedad, cuente con las autorizaciones correspondientes y necesarias para prevenir, evitar, mitigar y compensar oportunamente, los efectos adversos sobre el ambiente y los recursos naturales que se generen por la realización de procesos productivos y de consumo, así como para remediar los daños que, en su caso, se ocasionen.

Las autoridades y los particulares deberán asumir las responsabilidades de la protección del equilibrio ecológico, la prevención de las causas que lo generan, es el medio mas eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos.

Son obligatorios para el Ejecutivo Federal y por tanto para su dependencias y entidades, en la formulación y conducción de la política ambiental y en la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Bajo este contexto, es importante señalar que al interior del predio (que nos ocupa), se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original., **Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente y 5 primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Por lo anterior se tiene que el proyecto no ajusta con lo indicado por el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.

6 OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

VIII Que de acuerdo con lo manifestado por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental, a través de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente, en su escrito referido en el RESULTANDO XII de la presente resolución, ésta opinó lo siguiente:

I. El proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 138 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, donde se considera que no contraviene con lo dispuesto en dicho instrumento.

A-037 Promover la generación energética por medio de energía solar. Análisis: El proyecto deberá proponer el uso de energía solar para el proyecto.

II. El proyecto se ubica en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, dentro de la UGA 28 llamada Centro de Población de Puerto Morelos, con una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable. Paramentos de aprovechamiento: Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente. Lineamientos Ecológicos: Se mantiene como área de conservación el 100% de los manglares que se encuentran dentro del PDU de Puerto Morelos, de acuerdo con la normatividad vigente.

Respecto a los criterios de regulación ecológica para el POEL, el proyecto no contraviene estos criterios, sin embargo el siguiente es el único que presenta contradicciones respecto al dicho de la autoridad.

URB-36. Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente. Análisis: La promovente manifiesta lo siguiente: El proyecto se ubica en la zona urbana, no colinda con un área destinada a la conservación. La ANP más cercana es el Área de protección de flora y fauna, Manglares de Puerto Morelos, aproximadamente a 120 metros al oeste del predio. Al respecto, esta autoridad advierte que en la página 8 de la MIA, se cita el punto número TERCERO del acta de la PROFEPA, donde destaca la siguiente descripción... "Dentro de una superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (Laguncularia racemosa) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), dichas especies que se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010"...Por lo que no se cumple con este criterio.

III. Para dar cumplimiento con la Norma Oficial NOM-022-SEMARNAT-2003. En la especificación 4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente. Como medida de compensación por la cercanía con la comunidad de manglar al oeste de la Calle Niños Héroes, contribuir a algún proyecto que ya tenga en marcha la dirección de la ANP "Manglares de Puerto Morelos. Por lo que se propone que sea la CONANP la que señale al propietario y promovente del proyecto en que puede contribuir para que el manglar se vea





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

favorecido. Se propone que dicha medida de compensación favorezca 1 mil metros cuadrados del humedal-manglar. Como se ha mencionado en la vinculación con la NOM-022-SEMARNAT-2010, este acercamiento a la CONANP se realizará una vez que se obtenga la autorización, a fin de que la CONANP tome en cuenta lo señalado por la SEMARNAT en los Términos y Condicionantes del proyecto.

Al respecto, si bien el proyecto presenta medidas de compensación en beneficio de los humedales no será posible obtener la autorización del cambio de uso de suelo, toda vez que el proyecto ya cuenta con la remoción de la vegetación. Por lo que el proyecto no cumple con la Norma Oficial NOM-022-SEMARNAT-2003.

- IV. De acuerdo con la LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio de 2018, en el artículo 97. No se podrá otorgar autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestales afectadas se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley. En la siguiente tabla se observa que antes del 2020 el predio contaba con vegetación, la cual fue removida sin contar con la autorización correspondiente.
- V. Si bien la promovente manifiesta que en los alrededores del predio se llegan a ver ejemplares aislados de mangle, esto no representan ya un ecosistema de humedal-manglar, se encuentran rodeados de áreas urbanas. El humedal que se desarrolla al oeste del Boulevard niños Héroe, no fue la actual propietaria quien lo retiro, sin embargo, al no contar con la autorización para el cambio de uso de suelo en materia de impacto ambiental fue sancionada. (Página 10).

Al respecto, si bien la actual propietaria declara que no retiró la vegetación. No será posible obtener la autorización del cambio de uso del suelo (Artículo 97 de la LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE).

- VI. Cuando se realizó la remoción de la vegetación, no se garantizó el cumplimiento con el artículo 60 TER de la Ley de Vida Silvestre, toda vez que es posible observar mediante la herramienta de acceso libre Google Earth, que dentro del área del proyecto existió ecosistema de humedal y mangle, como en las áreas aledañas al proyecto en donde aún se observa mangle. Además, el ecosistema fue descrito por la PROFEPA.

- VII. El proyecto se ubica fuera de toda ANP.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a través de la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental, opina que el proyecto "ALUX 33", con pretendida ubicación en la calle Cozumel, Supermanzana 01, manzana 13, lote 02, localidad y Municipio de Puerto Morelos; Quintana Roo; no contraviene con lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe; sin embargo, No cumple con el criterio URB-36 de la UGA-28 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez. No cumple con la Norma Oficial NOM-022-SEMARNAT-2003. Esta Norma ordena obtener la autorización del cambio de uso de suelo, sin embargo; el artículo 97 de la LGDFS no permite otorgar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, toda vez que la vegetación del predio ya fue removida, por tanto deberá entrar en veda por 20 años. No garantiza el cumplimiento del artículo 60 TER de la LGVS. Por lo antes expuesto y con la información presentada, el proyecto NO ES VIABLE en los términos planteados.

**ANÁLISIS DE ESTA OFICINA ADMINISTRATIVA:**

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación coincide con lo señalado con dicha instancia de que se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original., Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente y 5 primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con la NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, Ni con el DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007., de acuerdo con el análisis señalado en el Considerando VIII incisos E y F del presente oficio resolutivo.

IX Que de acuerdo con lo manifestado por la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, en su escrito referido **RESULTANDO XIII** de la presente resolución, ésta opino lo siguiente:

"(...)

*Al respecto, con fundamento en el Art. 15, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, si bien, esta Dirección General tiene como atribución "...Emitir opinión sobre las manifestaciones de impacto ambiental que se presenten en materia de vida silvestre, incluidas especies y poblaciones en riesgo..."; el proyecto en cuestión trata sobre la operación de las obras ya realizadas y sancionadas por un proceso administrativo por parte de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), con resolución administrativa 0025/2024 en el acta de inspección PFFA/29.3/2C.27.S/0067-2022, por lo tanto, esta Dirección General no cuenta con las atribuciones para emitir opiniones sobre proyectos ya construidos, operando y ademas que han sido sancionados por la autoridad competente.*

**ANÁLISIS DE ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN:**

En relación con la información presentada por dicha instancia esta Unidad Administrativa, se tiene por enterada y procedió a incorporar el documento al expediente administrativa de dicho proyecto, de igual manera presento medidas





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

IX Que de acuerdo con lo manifestado por la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)** en su escrito referido **RESULTANDO XIV** de la presente resolución, ésta opino lo siguiente:

"(...)

**PRIMERO.-** Con base con la información cartográfica del polígono del proyecto proporcionado en la MIA-P, se realizó una comparación con la información existente que permite ubicar a los polígonos de las Áreas Naturales Protegidas (ANP) federales, existentes en Quintana Roo, a través, de las fuertes de Información Geográfica (SIG) de la CONANP, con lo cual se determinó que este se encuentra **FUERA DEL APFF MANGLARES DE PUERTO MORELOS**, a una distancia de al menos 130 m. al punto más cercano del polígono general de amortiguamiento denominado Coxol 1.

**SEGUNDO:** Si bien el proyecto se encuentra a una distancia de al menos 130 m. del APFF Manglares de Puerto Morelos, considerando la conectividad hidrológica subterránea y que tanto el ANP como la zona donde se desea llevar a cabo el proyecto se ubican dentro de la misma Región Hidrológica denominada Yucatán Norte (Yucatán) con clave RH-32, de acuerdo al decreto al decreto del ANP se observa lo siguiente:

Artículo Sexto. Dentro de la zona de amortiguamiento del área de protección de flora y fauna Manglares de Puerto Morelos, queda prohibido:

- I. Arrojar, verter o descargar cualquier tipo de desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos o cualquier otro tipo de contaminante, tales como el glifosato, insecticidas, fungicidas y pesticidas, entre otros, al suelo o cuerpo de agua;
- II. Rellenar, desecar o modificar los acuíferos o las zonas inundables; ...IV. Remover, rellenar, transplantar, podar, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistemas y su zona de influencia; de su productividad natural; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos. Excepto las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar;
- ...X. Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de la vida silvestres;

Dado que el proyecto pretende la construcción de un edificio de 6 pisos, con 44 departamentos, en una superficie de 649.61 m<sup>2</sup> que, de acuerdo con los resultados obtenidos de los sondeos exploratorios realizados, la conclusión es que, la cimentación más viable y eficiente será por medio de **PILAS DE CIMENTACIÓN COLADAS IN SITU**, empotradas en el estrato de roca caliza sana. Dicha cimentación deberá ser desplantada a una profundidad de entre 14.00 y 20.00 m.

Además, en las MIA-P (páginas 10), el promovente dice que entre los criterios de selección del sitio están que el predio no cuenta con vegetación arbórea, esto no exime que el sitio originalmente se encontraba completamente cubierto por vegetación de manglar, formando parte de un humedal, conforme a lo mencionado en el Capítulo II de la MIA-P, página 7, donde señala que la PROFEPA en la resolución administrativo No. 0025/2024, EXPEDIENTE: PFFA/29.3/2C.27.5/0067-2022 en MATERIA: IMPACTO AMBIENTAL, sanciona a las obras por tratarse de un ecosistemas de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangla blanco (*Laguncularia racemosa*) y Manglar rojo (*Rhizophora mangle*), dichas especies que se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAY-2010... bajo la categoría de amenazadas (A)....

Por lo anterior y considerando las características hidrogeológicas regional de la península de Yucatán, compuestas por rocas carbonatadas del Eoceno y Mioceno-Piloceno, altamente permeables (Bautista et al. 2005). La escasa topografía y la permeabilidad de las rocas, limita la formación de corrientes permanentes superficiales y favorece la infiltración, por esta razón, la alta permeabilidad de la roca superficial permite la infiltración del agua al subsuelo facilitando la formación de un acuífero kárstico libre en toda la región, siendo el aguas subterránea la única fuente de aguas disponible para la Península de Yucatán de la cual depende todas las actividades productivas, medios de vida de las comunidades. De esta manera, haciendo énfasis en la profundidad de la cimentación, por tratarse de un sitio de originalmente fue un humedal, esto provocará un posible desbalance hidrológico e interrupción de los flujos subterráneos en el Sistema ambiental del proyecto, cuyos flujos presentan una dirección que





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

va de la parte continental y/o zonas de recarga hacia la parte costera. Ahora, si se suman las actividades que se desarrollarán tanto en la preparación del sitio (preparación y construcción), con una humedal donde los manglares fungen como filtra natural, también se favorecerá el la generación directa de cualquier contaminante (residuos sólidos líquidos, desechos orgánicos, nitrógeno, fósforo e hidrocarburos o algún otro elementos provenientes de actividades antropogénicas o asociadas a éstas) y su transporte subterráneo, acelerando la perdida de la calidad del agua, misma que tiene fuerte interacción y mantiene a los ecosistemas costeros como son los manglares, arrecifes de coral y la biodiversidad asociada.

En este sentido, los impactos ambientales del proyecto, que van desde la remoción de la vegetación como filtro natural, la perforación del suelo hasta 20 m., interrupción o alteración del balance hidrológico, modificación en el régimen de infiltración de agua fluvial, perdida de conectividad hidrológica, por mencionar algunos, traerán problemáticas por contaminación, cambios en los regímenes hidrológicos y afectación las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje, que dependen de los flujos hidrológicos naturales, que van desde el sitio del proyecto, teniendo influencia en los ecosistemas de manglar del APFF Manglares de Puerto Morelos de Puertos Morelos, ubicados a 130 m. de distancia, hasta llegar a la zona arrecifal en la porción marina, donde se encuentra el Parque Nacional Arrecifal de Puerto Morelos; toda vez que se tiene amplia evidencia de la dirección de los flujos de aguas subterráneas y de la conectividad que existe desde el inicio de la cuenca hidrológica subterránea, tierra adentro, hasta el arrecife en la zona arrecifal en la porción marina, donde se encuentra el Parque Nacional Arrecifes de Puerto Morelos; toda vez que se tiene amplia evidencia de la dirección de los flujos de aguas subterránea y de la conectividad que existe desde el inicio evidencia de la dirección de los flujos de aguas subterránea y de la conectividad que existe desde el inicio de la cuenca hidrológica subterránea, tierra adentro, hasta el arrecife en la zona marina en el estado de Quintana Roo y particularmente en el municipio de Puerto Morelos,.....

.....

En este contexto, en el CAPITULO V el promovente no hace la IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES de manera adecuada, no considera que el ecosistema original del predio era un humedal con al menos dos especies de manglar. En la tabla 16. Matriz de identificación de impactos ambientales, Tabla 17. Análisis de la matriz de identificación de impactos y en la MATRIZ DE IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES (MIA-P, páginas de 87 a 91) el promovente no señala impactos ambientales ni el asigna valores de importancia de los impactos al suelo, al relieve topográfico, a la hidrología (calidad del agua), a la biodiversidad y a los ecosistemas (vegetación terrestre, fauna terrestre y procesos bióticos).

Asimismo, conforme al CAPITULO VI de la MIA-P, el promovente no presenta suficientes medidas de mitigación para los impactos ambientales al recurso hidrológicos, hasta mitigar los impactos que se generarán en los diferentes gradientes de los ecosistemas frágiles o sensibles en la zona costera y los arrecifes de coral en la zona marina, cuya integridad y estado de conservación dependen en gran medida de la calidad y de los aportes de agua dulce del acuífero subterráneo.

El manejo de residuos presentado no es completo, no presenta un protocolo de actuación en caso de derrame de aceites o combustibles contaminantes en el suelo y en las zonas aledañas al predio en la etapa de preparación y de operación, ni las medidas de mitigación que se implementaran en caso de contaminar las aguas subterráneas.

Si bien para la etapa de operación se contempla el uso de la red de drenaje municipal, para la etapa de preparación con duración de 30 meses, no se propone la medición de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua subterránea para monitorear su calidad, ante el desplante de la cimentación y el uso de concretos, no presenta una propuesta de la red de sitios o número de puntos de muestreo que abarque todo el gradiente desde la zona del proyecto, hasta llegar al arrecife en la porción marina, siendo este último ecosistema donde desembocan las aguas subterráneas.

Para el caso de las medidas de prevención y mitigación en el componente ambiental de la flora, si bien el promovente propone como medida de compensación la restauración de 1 mil metros cuadrados de Manglar en el APFF Manglares de Puerto Morelos, este programa de restauración debería incluir la restauración del mismo predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto, toda vez que originalmente se trataba de un humedal con presencia de especies de manglar.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

**TERCERO.** Respecto al Sistema ambiental (SA), si bien la MIA es de tipo Particular, en el CAPITULO IV el promovente no contempla criterios suficientes para su delimitación, no considera la totalidad de los componentes ecológicos con los que tendrá influencia el proyecto, toda vez que tanto la superficie del mismo predio con su zona de influencia está compuesto por humedales con ecosistemas de manglar en la parte terrestre y arrecifes de coral en la parte Marina. No presentan una caracterización, ni análisis profundo de los elementos ambientales, bióticos y abióticos, producto de una análisis de información técnica y toma de datos en campos insuficientes. En este sentido, si bien hacen mención de la importancia regional, las regiones hidrológicas prioritarias y ANPs, para la delimitación del SA, el promovente no las contempla para definir la superficie de la misma, toda vez que las regionalizaciones permiten identificar áreas importantes por la riqueza de especies, son fundamental para proponer estrategias para su conservación, ya que para su determinación se consideran criterios biogeográficos, los servicios ambientales, el efecto del cambio climático global y las actividades antropogénicas. Lo anterior, con el objetivo de conformar herramientas de planeación espacial que guíen al manejo sustentable de la biodiversidad. Asimismo, no se mencionan a los Sitios Prioritarios Acuáticos Epicontinentales para la Conservación de la Biodiversidad (SPA), tampoco la cercanía e influencia con el Sitio RAMSAR 1343-Parque Nacional Arrecifes de Puertos Morelos.

Al respecto, al tratarse de un proyecto que involucra impactos directos tanto en la vegetación de manglar, en cambio de uso de suelo, en la fragmentación del hábitat en la porción terrestre y además en el acuífero subterráneo por la cimentación profunda, todos estos elementos naturales, hábitats críticos que mantienen interacciones ecológicas entre ecosistemas y su biodiversidad a escalas que sobrepasan el ámbito del centro de población o zona urbana del sur de Puerto Morelos, es necesario que sobrepasen el ámbito del centro de población o zona urbana del sur de Puerto Morelos, es necesario que el SA del proyecto sea definido y caracterizado en una escala mayor a la presentada en la MIA-P, donde se incluya al menos una porción marina correspondientes al Parque Nacional Arrecife de Puerto Morelos y la Porción de humedales del APFF Manglares de Puerto Morelos, ya que el promovente solo delimitó el SA tomando en cuenta un tipo de unidad o uso de suelo del centro de población de la localidad de Puerto Morelos...

En este tenor, en el "Capítulo IV.2: Caracterización a y análisis de sistema ambiental" de la MIA-P, el promovente no presenta estudio técnico, tampoco las metodologías implementadas para caracterizar el medio biótico, tanto para la vegetación como parte la fauna. Además de presentar un SA incongruencia para todos los elementos y procesos naturales donde tendrá influencia el proyecto, no menciona los métodos de muestreo y el esfuerzo de monitoreo utilizado para el registro de las especies que menciona en dicho capítulo, por lo cual, los datos no son representativos ni suficientes para caracterizar el medio biótico. Para la descripción de las comunidades vegetales y las especies de fauna presentes dentro del SA, no menciona haber aplicado alguna técnica de muestreo, periodos de monitoreo, horarios, transectos, número de personas, protocolos aplicados, etc. No se realizaron monitoreo siguiendo el gradiente desde la selva en la parte continental, hasta llegar a la costa y zona marina. Mucho menos en cuerpos de agua y/o manglar cercano a la costa, donde tendrá influencia el proyecto debido a la conectividad hidrológica subterránea. No se habla de los índices de diversidad en el Sistema Ambiental (Alfa, Beta, y Gama). Asimismo, no se realizó comparación bibliográfica actualizada como otros registros de especies para la región, toda vez que en el decreto del APFF Manglares de Puerto Morelos, ubicado a menos de 130 m. del proyecto, se tiene registradas más de 1000 especies de flora y fauna, y tan solo en el sitio AICA en el mismo municipio, se reportan más de 200 especies de aves.

**CUARTO:** De la revisión de la MIA-P, en el Capítulo III, el promovente no realiza una vinculación congruente con los instrumentos de planeación, ordenamientos jurídicos aplicables y en el caso con la regulación del uso de suelo, así como con las Normas Oficiales mexicanas.

El promovente hace la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del municipio Benito Juárez publicado en el 27 de febrero de 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, a lo aplicable a la UGA 28, donde se encuentra el predio del proyecto, no obstante, en esa vinculación no se reconoce que el predio del proyecto ALUX 3 se encuentra sobre un humedal con ecosistemas de manglar. En este sentido, si bien el proyecto contraviene a los lineamientos y criterios de regulación ecológica de la UGA 28 que versan sobre mantener como áreas de conservación el 100% de los humedales y manglares que se encuentran dentro el PDU de Puerto Morelos, el promovente en todos sus análisis de vinculación menciona que el predio no cuenta con cobertura vegetal y que no interrumpe la conectividad ecosistémica, ni el flujo hidrológico.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Respecto al criterio CG-25.- En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea. El promovente menciona que las cimentaciones a base de pilotes no interrumpen el flujo del agua subterránea. Siendo incongruente, ya que en la MIA-P se menciona que la cimentación tendrá en 14 y 20 m de profundidad, por lo que, al tratarse de un humedal, tanto los flujos hidrológicos subterráneos como los escurrimientos superficiales perderán su estado natural.

En la página 46 de la MIA-P, el promovente vincula el proyecto con el ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS 2020-2030 (periódico Oficial del 05-03-21) (PDU) y anexa la carta de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitida con fecha de 27 de diciembre de 2022, con número de Folio de Constancia: MPM/SMDUE/DGDU/DOACFOt/CUS/216/2022. No obstante, si bien es cierto que con base en esta actualización de PDU-Centro de población Puerto Morelos, 2020-2023, se emitieron licencias y autorizaciones en materia de administración urbana durante del período 2020-2023, en la actualidad, éste ha quedado sin efectos, derivado de la sentencia definitiva de fecha 25 de octubre de 2023 emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dentro del amparo en revisión de número 544/2022, donde se ordenó se deje insubsistente el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Puerto Morelos 2020-2030.

Por otra parte, aun si se considerara válida la carta de uso de suelo antes mencionada, esta solo permite 14 viviendas y 28 cuartos (MIA-P, pág. 48), por esta razón el proyecto "ALUX 33" con sus 44 departamentos resultaría incongruente con dichos parámetros.

Si bien, se hace la vinculación con la Ley general de vida silvestre (LGVS) (Artículo 60 TER. Queda prohibida la remoción, relleno, transplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia...). Así como con la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar (mas el acuerdo mediante el cual se adicionó la especificación 4.43 a la misma Norma); el promovente refiere tanto para la LGVS, como para las especificaciones de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que el "proyecto no se ubica en el humedal con presencia de manglar, se ubica a 50 m de este y colinda con un terreno con ejemplares de manglar que ya no forma parte del humedal que ya no tiene una funcionalidad biológica y de servicios ecosistémicos de un humedal-manglar". Asimismo, menciona que "no existe riesgo de generar ningún impacto negativo hacia el humedal y tampoco a la unidad hidrológica".

Lo anterior resulta incongruente, toda vez que conforme a la resolución administrativa de la PROFEPA No. 0025/2024, EXPEDIENTE: PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 en MATERIA: IMPACTO AMBIENTAL, se menciona que se trata de un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Manglar blanco (*Laguncularia racemosa*) y Mangle rojo (*Rhizophora mangle*).

Por otra parte, en este apartado, el promovente no hace ninguna vinculación con las siguientes Leyes y sus reglamentos, Normas oficiales mexicanas y programas; Ley general con cambio climático, Ley federal de responsabilidad ambiental, Ley general de desarrollo forestal sustentable, Ley general para la prevención y gestión integral de residuos; y Programa de adaptación al cambio climático del Corredor Isla Mujeres-Mujeres-Puerto Morelos.

Normas Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021. Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.

Norma Oficial Mexicana. NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

QUINTO.- Como resultado de un análisis del predio del proyecto se tienen las siguientes observaciones: Dada las coordenadas geográficas del predio del Proyecto en la MIA-P y con base en la aplicación del Software de Sistema de Información Geográfica (SIG) Google Earth Pro, para el área donde se pretende desarrollar el Proyecto "ALUX 33" se observa un Cambio de Uso de Suelo en terrenos Forestales (CUSTF) entre el 2021 y 2022...



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Asimismo, con base en una revisión realizada en el portal de la CONABIO de la distribución de los manglares de México (CONABIO, (13/01/2021) se encontró que hasta el año 2021 el área del Predio del Proyecto, estaba cubierta por Manglares.

Si bien, en el CAPITULO II (MIA-P, pág. 7), el promovente menciona que la MIA-P tiene como objetivo dar cumplimiento a lo señalado por la PROFEPA en MATERIA de IMPACTO AMBIENTAL no se hace mención sobre alguna autorización de CUSFT como para haber iniciado con el desmonte de la zona del proyecto. Sobre este mismo punto de análisis, se incluye en el presente Dictamen, algunas observaciones realizadas en una visita de supervisión que realizo personal de la CONANP, sobre el estado actual del predio del Proyecto "ALUX 33" el día 28 de octubre de 2024, donde se observó que la obra se encuentra en etapas de construcción, donde fue posible identificar que el desplante del edificio se encuentra aparentemente terminar, asimismo, al momento de la supervisión se observaron personal trabajando en las armazones para la construcción de los pisos superiores...

La anterior resulta incongruente y se relaciona con el antecedente descrito en la MIA-P sobre la Resolución administrativa emitida por PROFEPA No. 0025/2024, Expediente: PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 en MATERIA: IMPACTO AMBIENTAL, que señala...

XI... se ordena a la persona moral denominada ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS DE NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGIAS, S.A. DE C.V., el cumplimiento de las medidas correctivas siguientes:

UNO.- Deberá abstenerse de continuar con cualquier obra o actividad adicional a las que llevó, a cabo, en el predio ubicado en las coordenadas de referencia en proyección UTM 16 Q, X: 512371.3565, Y=2305010.6357; X= 512376.8877, Y=2305003.3162; X=512379.2447, Y=2305000.2024, X=512340.5779, Y=2304968.5026; X=572332.887, Y=2304978.8359, X=512366.0394, Y=2305007.8162 con referencia al DATUM WGS84, Región 16, México, localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, las cuales fueron circunstanciadas, en el acta de inspección número PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintidós, sin que previamente cuente con la autorización o exención en materia de impactos ambientales correspondientes...

DOS.- Deberá restaurar el sitio a como se encontraba antes de llevar a cabo las construcciones, obras y actividades que se desarrollan en el predio....dentro de una superficie total de 664.00 metros cuadrados, caracterizada por un ecosistema de vegetación de manglar, con presencia de ejemplares de Mangle blanco (Laguncularia racemosa) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), dichas especies que se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010..., bajo la categoría de amenazadas (A), misma superficie dentro de la cual durante el recorrido el recorrido realizado por el personal de inspección se encontró lo siguiente:

1. TERRAPLEN: Este terraplén se observa con residuos de materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con material de sascab con cerca perimetral de malla ciclónica y soporten de estructuras metálicas de 2.00 metros de alto en sus costados lado oeste y norte del predio visitado, sobre la superficie de terraplén se observa crecimiento de vegetación oportunista (principalmente zacate cadillo o higuera), dicho terraplén ocupa una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar, lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 de fecha veintiséis de diciembre dos mil veintidós, que se realizó con la finalidad de constatar se estuviera dando cumplimiento con la legislación ambiental que se verificó, para lo cual se carecía de la autorización en materia de impacto ambiental...

Al respecto, conforme a la revisión de CONABIO y el resolutive de PROFEPA, se observa que el predio donde se pretende realizar el Proyecto ALUX 33, originalmente se trataba de un humedal, ecosistema de vegetación de manglar.

Asimismo, se observa que conforme a los antecedentes del Expediente: PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022 en MATERIA: IMPACTO AMBIENTAL, con la evidencia del terraplén con una superficie total de 664.00 metros cuadrados en un ecosistema de vegetación de manglar, donde se registran materiales como relleno de piedra caliza y nivelada con materia de sascab; así como la evidencia fotográfica al 28 de octubre del 2024 del estado actual del predio con un avance en la construcción de la Obra; sobre este punto, se hace énfasis en la incongruencia de las actuaciones o acciones del promovente dentro del predio, toda vez que de acuerdo a la LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE Artículo 97. No se podrá otorgar autorización de cambio de



2024

Felipe Carrillo PUERTO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años, que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

IV.- Conclusión

Considerando el análisis al proyecto ALUX 33, esta Dirección Regional opina que el proyecto **NO ES CONGRUENTE** en los términos planteados, toda vez que no es compatible con la legislación ambiental vigente, para la preservación de los ecosistemas de humedales, específicamente para los manglares costeros de la región.

**ANÁLISIS DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA:**

De acuerdo con lo anterior esta Oficina de Representación coincide con lo señalado con dicha instancia de que se llevaron a cabo actividades de relleno, afectando el **ecosistema de vegetación de manglar**, de lo anterior las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera que las actividades que constituyen faltas en los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, toda vez que para realizar las obras y actividades debieron contar con previa Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de esta Secretaría, por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 28 primer párrafo, fracción IX y X de la citada Ley, así como el artículo 5 primer párrafo, incisos Q) y R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anterior esta Oficina de Representación advierte que las actividades se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas (remoción y relleno de vegetación de manglar sin contar con autorización), por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, con lleva a la ilegalidad del acto posterior, es decir, se considera actividades de tracto sucesivo, es decir involucra acciones que se encuentran vinculadas directamente con actividades previas (remoción de vegetación de manglar, relleno en un ecosistema de humedal costero sin contar con autorización en materia de impacto ambiental), por lo que el análisis implica necesariamente su vinculación con las condiciones previas a la realización de estas y en consecuencia a la presencia del tipo de vegetación original., **Contraviniendo el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, como establece en los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente y 5 primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.**

Por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con la **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, Ni con el **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99 de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007., de acuerdo con el análisis señalado en el **Considerando VIII** incisos **E y F** del presente oficio resolutivo.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

X Que de acuerdo con lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** en su escrito referido **RESULTANDO XI** de la presente resolución, ésta opino lo siguiente:

*En atención al oficio citado al rubro, mediante el cual se solicita, con relación al proyecto denominado "ALUX 33", con pretendida ubicación en Calle Cozumel, Supermanzana 01, Manzana 13, Lote 2, Localizada de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, copia certificada de la resolución administrativa 0025/2024, de cuatro de marzo de dos mil veinticuatro emitida dentro del expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022, y de su acta de inspección.*

*En atención a lo solicitado, me permito adjuntar al presente, un legajo de copias certificadas que corresponden a la resolución administrativa 0025/2024, de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022, y acta de inspección de igual nomenclatura.*

**ANÁLISIS DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA:**

En relación con lo anterior se advierte que dicha instancia remito a esta Oficina de Representación la documental de copia certificada que corresponde a la Resolución administrativa número **0025/2024** emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** correspondiente al expediente número **PFFPA/29.3/2C.27.5/0067-2022** de fecha 04 de marzo de 2024. Por tal motivo esta Unidad Administrativa, conforme lo establece el **artículo 57 del REIA**, evalúa mediante el presente procedimiento de evaluación del impacto ambiental los aspectos ambientales referentes a las actividades relacionadas con las actividades que aún no han sido realizadas únicamente.

**7 ANÁLISIS TÉCNICO.**

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

**Impacto ambiental**

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

*El método de evaluación de impactos ambientales debe permitir la medición del grado de intensidad e incidencia del efecto impactante y de la acción que impacta, definiendo en primer lugar si el efecto es positivo o negativo, así como su efecto temporal y espacial, tomando en cuenta la capacidad del elemento impactado de absorber o recuperarse de dicho impacto.*

*En este estadio de valoración, mediremos el impacto, en base al grado de manifestación cuantitativa del efecto que quedará reflejado en lo que definimos como importancia del impacto. Los elementos tipo, o casillas de cruce de la matriz, estarán ocupados por la valoración correspondiente a once símbolos siguiendo el orden espacial, más una casilla que sintetiza en una cifra la importancia del impacto en función de la fórmula: La importancia de los impactos (I= Importancia), se calculó por medio de la siguiente fórmula:*

$$I = \pm (3I+ 2EX + MO +PE + RV+ SI+ AC + EF + PR + MC)$$





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

De acuerdo con la escala que se maneja, un impacto significativo o relevante como lo define la ley estaría en la escala del valor de importancia mayor a 75 igual a crítico en este método. Pocos impactos llegan a este nivel de "obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales", en este caso se señalan los impactos con los valores más altos, que aunque no lleguen a este nivel de significancia si requieren de mayor atención como es el monitoreo y seguimiento de medidas de prevención y mitigación.

La dimensión en esta metodología se evalúa a través de los criterios de intensidad, (Grado de incidencia de la acción sobre un factor específico en el que actúa, donde el valor va de 1 a 12 y 12 es la destrucción total).

Y la magnitud por el resto de los atributos que evalúan la extensión (área de influencia), momento en el que se manifiesta el impacto, la permanencia del efecto, la reversibilidad (posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción impactante por medios naturales), la recuperabilidad (posibilidad de reconstrucción por medio de la actuación humana), el si el efecto es directo o indirecto, la periodicidad de la manifestación del efecto, e integra los conceptos de sinergia y acumulación del impacto.

Identificación de impactos al ambiente

En un primer ejercicio antes de pasar a evaluar y jerarquizar los impactos, es importante identificar los elementos que tienen una alta probabilidad de ser impactados, esta identificación se realiza a través de una lista de chequeo y se señalan las razones para asentir o negar que existe riesgo de impacto ambiental.

Factor ambiental	Elemento indicador	Factor ambiental
Atmósfera	Calidad perceptible del aire	En la etapa de construcción se generan polvos por las labores de construcción y GEF (gases efecto invernadero por la combustión de hidrocarburos) por el uso de los vehículos y maquinaria. En la etapa de operación se genera menos cantidad de GEF, una de las fuentes de emisión sería las estufas por la combustión de las LP, y los vehículos de los residentes
	Nivel de ruido.	Las actividades de construcción generan ruido por la presencia de los trabajadores, los vehículos. De la misma forma durante la operación se generan ruidos por las actividades de los residentes.
	Microclima	La edificación que incluye las jardineras generará un nuevo microclima en el sitio del proyecto y sus inmediaciones, al generar sombra por los 6 niveles, así como por los materiales que tienden a absorber el calor en el día y liberarlo en la noche.
Hidrología	Calidad del agua.	En la etapa de construcción se contará con sanitarios portátiles. El proyecto contará con el sistema de drenaje y pluvial que evitará que las aguas residuales contaminen el suelo o el acuífero, y de la misma forma
Suelo	Calidad del suelo	En esta etapa no existe afectación a la calidad del suelo se contará con las acciones necesarias para el manejo de los residuos sólidos de tal forma que no se afecta la calidad del suelo.
	Cantidad y tipos de suelo	El predio ya se encuentra nivelado. (Sancionado por PROFEPA)
Relieve	topográfico	El predio ya se encuentra nivelado. (Sancionado por PROFEPA)
Biodiversidad ecosistemas	Vegetación terrestre	El predio ya se encuentra nivelado y sin vegetación. (Sancionado por PROFEPA)
	Fauna terrestre	En el predio no se registró vegetación ni fauna donde se llevan a cabo procesos bióticos, es un predio completamente urbanizado
	Procesos bióticos.	
Paisaje	Naturalidad.	El paisaje si se verá afectado, será la primera edificación de seis niveles en la calle lo que modificará el paisaje, el cual ya tiene baja naturalidad.
	Calidad Paisajística	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

<b>Territorio, Servicios e infraestructura.</b>	<b>Compatibilidad del uso de suelo y cuerpos de agua</b>	El uso de suelo en el sitio del proyecto es urbano compatible con el uso que pretende hacer el proyecto.
	<b>Infraestructura Redes de abastecimiento básico</b>	El proyecto hará uso de la infraestructura municipal la red de drenaje, el sistema de recolección de residuos sólidos.
	<b>Congestión de tráfico</b>	El proyecto cuenta con cajones de estacionamiento suficientes, así como área de circulación para evitar que se genere tráfico en la calle.
	<b>Nivel de empleo</b>	El proyecto generara empleos temporales durante la construcción, y permanentes en la operación.
<b>Economía</b>	<b>Nivel de empleo</b>	El proyecto generara empleos temporales durante la construcción, y permanentes en la operación.
	<b>Cambio de valor de suelo</b>	El predio y los alrededores han aumentado el valor del suelo con la designación del uso urbano para vivienda unifamiliar y plurifamiliar
	<b>Derrama económica</b>	El proyecto generará que la derrama económica en Puerto Morelos aumente junto con los nuevos residentes.
<b>Población</b>	<b>Demografía</b>	El proyecto está pensado para nuevos residentes en Puerto Morelos.
	<b>Salud e higiene</b>	No se generan impactos hacia la salud e higiene de la población.

En las siguientes tablas se describen los criterios de evaluación que llevaron a obtener estos resultados.

<b>Factor evaluado: Calidad del aire</b>		
	<b>Construcción</b>	<b>Operación</b>
<b>Acciones Impactantes</b>	Construcción Operación de vehículos Maquinaria y equipo. Residuos sólidos y líquidos	Operación de equipos, maquinaria.
<b>Descripción y análisis de los impactos</b>		
<b>Etapas de construcción</b>	Por las labores de construcción se generan polvos los cuales se dispersan de forma inmediata afectando momentáneamente a la vegetación circundante; es un efecto acumulativo con las obras que se realizan en los lotes colindantes. Los gases de combustión de los vehículos y maquinaria se dispersan de forma inmediata, por lo que se considera un impacto parcial. Al ser un impacto de baja magnitud y fugaz resulta de importancia irrelevante.	
<b>Etapas de operación</b>	Ya en la operación existirá un nivel fijo de gases, resulta irrelevante aunque ya es un impacto periódico, la magnitud sigue siendo baja, solo se generan gases por el uso del gas LP en las cocinetas, que se espera la mayoría sean eléctricas y por los automóviles de los residentes.	
<b>Factor evaluado: Microclima</b>		
	<b>Construcción</b>	<b>Operación</b>
<b>Acciones Impactantes</b>	Construcción de la edificación	Permanencia de la edificación Mantenimiento de las jardineras y edificio
<b>Descripción y análisis de los impactos</b>		
<b>Etapas de construcción</b>	La edificación genera un impacto continuo y de forma permanente, generará un nuevo ambiente por la sombra hacia los alrededores de la edificación, así como por la absorción y reflejo del calor por los materiales de construcción, que se mitiga con los jardines verticales que se proyectan en los muros del edificio.	
<b>Etapas de operación</b>	Será importante que en la operación del proyecto estas paredes verdes se mantengan en buenas condiciones lo que mitiga el calor de la edificación y disminuye	



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Factor evaluado: Nivel de ruido		
	Construcción	Operación
<b>Acciones Impactantes</b>	Construcción Operación de vehículos Maquinaria y equipo. Residuos sólidos y líquidos.	Operación de equipos, maquinaria. Actividades de los residentes
<b>Descripción y análisis de los impactos</b>		
<b>Etapa de construcción</b>	En el área ya existe un nivel de ruido por las actividades de construcción y turísticas que se realizan en los lotes colindantes, por lo que las obras durante la construcción alteran de forma parcial el confort sonoro. El uso de la maquinaria es temporal y en cuanto se acaban las labores del día se regresa a su nivel de ruido normal	
<b>Etapa de operación</b>	La operación ofrecerá un ambiente de confort sonoro como parte de las comodidades que ofrecen este tipo de desarrollos. Los niveles de ruido son como de una zona habitacional, en el día aproximadamente de 70dB y en la noche de 40 dB	

Factor evaluado: Paisaje		
	Construcción	Operación
<b>Acciones Impactantes</b>	Construcción Operación de vehículos Maquinaria y equipo. Residuos sólidos y líquidos.	Operación de equipos, maquinaria.
<b>Descripción y análisis de los impactos</b>		
<b>Etapa de construcción</b>	El paisaje en la etapa de construcción se ve impactado por la presencia de las máquinas, la obra gris, el movimiento de materiales, etc. Pero este efecto es temporal y finaliza junto con las labores de construcción; al inicio de la etapa de operación el paisaje se ha modificado. En la etapa de construcción el impacto resulta moderado ya que la extensión de afectación es mayor, la obra gris se podrá apreciar desde los desarrollos colindantes, por las edificaciones de 6 niveles, este también es temporal, al concluir la obra se dejará el área limpia y reforestado, cuidando que toda el área luzca ordenado, limpio y rodeado de vegetación, con los jardines alrededor del edificio y los verticales	
<b>Etapa de operación</b>	Es importante el uso de la vegetación nativa para darle continuidad al paisaje natural, y tener el toque de autenticidad, que las áreas verdes y vegetación le brindan a la región del Caribe Mexicano.	

Factor evaluado: Infraestructura		
	Construcción	Operación
<b>Acciones Impactantes</b>	Construcción Operación de vehículos Maquinaria y equipo. Residuos sólidos y líquidos.	Operación de equipos, maquinaria.
<b>Descripción y análisis de los impactos</b>		
<b>Etapa de construcción</b>	En la etapa de construcción si bien, se contratan sanitarios provisionales, estos descargan las aguas en la planta de tratamiento municipal, por lo que si se hace uso de la infraestructura existen en la localidad, al igual que el destino final de los residuos sólidos urbanos y de materiales de construcción en los sitios donde indique la autoridad municipal.	
<b>Etapa de operación</b>	En la operación el proyecto utilizará los servicios municipales, si bien aumentan los requerimientos de la infraestructura existente en la localidad, también se realizan los pagos que permiten el mantenimiento y crecimiento de la infraestructura municipal.	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

**Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales**

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

Derivado de la evaluación de impactos ambientales, a continuación, se presentan las medidas de Prevención, Mitigación y compensación propuestas, en donde se especifica lo siguiente: i. El impacto ambiental que atenderá cada una de ellas. ii. Establecer el objetivo que se espera alcanzar con las medidas propuestas. iii. Analizar la viabilidad técnica de las acciones propuestas para mitigar los principales impactos. iv. Proponer la forma en que se verificara su cumplimiento o implementación. Se señala la etapa de aplicación: Construcción=C, Operación=O.

Factor ambiental	Calidad del Aire
Medidas de Prevención	Verificar que los equipos y vehículos que ingresen al predio estén en buenas condiciones, que no generen humos blancos o negros, que el ruido generado sea el normal. (C y O) Prohibir la quema, fogatas o residuos en todas las etapas. (C y O) Humedecer el material de construcción para evitar polvos fugitivos. (C y O) Mantener los contenedores de residuos orgánicos limpios, y con tapa. (C y O)
Indicador de cumplimiento.	Se realizará la verificación de cumplimiento en la construcción. Se observarán los contenedores, los sanitarios, los vehículos y la maquinaria.
Factor ambiental	Ruido
Medidas de Prevención	Todas las medidas mencionadas en el factor Calidad del Aire. Los trabajos de construcción serán en horario diurno.(C) Para la construcción se impondrá un horario de 7 a m a 7 pm, para respetar las horas de descanso de los vecinos y la fauna en las áreas aledañas.(C)
Viabilidad Técnica	Es viable, se hablará con la constructora para que respete el horario señalado.
Indicador de cumplimiento	Se realizará la verificación de cumplimiento en la construcción. Se registrarán los ejemplares reubicados.

Factor ambiental	Calidad del suelo y del agua
Medidas de Prevención	Contar con sanitarios portátiles. 1 por cada 15 trabajadores.(C) Contar con tambos o contenedores para la colecta de residuos reciclables y orgánicos y residuos de materiales de construcción. (C) En la etapa de operación los residentes separaran los residuos orgánicos y no reciclables y los reciclables, ya se contempla en la planta arquitectónica el sitio para estos contenedores de fácil acceso al camión recolector. (O) Verificar que los pozos pluviales cuenten con la trapa de residuos sólidos, limpia, para evitar inundaciones o que se vayan contaminantes al subsuelo.
Viabilidad Técnica	Viable, es un compromiso del promovente disminuir los impactos al ambiente, ya existen centros de acopio de materiales reciclables en el municipio de Solidaridad.
Indicador de cumplimiento.	La verificación durante la etapa de construcción.

Factor ambiental	Calidad del suelo y del agua
Medidas de Prevención	Contar con sanitarios portátiles. 1 por cada 15 trabajadores.(C) Contar con tambos o contenedores para la colecta de residuos reciclables y orgánicos y residuos de materiales de construcción. (C) En la etapa de operación los residentes separaran los residuos orgánicos y no reciclables y los reciclables, ya se contempla en la planta arquitectónica el sitio para estos contenedores de fácil acceso al camión recolector. (O) Verificar que los pozos pluviales cuenten con la trapa de residuos sólidos, limpia, para





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Table with 2 columns: Viabilidad Técnica, Indicador de cumplimiento. Content: evitar inundaciones o que se vayan contaminantes al subsuelo. Viable, es un compromiso del promovente disminuir los impactos al ambiente, ya existen centros de acopio de materiales reciclables en el municipio de Solidaridad. La verificación durante la etapa de construcción.

Table with 2 columns: Factor ambiental, Medidas de Prevención, Viabilidad Técnica, Indicador de cumplimiento. Content: Calidad del suelo y del agua. Contar con sanitarios portátiles. 1 por cada 15 trabajadores. (C) Contar con tambos o contenedores para la colecta de residuos reciclables y orgánicos y residuos de materiales de construcción. (C) En la etapa de operación los residentes separaran los residuos orgánicos y no reciclables y los reciclables, ya se contempla en la planta arquitectónica el sitio para estos contenedores de fácil acceso al camión recolector. (O) Verificar que los pozos pluviales cuenten con la trapa de residuos sólidos, limpia, para evitar inundaciones o que se vayan contaminantes al subsuelo. Vegetación. Se plantarán especies nativas en las jardineras alrededor de la edificación, en el jardín vertical se utilizarán especies nativas así como ornamentales no invasivas. (C y O) Fotografías de los ejemplares en los jardines

Table with 2 columns: Factor ambiental, Medidas de Prevención, Viabilidad Técnica, Indicador de cumplimiento. Content: Fauna. Que los contenedores de residuos cuenten con tapa. (C y O) En caso de introducir mascotas cuidar que no se escapen. (O) Aunque al momento de la caracterización ambiental del predio en el interior no se encontró fauna, se toman precauciones

Table with 2 columns: Factor ambiental, Medidas de Prevención, Viabilidad Técnica, Indicador de cumplimiento. Content: Paisaje. Acordonar el área de trabajo (C) Prohibir que se ocupen áreas aledañas para colocar material de construcción o residuos. (C) Dar mantenimiento a la edificación y sus jardines, de tal forma que siempre sume de forma positiva a la calidad del paisaje. (O) Es completamente viable, es parte de lo que se ofrecerá en las ventas del departamento un paisaje natural, más allá de la zona del muelle de carga. Fotografías del predio.

Medida de compensación:

Se propone como medida de compensación por la cercanía con la comunidad de manglar al oeste de la Calle Niños Héroes, contribuir a algún proyecto que ya tenga en marcha la dirección de la ANP "Manglares de Puerto Morelos. Por lo que se propone que sea la CONANP la que señale al propietario y promovente del proyecto en que puede contribuir para que el manglar se vea favorecido.

Se propone que dicha medida de compensación favorezca 1 mil metros cuadrados del humedal - manglar.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Como se ha mencionado en la vinculación con la NOM-022-SEMARNAT-2010, este acercamiento a la CONANP se realizará una vez que se obtenga la autorización, a fin de que la CONANP tome en cuenta lo señalado por la SEMARNAT en los Términos y Condicionantes del proyecto.

De igual manera la **promovente** presento anexo a la **MIA-P** e información adicional los siguientes programas ambientales:

- ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELO
- PROGRAMA DE REFORESTACIÓN DE MANGLAR

**XV** Que el **Artículo 57** del mismo **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, establece lo siguiente:

*"Artículo 57.- En los casos en los que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y forestal conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría con fundamento en el Título Sexto de la Ley ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicable, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.*

*Para la imposición de las medidas de seguridad y de las acciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Así mismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no haya sido iniciada.*

Que como se establece en el Artículo 57 del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Evaluación del Impacto Ambiental**, las obras y actividades que aún no hayan sido iniciadas, se sujetarán al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, ajustándose a las formalidades requeridas por los Artículos 9 y 10 del citado Reglamento.

**XVI** Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular presentada por la **promovente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES PROCEDENTE OTORGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, toda vez que el **proyecto** contraviene lo establecido con en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014, incumpliendo los criterios **URB-11** al no presentar elementos que garantice que el proyecto implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua y **URB-36** al no preservarse el ecosistema de manglar existente en el sitio del proyecto, la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009, al rebasar los parámetros de **densidad máxima**, parametro de Coeficiente de Ocupación (**COS**), parametro Coeficiente de Utilización (**CUS**), parametro Coeficiente de modificación (**CMS**), rebasar la superficie máxima niveles y/o altura, no se ajustan con los paramentros de restricciones frontal, restricción lateral y restricción posterior;



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

especificaciones 4.16 de la distancia del Manglar y especificación 4.18 por actividades prohibidas el relleno y desmonte en sitio con vegetación de manglar de la NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, y DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006, de conformidad con lo indicado en el CONSIDERANDO VIII inciso B, C, E y F

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 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 las fracciones 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 disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; fracciones IX del mismo artículo 28; en el artículo 33 que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracción IX del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, el ingreso del proyecto al procedimiento de evaluación, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; en el artículo 35, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, fracción III inciso a) del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables e inciso b) cuando la obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies; 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



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

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 incisos Q) y R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IX y X del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la MIA respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45 fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**, en el **artículo 57** que establece las medidas correctivas o de urgente aplicación que proceden a las obras y actividades que hayan sido realizadas sin contar con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **ACUERDO 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; **DECRETO** mediante el cual se modifica el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **ACTUALIZACIÓN del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de mayo de 2009, Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgos; **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2006; en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Oficina de Representacion; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 34, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficina de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34, segundo párrafo**, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia, las facultades que se señalan en el **artículo 35** del mismo Reglamento el cual en su **fracción X**, establece que los Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Titular de Oficina de Representación **artículo 35 fracción X inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaría para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría del **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 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.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

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 **NO ES AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

RESUELVE:

**PRIMERO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III incisos a) y b) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción III de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado "ALUX 33" con pretendida ubicación en la calle Cozumel, supermanzana 01, Manzana 13, Lote 02, Localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, promovido por el [REDACTED] en su calidad de administrador Único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS D NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**

**SEGUNDO. - SE PONE FIN** al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de impacto ambiental del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, procediendo esta Unidad Administrativa a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO. -** Se le informa al [REDACTED] en su calidad de administrador Único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS D NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**, que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Oficina de Representación, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del proyecto, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento al [REDACTED] en su calidad de administrador Único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS D NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**, 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, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la **LGEEPA**, y 3, fracción XV, de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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

**SEXTO.-** Notificar al [REDACTED] en su calidad de administrador Único de la sociedad **ESTRATEMEX ESTRATEGIAS MEXICANAS D NEGOCIOS, ESPECTÁCULOS Y TECNOLOGÍAS, S.A. DE C.V.**, por alguno





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1661/2024

de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, o en su caso a los CC.

quienes fueron autorizados para oír y recibir, notificación conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

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

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ

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



- C.c.e.p.- LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOZA... C. BLANCA MERARI TZIU MUÑOZ... ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS... ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIO... M.V.Z., M en C. FERNANDO GUAL SILL... ING. NIDELVIA GUADALUPE ANGUAS AMBROSIO... BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA...

YMG/JRAE/DHS

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS 12 DIC. 2024 QUINTANA ROO

