



I. Nombre del área del cual es titular quien clasifica.

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz

II. La identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Bitácora: 30MP00631223 (SEMARNAT-04-002-A) Manifestación de Impacto Ambiental

Las partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

DATOS PERSONALES

1. Nombre de particulares,
2. Firmas de personas físicas,
3. RFC de personas físicas,
4. Domicilio particular de personas físicas,
5. Teléfonos de particulares,
6. Correo electrónico de particulares.

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

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

IV. Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica

BIOL.DAVID FIGUEROA BUSTOS
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACION EN VERACRUZ

Y RECURSOS NATURALES

OFICINA DE

REPRESENTACION EN VERACRUZ

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

ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65, de fecha 11 de julio del 2025.

El acta estará disponible en el siguiente hipervínculo:

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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.

Por conducto de su representante legal
C. Ricardo Hernández Aguilar
Avenida Víctor Sánchez Tapia, No. 1811
Fraccionamiento Lomas de Río Medio, C.P. 91809
Veracruz, Veracruz.
Correo electrónico: viviendaver@hotmail.com y/o
carlosnafta@hotmail.com
Teléfono: 2299241420

P R E S E N T E

RICARDO HERNANDEZ AGUILAR
21/03/25

Me refiero al formato FF-SEMARNAT-117 de fecha 15 de noviembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, el 06 de diciembre de 2023, registrado con el No. de Bitácora: **30/MP-0063/12/23** y Clave: **30VE2023UD114**, mediante el cual solicita la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado: **"Lomas de Río Medio V. 1ª Etapa"**, con pretendida ubicación sobre un predio particular de la Ex Hacienda Santa Fé en el sitio conocido como Tejería y Río Medio sobre una superficie de 297,288.83 m² (29-72-88.82 Has.) del municipio de Veracruz en el estado de Veracruz, en adelante denominado como el **proyecto** que presenta el **Sr. Ricardo Hernández Aguilar** en su Calidad de Representante Legal de la empresa denominada **Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V.**, en lo sucesivo citado como la **promovente**, respectivamente y,

RESULTANDO

I. Que el 06 de diciembre de 2023 fue recibido en la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, el oficio s/n de fecha 30 de noviembre del mismo año, mediante el cual el promovente ingresó la MIA-P, quedó registrada en el Sistema Nacional de Trámites (SINAT) con la Clave: **30VE2023UD114** y Bitácora: **30/MP-0063/12/23**.

II. Que la **promovente** presenta escrito s/n y s/f, recibido en esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, el día 06 de diciembre de 2023, mediante el cual firma el estudio, el responsable de elaboración del mismo, con fundamento en el Artículo 35-Bis 1 de la LGEEPA y/o Artículo 36 del Reglamento de la LGEEPA y señala:

"declaro bajo protesta de decir verdad que elabore la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular y que los resultados que se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que medidas de prevención y mitigación, así como técnicas y metodologías sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales....."

III. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) el cual dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 00 de diciembre de 2023 la SEMARNAT publicó a través de la Separata No. DGIRA/00XX/23 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.gob.mx/semarnat, el listado



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114
Bitácora: 30/MP-0063/12/23
Oficio No. 150/ORV/0622/2025
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 00 diciembre de 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente** para que esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

IV. Que el día 13 de diciembre de 2023 la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz recibió el escrito s/n y s/f, por medio del cual la **promovente** presentó un ejemplar del Periódico *El Dictamen* de la Ciudad y Puerto de Veracruz de fecha 09 del mismo mes y año, donde publicaron un extracto del proyecto de conformidad con lo establecido en el Artículo 34 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

V. Que el 20 de diciembre de 2023 con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece que el expediente se integrará en un plazo no mayor de diez días, la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, integró el expediente del **proyecto**, mismo que estuvo a disposición del público en la Av. Central esq. Av. Lázaro Cárdenas 1500, Colonia Ferrocarrilera, C.P. 91120 en la Ciudad de Xalapa en el Estado de Veracruz.

VI. Que la **promovente** presenta copia simple de fecha 05 de diciembre de 2014 del instrumento jurídico No. 33,404 emitido por el Notaria Público No. 17 de la séptima demarcación del Puerto y Ciudad de Veracruz, Ver., mediante el cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración Irrevocable con Derecho de Reversión que celebran los **"Fideicomitentes y Fideicomisarios A"** a través de la Sra. Ana María Ontaneda Lagunes y Copropietarios, los cuales cuentan con un predio que resulta la fusión de la fracción remanente y las dos porciones deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la Ex Hacienda Santa Fé del municipio de Veracruz en el estado de Veracruz, con una superficie de 92-77-50 Has; "Fideicomitentes y Fideicomisarios B" representada por la empresa Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., "Fideicomitentes y Fideicomisarios C" por conducto de la empresa Casas Provisa, S.A. de C.V., "Fideicomitentes y Fideicomisarios D", representada por Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V., El presente corresponde al Tercer Testimonio de la escritura No. 33,404 de fecha 05 de diciembre de 2014, y se expide en 47 hojas útiles en favor de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., en la Ciudad de Veracruz, Ver., el día 13 de octubre de 2015 y su Protocolización Parcial del Acta No. 103 del Consejo de Administración de Banco Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 11 de diciembre de 2013.

VII. Que la **promovente** presenta copia simple del instrumento jurídico No. 70,280 emitido por el Notaria Público No. 17 de la séptima demarcación del Puerto y Ciudad de Veracruz, Ver., mediante el cual se otorga Poder General para Actos de Administración por parte de la **empresa Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V.**, a favor del **Sr. Ricardo Hernández Aguilar**. El presente corresponde al Primer Testimonio, el cual es tomado fielmente del original, el cual va en 6 fojas útiles debidamente cotejadas y corregidas, timbrado, sellado y firmado el día 13 de diciembre de 2022. Asimismo, quedo debidamente certificado por el Notario Público No. 105 del estado de Tamaulipas, en ejercicio en el 2º Distrito Judicial que comprende los municipios de Tampico y Altamira, Tamaulipas, el cual quedo debidamente certificado bajo el número 4359 del Libro Número Tres del protocolo de control de actos, certificaciones y verificaciones, el día 14 de septiembre de 2022.

VIII. Que la **promovente** presenta copia simple del Oficio No. DOPDU/SDDU/OT/US/0482/2022; de fecha 09 de noviembre de 2022, emitido por el Titular y Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en turno del





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Ayuntamiento Constitucional de Veracruz, Ver., mediante el cual se le otorga la Constancia de Zonificación a favor del Representante Legal de la empresa Casas Provisa, S.A. de C.V., de la fracción remanente y las dos porciones deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la Ex Hacienda Santa Fe del municipio de Veracruz en el estado de Veracruz, con una superficie de 92-77-50 Has., y que de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., el predio se ubica en un uso de suelo con Vocación Habitacional (24,863 viviendas aprox.), uso Mixto y Comercial, con un COS de hasta el 70% y un CUS hasta 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (PB y tres niveles) y condicionado a que no podrá realizar ningún tipo de movimiento de tierra u obra, así como a número de cajones autorizados en función a los metros de construcción por cada tipo de vivienda hasta no obtener la autorizaciones y permisos ante las autoridades correspondientes.

IX. Que la **promovente** presenta copia Certificada por la Notaria Pública No. 17 de fecha 17 de marzo de 2023 del Contrato para el Suministro de Agua Potable para el futuro proyecto habitacional por un volumen estimado de 100,000 m³/anuales y tiempo indefinido que celebran entre la empresa Inmopuentes, S.A. de C.V., (Organismo Operador de Agua Privado) y el Representante legal de la empresa Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V.

X. Que la **promovente** presenta copia del Título de Concesión No. 10VER135948/28EMDA18 otorgado por el Organismo de Cuenca Golfo Centro de la Dirección de Administración del Agua, instancia dependiente por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a favor de la empresa **Inmopuentes, S.A. de C.V.**, para la el Aprovechamiento de aguas superficiales de Agua Potable por un volumen estimado de 100,000 m³/anuales por un periodo de **30 años** a partir del 19 de agosto de 2006. Dicha empresa otorgará el suministro de agua potable para el futuro desarrollo habitacional de interés social.

XI. Que la **promovente** presenta copia simple rubricada de fecha 12 de mayo de 2023 del Contrato para la Prestación de Servicios del Tratamiento de Aguas Residuales para el futuro proyecto habitacional por un volumen estimado de 80,000 m³/anuales y tiempo indefinido que celebran entre la empresa **Inmopuentes, S.A. de C.V.**, (Suministradora) y el Representante legal de la empresa Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V.

XII. Que la **promovente** presenta copia del Oficio No. Consecutivo: M-DJ060-PLA-1218/2022 de fecha 25 de julio de 2022, emitido por la Dirección de Distribución, dependiente de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual emite su Constancia de No Afectación en cada una de las instalaciones o áreas federales de su competencia sobre el predio del proyecto de referencia.

XIII. Que la **promovente** presenta copia del Oficio No. Consecutivo: 1032/2026 de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Superintendencia Zona de Distribución Veracruz, División de Distribución Oriente - Zona Veracruz, instancias dependientes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual emite se otorga la Factibilidad del Punto de Conexión en la subestación Río Medio, para el suministro de energía eléctrica para el proyecto de interés.

XIV. Que la **promovente** presenta copia del Oficio No. DGPL-ST-GTMSD-SRTDS-SDVR-405-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, emitido por la Jefatura del Sector Ductos Veracruz- PEMEX Logística, de la Dirección General de Pemex Logística, instancias dependientes PEMEX (Petróleos Mexicanos), mediante el cual emite su Constancia de No Afectación en cada una de las instalaciones o áreas federales de su competencia sobre el predio del proyecto de referencia.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114
Bitácora: 30/MP-0063/12/23
Oficio No. 150/ORV/0622/2025
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

XV. Que la **promovente** presenta copia simple del Dictamen de Uso de Suelo s/f del mes de septiembre de 2023, emitido por el Ing. Forestal. Luis Miguel Aguilar Mendoza con cédula profesional: 4126605 e inscrito debidamente en el Registro Forestal Nacional (RFN). Libro: Ver, Tipo: UI, Volumen 1, Número 1, Año 17 de la Delegación Federal Veracruz de la SEMARNAT, donde emite su dictamen en materia forestal, sobre una fracción total de un predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la Ex Hacienda Santa Fe del municipio de Veracruz en el estado de Veracruz, con una superficie de 92-77-50 Has, en el cual concluye que en el predio donde se pretende realizar el proyecto habitacional denominado: Fraccionamiento Lomas de Río Medio V (Etapas I, II y III), que sobre un Total de 89-71-49-07 Has corresponden a Arbolado Disperso en Pastizal Cultivado. Pero en el recorrido no se identificó éste tipo de vegetación forestal considerado Terreno Diverso Forestal, así como **03-06-04 Has.**, como Terreno Forestal, ya que se indica que No se llevará a cabo su remoción, en virtud de que será destinada como "Área Verde o Conservación".

XVI. Que la **promovente**, presenta copia simple del Expediente Administrativo No: PFFPA/36.3/2C.27.5/0004-23; Acuerdo de Emplazamiento Núm.: 265/23, Mesa: XI, de fecha 22 de noviembre de 2023, correspondiente al Acta de Inspección Ordinaria de fecha 09 de febrero de 2023 en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Veracruz (PROFEPA), medio por el cual el interesado solicita la emisión de Emplazamiento de Resolución Administrativa, motivado por el manifestado en la visita de inspección llevada a cabo en el predio del promovente, la cual consiste en las obras y actividades relacionadas con el "Fraccionamiento Lomas del Río Medio V" consistente en actividades extracción de material sobre dunas costeras, dentro de una superficie afectada por 41,000 m², donde además se realizaron actividades de preparación del sitio y apertura de camino, donde al momento de la visita de inspección No demostró con documentación original o debidamente acreditada de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la SEMARNAT; por lo que se le estableció a la promovente la Suspensión Total Temporal de todas las obras y actividades correspondientes al proyecto.

XVII. Que la **promovente** presentó copia simple del Expediente Administrativo No: PFFPA/36.3/2C.275/0004-23; Resolución No. S.J. 143/2024 de fecha 24 de agosto de 2024, emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Veracruz (**PROFEPA**), medio por el cual se Resuelve el "litis", motivado por lo manifestado en la visita de inspección llevada a cabo en el predio del propiedad de la promovente, así como en la solicitud de Emplazamiento (15 días) de la emisión de la misma y referente a las obras y actividades relacionadas con la a Dunas Costeras donde se observó la apertura de un camino de 8.0 X 10m de ancho y la extracción de material dentro de una superficie de **41,000 m²**, así como la presencia en el área de ejemplares adultos entre las ramas de arbolado presente, iguanas verdes; por lo que la **PROFEPA Resolvió** entre otros, en la aplicación de sanciones económicas, la Clausura Total Parcial del **proyecto** y adherirse a un *Programa de Protección, Preservación o Restauración* con beneficio directo al ecosistema presente y/o a los recursos naturales de la zona, mismo que se presentó en esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz.

XVIII. Que la **promovente**, presentó escrito s/f y recibido el día 19 de septiembre de 2024 por la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, el documento denominado: "**Programa de Compensación Ambiental**", como parte de las acciones encaminadas para la mitigación y rehabilitación por efecto de las actividades realizadas por la **promovente** sin la autorización en materia de impacto ambiental sobre una fracción del predio destinado para desarrollo habitacional de interés social (Río Medio V, Primera Etapa), el cual surge como





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

parte de los Acuerdos establecidos en el del Expediente Administrativo No: PFFA/36.3/2C.275/0004-23; Resolución No. S.J. 143/2024 de fecha 24 de agosto de 2024, emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Veracruz (PROFEPA), entre los cuales se indica que deberá presentar medidas de Urgente aplicación en ecosistema costero, mediante la presentación de un Programa de Mitigación que incluya las actividades preventivas o de corrección, por los impactos negativos generados por la promovente, durante la ejecución de las obras y actividades, sin presentar evidencia de la autorización correspondiente en Materia de Impacto Ambiental, realizadas en el predio inspeccionado. Dicho Programa incluye la Reforestación y protocolo de ejecución (900 ejemplares de la región/Ha) de una sección o poligonal de la Laguna del Pis, misma que forma parte de la ANP Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la Zona Conurbada Veracruz - La Antigua (Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Veracruz de fecha 07 de noviembre de 2016, Folio 1289) la cual presenta una superficie aproximada de 06-62-51.05 Has., donde el predio dentro de los cuales se localiza dicho cuerpo de agua, la promovente manifiesta tener legal posesión de dichos terrenos.

XIX. Que esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, generó el Oficio No. 150/ORV/1395/24 de fecha 28 de mayo de 2024 y recibido por la **promovente** el día 05 de junio de 2024, mediante el cual se le solicitó Información Adicional, en virtud de que se presentaron insuficiencias en el contenido de la MIA-P, para lo cual se le otorgó un periodo de **60 (sesenta) días** para dar cumplimiento a dicho requerimiento y estar en condiciones de continuar con el PEIA.

Opiniones Solicitadas:

XX. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.0001/24 de fecha 03 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

XXI. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.0002/24 de fecha 03 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

XXII. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.0003/24 de fecha 03 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo solicitó opinión técnica del **proyecto** a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico SEMARNAT**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

XXIII. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.0004/24 de fecha 03 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo se le notifica el ingreso del **proyecto** a la **Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz (SEDEMA)**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

XXIV. Que mediante oficio No. 150/UGA/IRA.0005/24 de fecha 03 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con base a lo establecido en el Artículo 25 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y a los Artículos 55 de Ley Federal de Procedimiento Administrativo se le notifica el ingreso del **proyecto** al **H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz, Ver.**, con la finalidad de que manifieste en el ámbito de su competencia, lo que considere oportuno con respecto al mismo.

Opiniones Recibidas:

XXV. Que el 25 de enero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz recibió por correo electrónico el oficio No. F00.7.DRPAGM/0060/2024 de fecha 24 de enero 2024, en el que la **Comisión Nacional Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, emite sus comentarios u observaciones respecto del proyecto, es importante destacar lo siguiente:

"En el dictamen técnico de soporte emitido por la Dirección del PN Sistema Arrecifal Veracruzano se menciona lo siguiente:

- a) *Se comprobaron los principales vértices del predio, confirmando que el sitio corresponde con lo indicado en la MIA, que se encuentra ubicado en el municipio de Veracruz, en la Zona de Influencia del PN Sistema Arrecifal Veracruzano a 9.3 km de su polígono, colindante con la laguna interdunaria "Laguna del paso Pis" la cual forma parte del ANP de carácter estatal denominada como Corredor Biológico multifuncional Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la zona conurbada de los municipios de Veracruz y La Antigua.*
- b) *No se observó inicio de obra o actividades relacionadas con la solicitud de dictamen; aunque, en la parte norte del predio general se aprecia que hubo movimiento de tierra en la zona y, que al parecer se trata de una fracción de éste, infraccionada por la PROFEPA.*
- c) *Se observó pastizal inducido por actividades ganadera, también se observó una pequeña superficie compacta con la estructura característica de vegetación secundaria de selva baja caducifolia en un estado de conservación pobre, con lo que parecería una plantación de palma de coyol (*Acrocomia aculeata*).*
- d) *No se pudieron observar especies de flora y fauna que se encuentre listados en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*
- e) *No se hace una adecuada descripción de las condiciones naturales del sistema ambiental local ni regional, no se tiene certeza de la infiltración de agua hacia el manto freático y cuerpos de agua superficiales adyacentes (Laguna paso de Pis), no se tiene certeza de los impactos negativos y positivos, por lo que las medidas de mitigación son muy básicas, no se hacen propuestas adecuadas para compensar la pérdida de captación e infiltración de agua, ni sus efectos al sistema hidrológico local.*
- f) *No se hace una adecuada valoración de los impactos ambiental sobre el paisaje, ya que además de la pérdida de la cubierta vegetal se hará la nivelación del terreno lo cual cambiará la configuración o el relieve del terreno, pasando de un sitio con rasgos de lomeríos con procesos de degradación, pero reversibles, a un sitio muy transformados, disminuyendo enormemente su grado de naturalidad hasta conformar un paisaje construido.*
- g) *El proyecto Lomas del río Medio V. Segunda etapa y el proyecto de Río Medio V. Tercera etapa, se llevará a cabo en el mismo predio "Tejería y Río Medio" perteneciente a la Ex Hacienda de Santa Fe, del municipio de Veracruz, Veracruz; por lo que el análisis de impacto ambiental debería hacerse de manera integral, dado que al fraccionar los proyectos pudieran estarse sobrevaluando o subvaluado los impactos ambientales, además de que no se hace un adecuado análisis de los impactos residuales, acumulativos y sinérgicos que provocaran ambos proyectos y los que provocó el Fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, ya en operación desde hace varios años.*
- h) *Esta dirección del ANP considera que el proyecto tal como está manifestado pudiera ser viable, sin embargo, deberá aportar más información, respecto a las afectaciones al acuífero costero de Veracruz en el sitio del proyecto (aguas subterráneas y su*





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

vinculación entre el proyecto y la Laguna paso de Pis), e incluso el llamado Río Medio que desemboca en el Golfo de México en las inmediaciones del Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano.

i) Deberá hacer un análisis de los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales vinculados a los desarrollos habitacionales colindantes y las nuevas propuestas, ya que en términos reales se constituyen en un continuo urbano que aumentara la demanda de uso de suelo y agua, así como de la generación de aguas residuales y residuos sólidos urbanos, e incremento de carga vehicular y por tanto de emisiones a la atmosfera. Todo esto en detrimento de las condiciones, ya de por si pobres, naturales del lugar. Consecuentemente deberá proponer medidas de mitigación y compensación que permita el sometimiento, a largo plazo de las condiciones naturales del corredor ecológico funcional del Archipiélago de Lagunas Interdunarias de Veracruz y La Antigua."

XXVI. Que el 06 de febrero de 2024 concluyó el plazo para que el **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico SEMARNAT**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del proyecto, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA y su REIA.

XXVII. Que el 06 de febrero de 2024 concluyó el plazo para que el **Secretaria de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz (SEDEMA)**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del proyecto, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA y su REIA.

XXIII. Que el 07 de febrero de 2024 la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz recibió el oficio No. SEDEMA/DCCEA/000869/2024, Ref. IRA-0109/2024, en el que la Secretaria de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz (**SEDEMA**); por medio de la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental, emite sus comentarios u observaciones respecto del proyecto, es importante destacar lo siguiente:

"Conclusión y Recomendación:

1. Se observa vía satelital, movimiento de tierra en las inmediaciones del predio donde se llevará a cabo "Lomas de Río Medio V. Primera Etapa". Por lo que es relevante confirmar si ya cuentan con la autorización de la Federación para inicio de actividades.
2. El sistema de Agua y Alcantarillado de Veracruz, menciona en su oficio que no existen redes de agua potable ni alcantarillados en las inmediaciones donde se pretende efectuar el proyecto, no obstante, el promovente establece en el estudio que las descargas serán dirigidas a la red sanitaria del Fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, la cual descarga a la PTAR ubicada en dicho fraccionamiento. Sin embargo, es prioritario que el promovente no presenta:
 - a) Los estudios que acreditan que la PTAR ubicada en el Fraccionamiento Río Medio IV tiene la capacidad de recibir las descargas generadas del proyecto "Lomas de Río Medio V. Primera etapa".
 - b) El cálculo de la estimación del volumen de descarga de aguas residuales derivado del funcionamiento del proyecto "Lomas de Río Medio V. Primera etapa".
 - c) Permisos y autorizaciones correspondientes para realizar las descargas generadas del proyecto "Lomas de Río Medio V. Primera etapa".
3. Enlazando en punto inmediato anterior, el promovente asevera que el tratamiento que se va a dar a las descargas de agua residuales será a través de un contrato de prestación de servicios con la empresa INMOPUENTENTES, S.A. DE C.V., el cual será por un volumen de 80,000 m3 anualmente. Pese a esto, no establece donde ni como se almacenan los lodos derivados de la descarga de las aguas residuales, ni qué tipo de tratamiento y disposición final se les dará a estos mismos.
4. El promovente en el estudio, informa que proveerá del suministro de agua para el uso del hogar a través de un convenio de suministro de agua con la empresa INMOPUENTENTES, S.A. DE C.V., por un volumen de 100,000 m3 anuales. A través del título de





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

concesión de agua 10VER135948/28EMDA18. No obstante, este título de concesión de agua, de acuerdo con el Registro Público de Derecho del Agua de la CONAGUA se encuentra a nombre de la empresa PRODUCTORES DE MATA DE LOMAS, S.C. DE R.L. con fecha de registro del 20 de octubre de 2010, emitido por la Dirección de Administración del Agua en el Organismo de Cuenca del Golfo Centro, por un volumen de extracción de aguas nacionales de 100,000 m³.

5. Que los materiales de construcción provengan de bancos de explotación debidamente autorizados.

6. Los residuos de manejo especial sean almacenados, tratados, transportados y dispuestos en conformidad con Ley No. 847 de Prevención y Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

7. Se asegure de aplicar todas las medidas preventivas plasmadas en el manifiesto de impacto ambiental.

XXIX. Que el 06 de febrero de 2024 concluyó el plazo para que el **H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz, Ver.**, emitiera sus comentarios u observaciones respecto del proyecto, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido (15 días, conforme a lo indicado en el artículo 55 de la LFPA) en el oficio señalado, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz procede a determinar lo conducente, conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, la LGEEPA, y

CONSIDERANDO

1. Que la SEMARNAT a través de la Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4° primer párrafo, 5° fracciones II, X, XI; 28 primer párrafo fracciones IX, X; 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2; 3° fracción I; 4° fracciones I, III y VII; 5° inciso Q) primer párrafo, R) fracción I, II; 9°, primer párrafo; 10°, fracción II; 12; 17; 21; 45 fracción III; 46 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley antes mencionada; 32 bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 2 fracción XXX; 40 fracción IX letra c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

2. Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el proyecto presentado por el promovente bajo la consideración que la misma se sujete a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 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 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 los Artículos 4°; 5° fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción IX, 30; 35 fracción III inciso a) de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

3. Que de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 40 del REIA, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del proyecto al PEIA se llevó a cabo a través de la Separata No. DGIRA/0002/24 de la Gaceta Ecológica de fecha 11 de enero de 2024 y del periodo del 04 al 10 de enero de 2024, el plazo de 10 días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, solicitar llevar a cabo la consulta pública del **proyecto**, para que la Oficina de Representación de la SEMARNAT





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

en el estado de Veracruz, en uso de las atribuciones que le confiere en los Artículos 3 fracción VII letra a), 33, 34 y 35 fracción X letra c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**. Sin que a la fecha fueran recibidas dichas solicitudes de consulta pública, por lo que el periodo establecido para tales efectos feneció el 25 de enero de 2024.

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

5. Descripción del proyecto:

Que la fracción II del artículo 12 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) de la Ley impone la obligación al promovente de incluir en la MIA-P que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Para lo cual, una vez que la **promovente** presentó la Información Adicional y que concluyó el periodo establecido en el emplazamiento (15 días) establecido por la **PROFEPA** y los Acuerdos establecidos en el Expediente Administrativo No: PFFPA/36.3/2C.275/0004-23; Resolución No. S.J. 143/2024 de fecha 24 de agosto de 2024, emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Veracruz (**PROFEPA**); la **promovente** manifestó que el **proyecto**, considerando el procedimiento administrativo por la instancia de inspección y vigilancia de ámbito federal (**PROFEPA**) establecido en su momento y tomado en cuenta la superficie afectada, sin contar con la autorización de impacto ambiental correspondiente, éste consiste en la construcción del Fraccionamiento denominado: "**Lomas del Rio Medio V Primera Etapa**", dentro de una superficie de **297,288.83 m²** en el cual considera la proyección de **37 manzanas** que albergarán **862 lotes** en una superficie de **122,308.18 m²** (41.14%), destinada para uso habitacional que conforman lotes tipo unifamiliar y multifamiliar con un lote para área comercial de **19,883.06 m²**, la superficie restante 174,980.65 m² serán destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes, estacionamientos y vialidades.

El fraccionamiento cuenta con vialidades primarias y secundarias, mismas que permiten la movilidad de automóviles privados y transporte de uso público, para la comunicación con diferentes puntos en los municipios de Veracruz. El terreno cuenta con una superficie total de 927,753.97m², pero para el presente estudio estará enfocado exclusivamente en la Primera Etapa con una superficie de aprovechamiento de **297,288.83 m²** y considera las siguientes áreas de uso de suelo, de acuerdo con el siguiente cuadro resumen para el **proyecto** habitacional:

CUADRO DE USO DE SUELO PRIMERA ETAPA			
Área	Superficie m ²	% Con Respecto al Área Total	% Con Respecto al Área Vendible





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Habitacional (862 Lotes)	122,305.18	41.14	75.92
Estacionamiento	18,900	6.36	11.73
Comercial	19,883.06	6.69	12.34
Total de Área Vendible	161,091.24	54.19	100
Equipamiento Urbano	15,288.88	5.14	9.49
Área Verde	5,833.34	1.96	3.62
Área de Vialidad	115,075.37	38.71	-
Total	297,288.83	100	

La **promovente** manifiesta, que el **proyecto** correspondiente a la Primera Etapa con una superficie de **297,288.83 m²** se ubicará dentro del siguiente cuadro de construcción en coordenadas UTM:

CUADRO DE CONSTRUCCION ETAPA 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2125158.7897	703587.5751
1	2	N 53°49'38.81" W	11.118	2	2125163.3317	793578.6002
2	3	N 80°24'57.84" W	417.084	3	2125232.7731	793167.3371
3	4	N 80°35'16.72" W	23.897	4	2125236.6810	793143.7017
4	5	N 80°24'31.86" W	390.942	5	2125303.1513	792750.3962
5	6	S 17°49'46.50" W	24.649	6	2125279.6866	792742.8491
6	7	S 06°05'17.51" W	21.731	7	2125258.0785	792740.5444
7	8	S 09°32'59.22" W	19.852	8	2125238.5016	792737.2509
8	9	S 11°36'09.51" W	18.728	9	2125220.1562	792733.4842
9	10	S 11°21'13.74" W	23.308	10	2125197.3041	792728.8950
10	11	S 06°55'53.49" W	15.055	11	2125182.4300	792726.5669
11	12	S 05°19'12.68" W	12.349	12	2125170.1340	792725.4218
12	13	S 06°00'00.29" W	20.941	13	2125149.3964	792722.5073
13	14	S 06°45'15.15" W	21.494	14	2125128.0511	792719.9793
14	15	S 07°25'46.02" W	9.761	15	2125118.3724	792718.7172
15	16	S 60°55'41.01" E	430.170	16	2124909.3740	793094.7033
16	17	S 29°04'14.01" W	239.999	17	2124699.6095	792978.0910
17	18	S 60°55'41.61" E	168.000	18	2124617.9775	793124.9250
18	19	N 29°04'14.01" E	198.009	19	2124791.0420	793221.1350
19	20	S 60°55'54.13"E	143.166	20	2124721.4817	793346.2676
20	21	N 25°54'55.74"E	13.734	21	2124733.8378	793352.2701
21	22	N 27°43'15.81"E	17.375	22	2124749.2180	793360.3524
22	23	N 29°25'38.96"E	17.746	23	2124764.6747	793369.0716
23	24	N 30°57'19.47" E	15.884	24	2124778.2790	793377.2315
24	25	N 29°37'25.01"E	21.045	25	2124796.5733	793387.6342
25	26	N 28°12'00.11"E	34.867	26	2124827.3020	793404.1108
26	27	N 29°25'40.76"E	53.767	27	2124874.1318	793430.5280
27	28	N 28°59'00.32"E	49.572	28	2124917.4980	793454.5484
28	29	N 28°31'26.41"E	137.691	29	2125038.4727	793520.2995
29	30	N 31°22'24.24"E	6.953	30	2125044.4059	793523.9192
30	31	N 25°33'46.79"E	6.063	31	2125049.8783	793526.5384
31	32	N 28°53'58.15"E	8.704	32	2125058.5322	793530.9257
32	33	N 34°31'06.66"E	17.714	33	2125073.1271	793540.9836
33	34	N 31°32'08.81"E	25.831	34	2125095.1432	793554.4740
34	35	N 36°02'18.09"E	13.097	35	2125105.7341	793562.1796
35	36	N 25°52'40.90"E	7.649	36	2125112.6073	793565.3705
36	37	N 30°48'56.60"E	4.865	37	2125116.7857	793568.4627
37	38	N 27°12'14.20"E	15.598	38	2125130.6580	793575.5934
38	39	N 27°17'49.99"E	6.707	39	2125136.6178	793578.6690
39	40	N 23°11'58.11"E	10.133	40	2125145.9313	793582.6807
40	1	N 24°23'25.72"E	11.900	1	2125158.7897	793587.5751





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

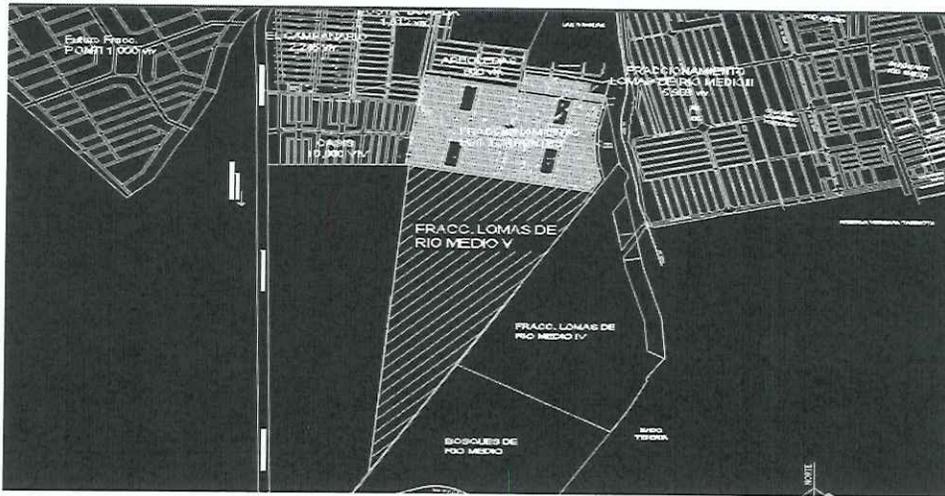
Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

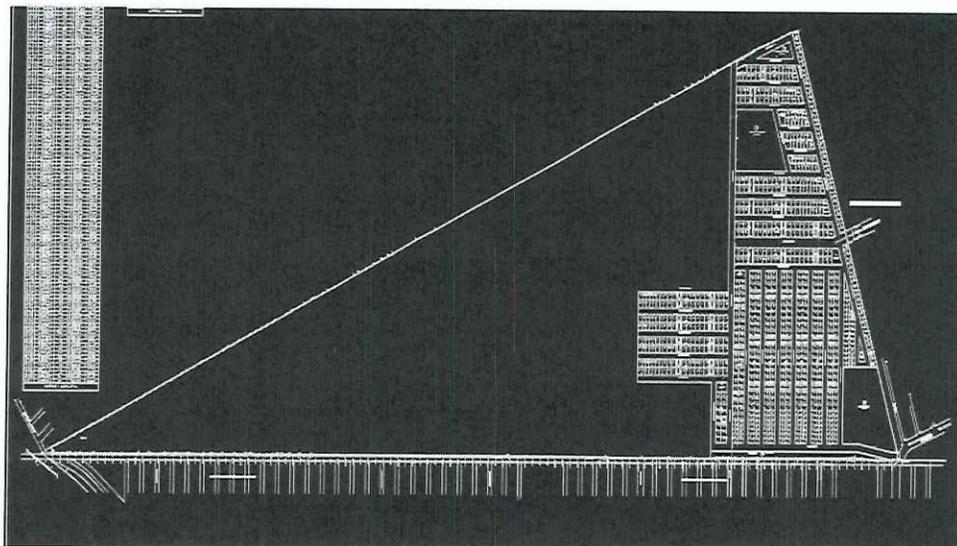
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

CUADRO DE CONSTRUCCION ETAPA 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
SUPERFICIE: 297,288.83 m ²						

La localización macro (Triángulo escaleno) del predio general (Etapas I, II y III) para la ejecución del **proyecto**, el cual se encuentra rodeado por fraccionamientos habitacionales y predios rústicos; que para este caso, única u exclusivamente se realizará la Primera Etapa.



Poligonal de localización del **proyecto** (Etapa I) dentro del predio general, el cual contará con una superficie de **297,288.83 m²**, el cual se presenta a continuación:





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

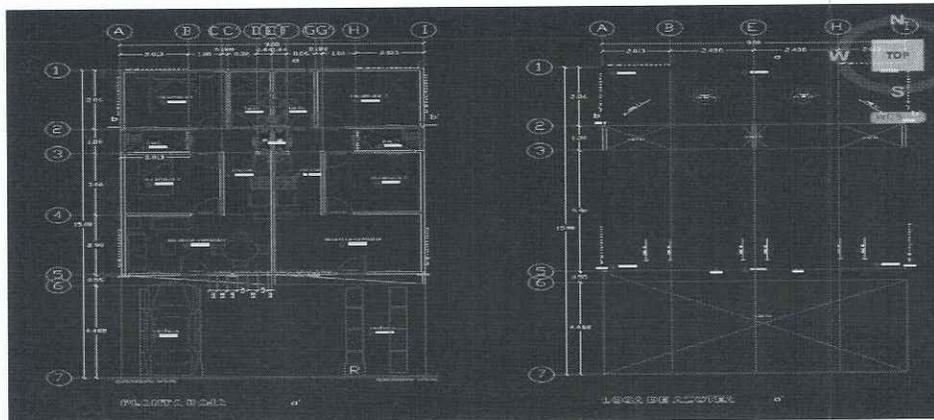
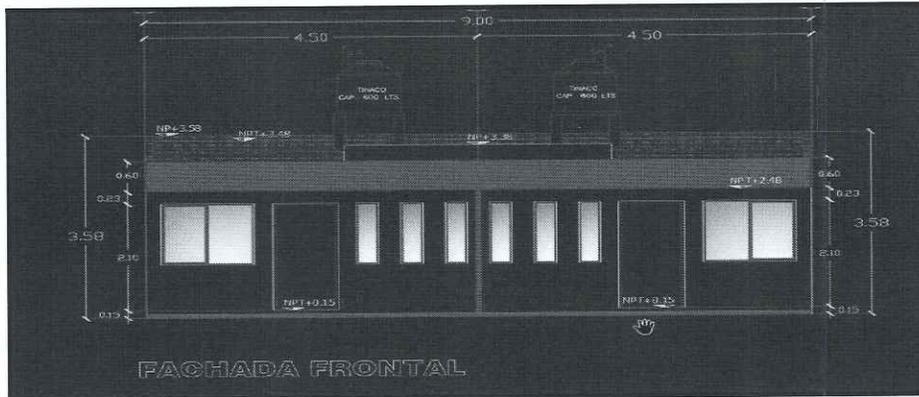
Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

De acuerdo a la información contenida en el Plano Arquitectónico adjunto a la MIA-P presentada, las casas-habitación tipo interés social, contarán de manera general con la siguiente distribución, áreas y superficies:

ANÁLISIS DE AREAS HABITABLES		
ESTANCIA - COMEDOR	4.35 X 2.80	12.18 M ²
COCINA	3.10 X 1.40	4.34 M ²
BAÑO	2.70 X 1.20	3.24 M ²
RECAMARA 1	3.05 X 2.70	8.24 M ²
RECAMARA 2	2.90 X 2.85	8.26 M ²
CIRCUCLACION INTERIOR		2.15 M ²
AREA DE MUROS		4.06 M ²
VOLADOS		1.52 M ²
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA 43.99 M ²		
AREA DE COCHERA	2.50 X 5.00	15.00 M ²
PATIO DE SERVICIO	1.10 X 1.85	2.03 M ²
LOTE PRIVATIVO	4.50 X 15.00	67.50 M ²
COS Y CUS 65.17%		

La Fachada Principal, Planta Baja y Azotea de la Casa Tipo tendrá la siguiente distribución:





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Que de acuerdo al Cuadro de Matematización que presenta la **promovente**, el **proyecto** quedará distribuido de la siguiente manera con los Usos de Suelo establecido:

ETAPA 1									
MANZANA	LOTES	A. COMERCIAL	AREA ESTACIONA	AREA VIVIENDA	AREA VENDIBLE	AREA DE EQUIPAMIE	AREA VERDE	RESERVA PROPIETARI	AREA VIALIDAD
1						1,588.42			
2	26		450.00	4,306.52					
3	31		450.00	4,834.89					
4	13	512.02		1,779.24					
5						13,313.19			
6	16			2,291.26					
7	44			5,988.42					
8	16			2,291.26					
9	37		900.00	6,168.33					
10	40		900.00	6,614.19					
11	36		1,350.00	6,592.99					
12	36	661.53	1,350.00	7,141.50					
13	27			3,648.10					
14		17,629.51							
15	28			4,007.38					
16	50		1,350.00	8,370.00					
17	50		1,350.00	8,370.00					
18	50		1,350.00	8,370.00					
19	50		1,350.00	8,370.00					
20	50		1,350.00	8,370.00					
21	50		1,350.00	8,370.00					
22	46	540.00	1,350.00	7,890.00					
33	38		900.00	6,299.99					
34	38		900.00	6,299.99					
35	38		900.00	6,299.99					
36	38		900.00	6,299.99					
37	14	540.00	450.00	2,430.00					
101							5,833.34		
102						287.27			
TOTAL	862	19,883.06	18,900.00	141,343.98	180,127.04	15,288.88	5,833.34	-	115,075.37

El **proyecto** está planeado para realizarse en un lapso de **3 años (36 meses)**, **a partir de que se obtengan las autorizaciones correspondientes**; para la etapa de preparación y construcción, así como lo referente a las de etapa de operación y mantenimiento de las viviendas del fraccionamiento, esto se plasma en el siguiente cronograma de actividades:

Programa de Trabajo

ACTIVIDADES	36 MESES													AÑOS...		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	24		36	
Trazo y Delimitación																
Desmante y Despalme																
Nivelación y Relleno																
Guarniciones y Banquetas																
Vialidades																
Instalaciones Eléctricas																
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias																
Áreas Verdes y Equipamiento																
Construcción de Viviendas																
Operación del Fraccionamiento																
Mantenimiento																

La **promovente** manifiesta que las etapas del **proyecto** se describen a continuación:

- **Etapas de Preparación del Sitio y construcción**



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

La preparación del sitio es la primera etapa del proyecto y como su nombre lo indica, consiste en realizar las actividades previas a la etapa de construcción. En esta etapa, se consideran las actividades de trazo y delimitación, desmonte, despalme, así como nivelación y relleno.

Trazo y delimitación. - Se realizará por medios manuales, será a base con una cuadrilla de Topografía y ayudantes, se trazará la poligonal del terreno, así como las coordenadas y niveles de cada uno de ellos, se toman lecturas de puntos dentro de ella para poder elaborar el proyecto topográfico de curvas de nivel de terreno y curvas de nivel de proyecto. Definidos los niveles de proyecto se determinarán las zonas donde se realizarán los cortes y terraplenes que darán paso a la nivelación del terreno de acuerdo con el proyecto topográfico para iniciar con el trazo del sembrado empezando con las calles.

Teniendo las calles trazadas, se traza la línea por donde pasará el sistema de alcantarillado sanitario y Pluvial de acuerdo con el Proyecto, así como la línea que quedará preparada para el abastecimiento de agua potable, teniendo la urbanización lista se trazan los puntos que delimitarán nuestro paramento para empezar a trabajar las plataformas para la edificación de las viviendas, en este punto se elaboran calas para determinar el tipo de suelo y se mejora según el resultado obtenido de la mecánica de suelos, se conforma con maquinaria y se compacta con vibro compactador procurando humedecer la superficie hasta obtener una capacidad de carga de 95% de la prueba Proctor estándar.

Desmonte y despalme. - Esta actividad requiere del apoyo de maquinaria pesada como Tractor de oruga y/o retroexcavadora, la cual se realizará en las áreas de proyecto. El despalme y desmonte consistirá en el retiro de vegetación existente dentro del predio, cabe mencionar que se observó únicamente pasto, así como cornezuelos, huizaches y algunos otros arbustos, mismos que no son representativos. Asimismo, se tiene destinada área de equipamiento, misma en la que se donarán áreas verdes para compensar la vegetación retirada, o en su caso, se reforestará en zonas donde el H. Ayuntamiento lo indique.

Nivelación y relleno. - Por las condiciones topográficas del predio se requiere de realizar cortes y rellenos con la finalidad de poder desplantar los prototipos de vivienda, para ello se requiere del apoyo de maquinaria pesada como tractor de oruga, retroexcavadora y camiones de volteo. Cabe mencionar que debido a la compensación que se realizará a las terracerías dentro del fraccionamiento, el material de relleno será el mismo que se va a cortar dentro de la poligonal para llegar a los niveles de rasantes y plataformas y que se observan en los anexos de los planos correspondientes. Si se requiriera de material de relleno este será proveniente de otros bancos, debidamente autorizados.

Para las viviendas la excavación y rellenos se realizarán de la siguiente manera:

Materiales: Arena de médano del mismo sitio, ya que de acuerdo con la topografía y a los cortes del terreno el material sobrante de dichos cortes son lo que se utilizara para el relleno y nivelación del predio.

Almacenamiento: En caso de ser relleno deberá ser material de banco limpio y será almacenado en sitio estratégicos para el avance de obra,

Ejecución: se realiza por medio de maquinaria en sitio donde sea complicado el trabajo de la maquinaria se realizará de forma manual.

Proceso o colocación: la excavación se realiza en cepas de 20 x 20 cms y los rellenos en capas de 30 cm.

Acabados: la excavación es en forma rectangular y las aristas deberán estar perfectamente definidas, posteriormente se colocará plantilla de polietileno como material impermeable y traslapes de 15 cm para recibir estructura.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Tolerancia: cuando la excavación o el relleno es mayor de 30 cms deberá ser con equipo mecánico.

➤ **Etapas de Construcción:**

Guarniciones y banquetas. - Se realizarán por medio de concreto donde el producto se verterá sobre los moldes metálicos para formar las guarniciones.

Vialidades. - Se proyectan vialidades de concreto hidráulico.

Áreas Verdes. - Se adecuarán áreas verdes respetando las especies nativas, solo se limpiarán y darán podas a los árboles existentes y se diseñarán caminos internos con identificación de las especies y espacios para descansar, el área colindante con el Fraccionamiento Lomas del Rio Medio IV se colocará pasto y jardinería con plantas nativas.

Construcción de viviendas. - Esta actividad será desarrollada de acuerdo con las especificaciones de construcción del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz. La vivienda vertical de 1 niveles con diversas acabadas que dan una imagen calidad y acogedora al usuario, de prototipo mecano cuádruplex. En los muros restantes en fachada de recubrirán con pasta para exteriores y pintadas, en áreas vanos que dan vista al pasillo se tendrán celosías que permitan un ambiente fluido entre el exterior y el interior, así como un cruce de circulación de aire. El diseño cuenta con espacios claros abiertos y dinámicos con vistas al exterior, en las áreas verdes y terrazas, se planea un ambiente de tranquilidad y comodidad en el usuario, integrándolo con su hogar.

Edificación: El prototipo se construirá en un lote de terreno de 12.00 m de frente por 15.00 m de fondo y es un condominio con 6 departamentos, en un módulo resuelto en planta baja y dos niveles, con dos viviendas por nivel, con superficie de construcción total de 212.19 m² por módulo.

Las viviendas 1 y 2 se localizan en la planta baja; las viviendas 3 y 4 en primer nivel, las viviendas 5 y 6 en el segundo nivel, con acceso común a través de escaleras exteriores.

A las viviendas 1, 2, 3 y 4 le corresponde un cajón de estacionamiento los cuales se ubican frente a la vivienda. Las viviendas 1 y 2 tiene una superficie de construcción de 51.97 m² las viviendas del 3 al 6 tiene una superficie de construcción de 48.61 m², las cuales se encuentran distribuidas de la siguiente manera: estancia-comedor, cocina, baño, dos recamaras, patio de servicio, más espacios comunes para acceso (escalera y pasillo) con una superficie de 11.03 m² por modulo.

- *Losa de Cimentación.*
- *Estructura Planta Baja.*
- *Estructura 1er Nivel.*
- *Albañilerías*
- *Instalación Eléctrica.*
- *Instalación Hidrosanitaria Y Gas.*
- *Acabados e Impermeabilización.*
- *Puertas y Ventanas.*
- *Muebles de Baño Y Cocina.*
- *Obra Exterior.*
- *Muros Laterales y Traseros*





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

➤ Etapa de operación y mantenimiento:

Por el tipo de actividad la operación y mantenimiento recaerá en los usuarios finales. El conjunto habitacional estará integrado por 3,726 viviendas. Esto implica que en el fraccionamiento habrá alrededor de 14,904 habitantes (tomando en cuenta que las familias serán de 4 habitantes), que demandan agua potable, energía eléctrica, alimentos, bebidas, medicamentos y diversos servicios como son transporte, educación, salud, etc. Además, se producirán aguas negras residuales y residuos domésticos urbanos.

No habrá en el fraccionamiento calderas que puedan generar emisiones importantes de humos y gases. Únicamente habrá estufas en el área de cocinas y equipos automáticos para calentar agua, los cuales generan emisiones de gases a la atmósfera en cantidades comunes correspondientes a Unidades Habitacionales. No se prevé el uso de agroquímicos para el control de malezas, pero sí de insecticidas y fertilizantes químicos como parte de los trabajos de jardinería y también para el control de insectos caseros, pero se trata de usar productos que se adquieren en los mercados en pequeñas cantidades y generalmente no son de alto riesgo.

Para el mantenimiento de los jardines interiores y exteriores se utilizará cortadoras de césped y desbrozadoras. No se prevé el uso de herbicidas, insecticidas de alta toxicidad, raticidas u otros productos para el control de fauna urbana o silvestre, ya que el tipo de edificaciones y actividades a llevar a cabo no generan condiciones que den lugar a la proliferación de fauna nociva.

Las actividades previstas en el fraccionamiento habitacional son las siguientes

- Alojamiento de aproximadamente 14,904 personas que permanecen en sus casas en horarios diversos.
- Personal que ingresa eventualmente, como son visitantes y vendedores.
- Generación de aguas negras residuales que descargan a la P.T.A.R.
- Generación de basura en cantidades aproximadas a 0.86 kg/hab/día.
- Trabajos de mantenimiento eventual de jardinería (aproximadamente cada 2 meses).
- Trabajos de mantenimiento eventual de calles, banquetas y fachadas de casas (aproximadamente 1 vez al año)

➤ Etapa de Abandono del Sitio:

La promovente indica que, por la naturaleza del **proyecto**, no se pretende el abandono de este. Sin embargo se establecen 40 años de vida útil de las viviendas, considerando su mantenimiento, por lo que esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, establecerá de forma definitiva dicha etapa.

➤ El **proyecto** no considera el uso de explosivos en ninguna de sus etapas.

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

6. Que de conformidad con el artículo 35, segundo párrafo, de la **LGEEPA**, así como por lo dispuesto en la fracción III del artículo 12 del **REIA**, que establece la obligación de la **promovente** para incluir en la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluye el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso de suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables que permitan a la Oficina





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental y la total congruencia del **proyecto** con dichas disposiciones. Considerando que el **proyecto** se ubicará en el municipio de Veracruz, Ver., le resultan aplicables los siguientes instrumentos de planeación, jurídicos y normativos siendo, por supuesto, relevantes.

• **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio**

La **promovente** manifiesta que el **proyecto** está ubicado en la **UAB 75** correspondiente a la *Llanura Costera Veracruzana Norte*, asimismo, se vincula de la siguiente manera:

Estrategia UAB 75		
Grupo I. dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio		
B) Aprovechamiento sustentable	4.- Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales. 5.- Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios. 6.- Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas. 7.- Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales. 8.- Valoración de los servicios ambientales.	Por la naturaleza del proyecto los componentes ambientales de la flora y suelo no tendrán mayor modificación, no se pretende el aprovechamiento de suelos agropecuarios, no se pretende tecnificar zonas de cultivo, no existe aprovechamiento de zonas forestales, dado que la superficie es pequeña se considera la valorización de servicios ambientales de manera puntual.
C) Protección de los recursos naturales	12.- Protección de los ecosistemas. 13.- Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizante.	Durante el desarrollo del proyecto se llevarán a cabo acciones para la conservación y protección de la flora, fauna, suelo, etc. Para la estrategia 13 no se guarda relación con el proyecto
D) Dirigidas a la restauración	14.- Restauración de ecosistemas forestales y suelo agrícola.	No se afectarán ecosistemas forestales o agrícolas. Dado que la superficie con vegetación secundaria de selva baja caducifolia se conservará como un área verde dentro del proyecto, haciendo un manejo sustentable del Área.
E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios.	15.- Aplicación de los productos del servicio geológico mexicano al desarrollo económico y social y al aprovechamiento sustentable de los recursos sustentables no renovables. 15 bis.- Considerar el marco normativo ambiental aplicable a las actividades mineras, a fin de promover una minería sustentable. 18.- Establecer mecanismos de supervisión e inspección que permitan el cumplimiento de metas y niveles de seguridad adecuados en el sector hidrocarburos. 21.- Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo. 22.- Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional. 23.- Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gasto del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional).	Para las estrategias 15, 15 bis, 18 el proyecto no guarda relación, para las estrategias 21,22 y 23 al fomentar los espacios para habitantes en el municipio se promueve la llegada de turistas.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Estrategia UAB 75		
Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura		
C) Agua y saneamiento	<p>28.- Consolidar la calidad del agua en la gestión integral del recurso hídrico.</p> <p>29.- Posicionar el tema del agua como un recurso estratégico y de seguridad nacional.</p>	
E) Desarrollo social	<p>33.- Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.</p> <p>34.- Integración de las zonas rurales de alta y media alta migración a la dinámica del desarrollo nacional.</p> <p>35.- Introducir acciones de mejora de la seguridad social en la población rural para apoyar la producción rural ante impactos climatológicos adversos.</p> <p>36.- Promover la diversificación de las actividades productivas en el sector agroalimentario y el aprovechamiento integral de la biomasa. Llevar a cabo una política alimentaria integral que permita mejorar la nutrición de las personas en situación de pobreza.</p> <p>37.- Integrar a mujeres indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.</p> <p>38.- Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.</p> <p>39.- Incentivar el uso de servicios de salud, especialmente de las mujeres y los niños de las familias en pobreza.</p> <p>40.- Atender desde el ámbito del desarrollo social, las necesidades de los adultos mayores mediante la integración social y la igualdad de oportunidades. Promover la asistencia social a los adultos mayores en condiciones de pobreza o vulnerabilidad, dando prioridad a la población de 70 años y más, que habita en comunidades rurales con los mayores índices de marginación.</p> <p>41.- Procurar el acceso a instancias de protección social a personas en situación de vulnerabilidad.</p>	<p>Las acciones de mejora de la seguridad social en la población rural para apoyar la producción rural ante impactos climatológicos adversos, le corresponde a los Gobiernos Estatal y Federal, El proyecto no contempla actividades productivas en el sector agroalimentario y el aprovechamiento integral de la biomasa.</p> <p>Debido a que por la naturaleza del proyecto no se pretende llevar a cabo actividades enfocadas a esta estrategia de desarrollo social.</p>
Grupo III. Dirigido al fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional		
A) Marco jurídico	42.- Asegurara la definición y respeto a los derechos de la propiedad rural.	Dada la naturaleza del proyecto, bajo los lineamientos establecidos no se afectarán los derechos de propiedad rural, por lo que no aplica esta estrategia.
B) Planeación del ordenamiento territorial	43.- Integrar, modernizar y mejorar el acceso al catastro rural y la información agraria para Impulsar proyectos productivos.	El proyecto no está encausado a integrar, modernizar y mejorar el acceso al catastro rural y la información agraria para impulsar





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Estrategia UAB 75		
	44.- Impulsar el ordenamiento territorial estatal y municipal y el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.	proyectos productivos. El proyecto no tiene como objetivo impulsar el ordenamiento territorial estatal y municipal.

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

La **promovente** manifiesta que el **proyecto** está ubicado en la **UGA 39**. Así mismo se vincula de la siguiente manera:

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
G001	Promover el uso de tecnologías y prácticas de manejo para el uso eficiente del agua en coordinación con la CONAGUA y demás autoridades competentes.	Se promoverá entre los dueños finales de las viviendas, que las aguas de lluvia sean recolectadas para fines de uso en riego de áreas verdes y se propondría en la posibilidad de coadyuvar en las campañas que las diversas dependencias instrumenten para ello. De igual forma se promoverá la instalación de equipos sanitarios de bajo consumo de agua.
G002	Promover el establecimiento del pago por servicios ambientales hídricos en coordinación con la CONAGUA y las demás autoridades competentes.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano de reducidas dimensiones.
G003	Impulsar y apoyar la creación de UMA para evitar el comercio de especies de extracción y sustituirla por especies de producción.	No aplica. Debido a que el sitio ha sido impactado con actividades antropogénicas desde varios años atrás (ganadería extensiva), por lo que de acuerdo con el análisis del sitio no presenta especies listadas dentro de la NOM-059.
G004	Instrumentar o en su caso reforzar las campañas de vigilancia y control de las actividades extractivas de flora y fauna silvestre, particularmente para las especies registradas en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010).	El proyecto considera la capacitación al personal de obra respecto de medidas ambientales, entre ellas la protección de flora y fauna, sumándose a las campañas que para tal efecto las diversas autoridades implementen
G005	Establecer bancos de germoplasma, conforme a la legislación aplicable.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G006	Reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	A todos los vehículos y maquinaria a utilizar se asegurará que se encuentren en perfectas condiciones mecánicas para así evitar emisiones fuera de norma, y que cuenten con las verificaciones correspondientes.
G007	Fortalecer los programas económicos de apoyo para el establecimiento de metas voluntarias para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y comercio de Bonos de Carbono.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G008	El uso de Organismos Genéticamente Modificados debe realizarse conforme a la legislación vigente.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G009	Planificar las acciones de construcción de infraestructura, en particular la de comunicaciones terrestres para evitar la fragmentación del hábitat.	No aplica. El proyecto se plantea en un polígono que colinda con una vialidad ya existente.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
G010	Instrumentar campañas y mecanismos para la reutilización de áreas agropecuarias para evitar su expansión hacia áreas naturales.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G011	Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.	Se consideran acciones ambientales (medidas de mitigación y compensación), cuyo objetivo es disminuir o evitar los potenciales impactos ambientales que se pudiera generar; entre ellas se encuentran la protección de la laguna del pis.
G012	Impulsar la ubicación o reubicación de parques industriales en sitios ya perturbados o de escaso valor ambiental.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G013	Evitar la introducción de especies potencialmente invasoras en o cerca de las coberturas vegetales nativas.	No aplica. El proyecto no considera ese tipo de acciones. Durante la obra se prohibirá que los obreros lleven al sitio macotas como perros o gatos y se promoverá entre los adquirentes de las viviendas que no dejen libres a mascotas de este tipo, o la introducción de mascotas exóticas.
G014	Promover la reforestación en los márgenes de los ríos.	Se está en la mejor disposición de coadyuvar con las autoridades en actividades de este tipo.
G015	Evitar el asentamiento de zonas industriales o humanas en los márgenes o zonas inmediatas a los cauces naturales de los ríos.	No aplica. El proyecto se ubica alejado de ese tipo de zonas.
G016	Reforestar las laderas de las montañas con vegetación nativa de la región.	No aplica. El proyecto se ubica alejado de ese tipo de zonas.
G017	Desincentivar las actividades agrícolas en las zonas con pendientes mayores a 50%.	No aplica. El proyecto no considera actividades agrícolas.
G018	Recuperar la vegetación que consolide los márgenes de los cauces naturales en el ASO, de conformidad por lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vida Silvestre y demás disposiciones jurídicas aplicables.	La poligonal donde se pretende desarrollar el proyecto no colinda con algún cuerpo de agua, pero el promovente estaría dispuesto a colaborar con las autoridades en actividades de este tipo.
G019	Los planes o programas de desarrollo urbano del área sujeta a ordenamiento deberán tomar en cuenta el contenido de este Programa de Ordenamiento, incluyendo las disposiciones aplicables sobre riesgo frente a cambio climático en los asentamientos humanos.	De acuerdo con la Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz - Boca del Río - Medellín - Veracruz. Cuenta con una vocación Habitacional, ID: D12 señalando una densidad máxima de 268 viv/ha., equivalente a 24,863 viviendas por la superficie total del predio.
G020	Recuperar y mantener la vegetación natural en las riberas de los ríos y zonas inundables asociadas a ellos.	En el predio no existen zonas inundables o ríos
G021	Promover las tecnologías productivas en sustitución de las extractivas.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G022	Promover el uso de tecnologías productivas intensivas en sustitución de las extensivas.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G023	Implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plagas.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G024	Promover la realización de acciones de forestación y reforestación con restauración de suelos para incrementar el potencial de sumideros forestales de carbono, como medida de mitigación y adaptación de efectos de cambio climático	Se está en la mejor disposición de coadyuvar con las autoridades en actividades de este tipo. En el predio se están dejando área forestal con una superficie de 3-06-04.90 Ha. Misma que solo se le dará manejo para que pueda ser aprovechada como áreas de verdes o de esparcimiento. En esta segunda etapa del proyecto cuenta con pastizal cultivado y 9,892.77 m2. (00-98-92.77 ha) corresponde al rodal forestal 2 con vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia. Misma que se establecerá en las Etapas II y III del proyecto integral de vivienda de interés social.
G025	Fomentar el uso de especies nativas que posean una alta	Se contempla que para las áreas verdes del proyecto se



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	tolerancia a parámetros ambientales cambiantes para las actividades productivas.	dará preferencia al establecimiento de especies nativas propias de la zona.
G026	Identificar las áreas importantes para el mantenimiento de la conectividad ambiental en gradientes altitudinales y promover su conservación (o rehabilitación).	No aplica. El proyecto se ubica alejado de ese tipo de zonas.
G027	Promover el uso de combustibles de no origen fósil.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano. Pero para el punto de maquinarias y vehículos se contará con un programa de mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades, así como la verificación vehicular de los mismos.
G028	Promover el uso de energías renovables.	No aplica. El proyecto considera el uso de energía eléctrica proveniente de la red ya existente, no obstante, ello se promoverá el uso de equipos ahorradores de energía.
G029	Promover un aprovechamiento sustentable de la energía.	Se promoverá el uso de equipos ahorradores de energía en la luminaria pública como en las viviendas.
G030	Fomentar la producción y uso de equipos energéticamente más eficientes.	Se promoverá el uso de equipos ahorradores de energía.
G031	Promover la sustitución a combustibles limpios, en los casos en que sea posible, por otros que emitan menos contaminantes que contribuyan al calentamiento global.	El proyecto considera el uso de combustibles provenientes de expendios legalmente establecidos.
G032	Promover la generación y uso de energía a partir de hidrógeno.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G033	Promover la investigación y desarrollo en tecnologías limpias.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G034	Impulsar la reducción del consumo de energía de viviendas y edificaciones a través de la implementación de diseños bioclimático, el uso de nuevos materiales y de tecnologías limpias.	No aplica. El proyecto solo es de lotificación.
G035	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones domésticas existentes.	No aplica. El proyecto solo es de lotificación.
G036	Establecer medidas que incrementen la eficiencia energética de las instalaciones industriales existentes.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G037	Elaborar modelos (sistemas mundiales de zonificación agro-ecológica) que permitan evaluar la sostenibilidad de la producción de cultivos; en diferentes condiciones del suelo, climáticas y del terreno.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G038	Evaluar la potencialidad del suelo para la captura de carbono.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G039	Promover y fortalecer la formulación e instrumentación de los ordenamientos ecológicos locales en el ASO.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G040	Fomentar la participación de las industrias en el Programa Nacional de Auditoría Ambiental.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G041	Fomentar la elaboración de Programas de Desarrollo Urbano en los principales centros de población de los municipios.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G042	Fomentar la inclusión de las industrias de todo tipo en el Registro de Emisión y Transferencia de Contaminantes (RETC) y promover el Sistema de Información de Sitios Contaminados en el marco del Programa Nacional de Restauración de Sitios Contaminados.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G043	LA SEMARNAT, considerará el contenido aplicable de este Programa. En su participación para la actualización de la Carta Nacional Pesquera, Asimismo, lo considerará en las medidas tendientes a la protección de quelonios, mamíferos marinos y especies bajo un estado especial de protección, que dicte de conformidad con la Ley General de Pesca y Acuicultura	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	Sustentable.	
G044	Contribuir a la construcción y reforzamiento de las cadenas productivas y de comercialización interna y externa de las especies pesqueras.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G045	Consolidar el servicio de transporte público en las localidades nodales.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G046	Fomentar la ampliación o construcción de infraestructuras que liberen tránsito de paso, corredores congestionados y mejore el servicio de transporte.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G047	Impulsar la diversificación de actividades productivas.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G048	Instrumentar y apoyar campañas para la prevención ante la eventualidad de desastres naturales.	Por el giro del proyecto es importante él apoya cualquier programa sectorial al respecto
G049	Fortalecer la creación o consolidación de los comités de protección civil.	Se darán folletos sobre la importancia al respecto a los usuarios finales, y se apoyara a la conformación de los comités y de su organización siempre y cuando sea solicitado por los dueños finales.
G050	Promover que las construcciones de las casas habitación sean resistentes a eventos hidrometeorológicos.	Los diseños y materiales de las viviendas son de la mejor calidad y se garantiza el soportar condiciones meteorológicas ordinarias.
G051	Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos.	El proyecto considera la capacitación de los obreros en distintos rubros en la materia y entre ellos el manejo de residuos, además de contratar a recolectores de acuerdo con la normatividad y debidamente acreditados por las diversas autoridades.
G052	Implementar campañas de limpieza, particularmente en asentamientos suburbanos y urbanos (descacharrización, limpieza de solares, separación de basura, etc.).	Una vez concluido el Proyecto se considera la limpieza tanto dentro de la superficie de este como de sus colindancias para asegurar que no existan residuos que hayan sido esparcidos de manera involuntaria; de igual forma se considera la capacitación del personal en el manejo de residuos. Así mismo, una vez entregado el fraccionamiento al municipio este será el responsable de dichas actividades.
G053	Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas.	Se cuenta con un contrato con la empresa Inmopuentes S.A de C.V. quien cuenta con la planta de tratamiento del Fraccionamiento Lomas del Rio Medio IV. Y cuenta con la capacidad para el tratamiento de dichas aguas,
G054	Promover en el sector industrial la instalación y operación adecuada de plantas de tratamiento para sus descargas.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G055	La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables.	El terreno donde se plantea el proyecto no es de índole forestal. De acuerdo con el dictamen forestal que se anexa a la presente MIA.
G056	Promover e impulsar la construcción y adecuada operación de sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos, peligrosos o de manejo especial de acuerdo con la normatividad vigente.	El proyecto es un desarrollo habitacional mismo que no le aplica acción.
G057	Promover los estudios sobre los problemas de salud relacionados con los efectos del cambio climático.	No aplica por el tipo de proyecto.
G058	La gestión de residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido por la legislación vigente y los lineamientos de la CICOPLAFEST que resulten aplicables.	Por las características del proyecto no prevé la generación de residuos peligrosos por el uso de plaguicidas o sustancias tóxicas.
G059	El desarrollo de infraestructura dentro de un ANP, deberá ser consistente con la legislación aplicable, el Programa de Manejo	El proyecto se plantea fuera de cualquier ANP.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	y el Decreto de creación correspondiente.	
G060	Ubicar la construcción de infraestructura costera en sitios donde se minimice el impacto sobre la vegetación acuática sumergida.	El proyecto se plantea fuera de áreas acuáticas.
G061	La construcción de infraestructura costera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación del ambiente marino.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano, el cual se ubica "tierra adentro" de la zona federal de playa.
G062	Implementar procesos de mejora de la actividad agropecuaria y aplicar mejores prácticas de manejo.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G063	Promover la elaboración de ordenamientos pesqueros y acuícolas a diferentes escalas y su vinculación con los ordenamientos ecológicos.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G064	La construcción de carreteras, caminos, puentes o vías férreas deberá evitar modificaciones en el comportamiento hidrológico de los flujos subterráneos o superficiales o atender dichas modificaciones en caso de que sean inevitables.	No aplica. Se trata de un proyecto urbano.
G065	La realización de obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas, deberá contar con la opinión de la Dirección del ANP o en su caso de la Dirección Regional que corresponda, conforme lo establecido en el Decreto y Programa de Manejo del área respectiva.	El proyecto se plantea fuera de cualquier ANP.
A004	Promover acciones para el mantenimiento del flujo hidrológico a nivel de cuencas y microcuencas, para evitar el azolve y las inundaciones en las partes bajas.	El proyecto afectara la filtración al subsuelo, misma que se realizaran obras para el drenaje pluvial mismas que descargarán en las zonas del Río Medio o laguna paso del pis. Por lo que se deberán de revisar de forma paulatina los lavaderos de descarga, tarjas, tuberías etc. Para garantizar el flujo adecuado.
A005	Fomentar la reducción de pérdida de agua durante los procesos de distribución de la misma.	Se harán las pruebas necesarias para asegurar que a red interna de suministro de agua no presente fugas o puntos vulnerables.
A006	Implementar programas para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas grises.	Se fomentará la captación de agua de lluvia y la reutilización de aguas grises para el lavado de banquetas y áreas comunes.
A007	Promover la constitución de áreas destinadas voluntariamente a la conservación o ANP en áreas aptas para la conservación o restauración de ecosistemas naturales.	Las dimensiones del proyecto no permiten ese tipo de acciones. Pero el proyecto considera el manejo de superficies con vegetación para destinarlas como áreas de conservación y aprovechamiento de espacios en beneficio de los dueños finales.
A008	Evitar las actividades humanas en las playas de anidación de tortugas marinas, salvo aquellas que estén autorizadas en los programas de conservación.	No aplica el proyecto se desarrolla alejado de playa.
A009	Fortalecer la inspección y vigilancia en las zonas de anidación y reproducción de las tortugas marinas.	No aplica por el sitio del proyecto.
A010	Fortalecer el apoyo económico de las actividades de conservación de las tortugas marinas.	No aplica dado que el proyecto se encuentra alejado de los sitios de anidación.
A011	Establecer e impulsar programas de restauración y recuperación de la cobertura vegetal original para revertir el avance de la frontera agropecuaria.	El proyecto conserva dos poligonales que albergan la vegetación que todavía queda en el terreno, con la intención de darle manejo (identificación de especies, limpieza, poda, etc.) y pueda ser disfrutadas por los dueños finales.
A012	Promover la preservación de las dunas costeras y su vegetación natural, a través de la ubicación de la infraestructura detrás del cordón de dunas frontales.	El predio donde se desarrolla el proyecto se encuentra alejado de la línea de playa.
A013	Establecer las medidas necesarias para evitar la introducción de especies potencialmente invasoras por actividades marítimas	No se considera tales acciones.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	en los términos establecidos por los artículos 76 y 77 de la Ley de Navegación y Comercio Marítimo.	
A014	Instrumentar campañas de restauración, reforestación y recuperación de manglares y otros humedales en las zonas de mayor viabilidad ecológica.	El proyecto establecerá campañas para, conservar y restaurar la laguna paso del pis.
A015	Promover e impulsar la reubicación de instalaciones que se encuentran sobre las dunas arenosas en la zona costera del ASO.	El Proyecto no considera este tipo de acciones
A016	Establecer corredores biológicos para conectar las ANP existentes o las áreas en buen estado de conservación dentro del ASO.	El Proyecto no considera este tipo de acciones
A017	Establecer e impulsar programas de restauración, reforestación y recuperación de zonas degradadas.	El proyecto conserva dos poligonales que albergan la vegetación que todavía queda en el terreno, con la intención de darle manejo (identificación de especies, limpieza, poda, etc.)
A018	Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT-2010).	El proyecto conserva dos poligonales que albergan la vegetación que todavía queda en el terreno, con la intención de darle manejo (identificación de especies, limpieza, poda, etc.)
A019	Los programas de remediación que se implementen, deberán ser formulados y aprobados de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y demás normatividad aplicable.	Los programas que se elaboren serán sometidos a la SEMARNAT y PROFEPA para su visto bueno e implementación.
A021	Fortalecer los mecanismos de control de emisiones y descargas para mejorar la calidad del aire, agua y suelos, particularmente en las zonas industriales y urbanas del ASO.	Se establecerá señalética restrictiva para la velocidad de los vehículos en el desarrollo habitacional, uso adecuado del agua (no regar con manguera) y procurar la conservación de las áreas verdes propuestas.
A022	Fomentar programas de remediación y monitoreo de zonas y aguas costeras afectadas por los hidrocarburos.	No aplica, el proyecto es un desarrollo habitacional.
A023	Fomentar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de contaminación del suelo con base a riesgo ambiental, así como la aplicación de acciones inmediatas o de emergencia y tecnologías para la remediación in situ, en términos de la legislación aplicable.	No aplica, el proyecto es un desarrollo habitacional.
A024	Fomentar el uso de tecnologías para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y partículas al aire por parte de la industria y los automotores cuando ello sea técnicamente viable.	Los vehículos y maquinaria que serán utilizados, en todo momento se verificarán que no sobre pasen los límites máximos permitidos normados.
A025	Promover la participación de las industrias en acciones tendientes a una gestión adecuada de residuos peligrosos, con el objeto de prevenir la contaminación de suelos y fomentar su preservación.	No aplica, el proyecto es un desarrollo habitacional.
A026	Promover e impulsar el uso de tecnologías 'Limpias' y 'Ambientalmente amigables' en las industrias registradas en el ASO y su área de influencia. Fomentar que las industrias que se establezcan cuenten con las tecnologías de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.	No aplica, el proyecto es un desarrollo habitacional.
A027	Mantener al mínimo posible la superficie ocupada por las instalaciones de infraestructura en las playas para evitar su perturbación.	No aplica, el proyecto es un desarrollo habitacional. Que no se encuentra cerca de playa.
A028	Promover las medidas necesarias para que la instalación de infraestructura de ocupación permanente sobre el primero o segundo cordón de dunas eviten generar efectos negativos	El proyecto no considera el establecimiento de infraestructura en dunas.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	sobre su estructura o función ecosistémica.	
A029	Promover la preservación del perfil de la costa y los patrones naturales de circulación de las corrientes alineadas a la costa, salvo cuando dichas modificaciones correspondan a proyectos de infraestructura que tengan por objeto mitigar o remediar los efectos causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural.	El desarrollo del proyecto no altera la topografía de la línea de costa.
A030	Generar o adaptar tecnologías constructivas y de ingeniería que minimicen la afectación al perfil costero y a los patrones de circulación de aguas costeras.	No aplica el proyecto no se desarrolla en la línea de costa.
A031	Promover la preservación de las características naturales de las barras arenosas que limitan los sistemas lagunares costeros.	No aplica el proyecto no se desarrolla en la línea de costa.
A032	Promover el mantenimiento de las características naturales, físicas y químicas de playas y dunas costeras.	No aplica el proyecto no se desarrolla en la línea de costa.
A033	Fomentar el aprovechamiento de la energía eólica, excepto cuando su infraestructura pueda afectar corredores de especies migratorias.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A036	Promover el aprovechamiento de la energía geotérmica.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A037	Promover la generación energética por medio de energía solar.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional de interés social.
A038	Impulsar el uso de los residuos agrícolas para la generación de energía y reducir los riesgos de incendios forestales en las regiones más secas.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A040	Impulsar la sustitución de las actividades de pesca extractiva por actividades de producción acuícola con especies nativas de la zona en la cual se aplica el programa y con tecnologías que no contaminen el ambiente y cuya infraestructura no afecte los sistemas naturales.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A043	Fomentar la creación, impulso y consolidación de una flota pesquera de altura para el manejo de los recursos pesqueros oceánicos.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A044	Diversificar la base de especies en explotación comercial en las pesquerías.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A045	Desarrollar e impulsar el uso de la fauna de acompañamiento, salvo las especies que se encuentran en algún régimen de protección, para la producción comercial de harinas y complementos nutricionales.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A046	Incentivar el cumplimiento de los mecanismos existentes para controlar el vertido y disposición de residuos de embarcaciones, en las porciones marinas tanto costeras como oceánicas.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A048	Contribuir a redimensionar y ajustar las flotas pesqueras y los esfuerzos de captura a las capacidades y estados actuales y previsibles de las poblaciones en explotación.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A049	Contribuir a la construcción, modernización y ampliación de la infraestructura portuaria de apoyo a la producción pesquera y turística para embarcaciones menores.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A050	Promover el desarrollo de Programas de Desarrollo Urbano y Programas de Conurbación con el fin de dotar de infraestructura de servicios a las comunidades rurales.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional, pero no es una comunidad rural.
A051	Promover la construcción de caminos rurales, de terracería o revestidos entre las localidades estratégicas para mejorar la comunicación.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional, pero los caminos que se desarrollaran son del mismo fraccionamiento.
A052	Promover el uso sostenible de la tierra/agricultura (cultivos, ganado, pastos y praderas, y bosques) y prácticas de manejo y	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	tecnología que favorezcan la captura de carbono.	
A053	Desincentivar y evitar el desarrollo de actividades productivas extensivas.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A054	Promover la sustitución de tecnologías extensivas por intensivas en las actividades acordes a la aptitud territorial, utilizando esquemas de manejo y tecnología adecuada para minimizar el impacto ambiental.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A055	Coordinar los programas de gobierno que apoyan a la producción agropecuaria para actuar sinérgicamente sobre el territorio y la población que lo ocupa.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A057	Evitar el establecimiento de zonas urbanas en zonas de riesgo industrial, zonas de riesgo ante eventos naturales, zonas susceptibles de inundación y derrumbe, zonas de restauración ecológica, en humedales, dunas costeras y manglares.	El sitio donde se desarrollará el proyecto se encuentra en una zona estable, donde no se tiene antecedentes de riesgo por inundación, derrumbe, humedales manglares, costa etc.
A058	Realizar campañas para reubicar a personas fuera de las zonas de riesgo.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional, que se encuentra fuera de zona de riesgo.
A059	Identificar, reforzar o dotar de equipamiento básico a las localidades estratégicas para la conservación y/o el desarrollo sustentable.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A060	Establecer y mejorar sistemas de alerta temprana ante eventos hidrometeorológicos extremos.	Siendo un desarrollo habitacional es importante el establecer mecanismos de comunicación a los habitantes ante eventos climatológicos extremos.
A061	Mejorar las condiciones de las viviendas y de infraestructura social y comunitaria en las localidades de mayor marginación.	No aplica ya que es un fraccionamiento de nueva creación.
A062	Fortalecer y consolidar las capacidades organizativas y de infraestructura para el manejo adecuado y disposición final de residuos peligrosos y de manejo especial. Asegurar el Manejo Integral de los Residuos Peligrosos.	El proyecto contempla el registro como generador de RME y RP's, así como almacenes temporales para cada tipo de residuos y la contratación de empresas autorizadas para su disposición final.
A063	Instalar nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales municipales y optimizar las ya existentes.	El proyecto no contempla una nueva planta de tratamiento, ya que cuenta con un convenio con la PTAR perteneciente a la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V., ubicada en el Fraccionamiento Lomas de Río Medio IV.
A064	Completar la conexión de las viviendas al sistema de colección de aguas residuales municipales y a las plantas de tratamiento.	La conexión de las viviendas para el sistema de aguas residuales será con la PTAR perteneciente a la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V., ubicada en el Fraccionamiento Lomas de Río Medio IV.
A065	Instrumentar programas de recuperación y mejoramiento de suelos mediante el uso de lodos inactivados de las plantas de tratamiento de aguas servidas municipales.	No aplica. Debido a que la PTAR es particular. Y cuenta con sus análisis de aguas.
A066	Incrementar la capacidad de tratamiento de las plantas para dar tratamiento terciario a los efluentes e inyectar aguas de mayor calidad al manto freático en apoyo, en su caso, a la restauración de humedales.	Se cuenta con un convenio para el tratamiento de aguas residuales con la PTAR perteneciente a la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V., ubicada en el Fraccionamiento Lomas de Río Medio IV.
A067	Incrementar la capacidad de captación de aguas pluviales en las zonas urbanas y turísticas.	Se promoverá entre los adquirentes de las viviendas, que las aguas de lluvia sean recolectadas para fines de uso en riego de áreas verdes
A068	Promover el manejo integral de los residuos sólidos, peligrosos y de manejo especial para evitar su impacto ambiental en el mar y zona costera.	Aunque no se encuentra el predio colindante con la zona de costa, los RSU, RME y RP's, serán dispuestos con forme a la normatividad aplicable.
A069	Promover el tratamiento o disposición final de los residuos sólidos urbanos, peligrosos y de manejo especial para evitar su disposición en el mar.	Para el manejo de residuos se contratarán a empresas debidamente acreditadas por las autoridades respectivas.
A070	Realizar campañas de colecta y concentración de residuos sólidos urbanos en la zona costera para su disposición final.	No aplica, el proyecto no colinda con línea de costa, pero se promoverá campañas para la colecta de residuos



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
		sólidos urbanos para evitar el acumulación en alcantarillas.
A071	Diseñar e instrumentar acciones coordinadas entre sector turismo y sector conservación para reducir al mínimo la afectación de los ecosistemas en zonas turísticas y aprovechar al máximo el potencial turístico de los recursos. Impulsar y fortalecer las redes de turismo de la naturaleza (ecoturismo) en todas sus modalidades como una alternativa al desarrollo local respetando los criterios de sustentabilidad según la norma correspondiente.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A072	Promover que la operación de desarrollos turísticos se haga con criterios de sustentabilidad ambiental y social, a través de certificaciones ambientales nacionales o internacionales, u otros mecanismos.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A073	Construir, modernizar y ampliar la infraestructura portuaria de gran tamaño de apoyo al turismo (embarcaciones mayores de 500 TRB (toneladas de registro bruto) y/o 49 pies de eslora), con obras sustentadas en estudios específicos, modelaciones predictivas y programas de monitoreo, que garanticen la no afectación de los recursos naturales.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A074	Construir, modernizar y ampliar la infraestructura portuaria de gran tamaño de apoyo al tráfico comercial de mercancías (embarcaciones mayores de 500 TRB (toneladas de registro bruto) y/o 49 pies de eslora); con obras sustentadas en estudios específicos, modelaciones predictivas y programas de monitoreo, que garanticen la no afectación de los recursos naturales.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
A075	La construcción, modernización y ampliación de la infraestructura carretera deberá minimizar la afectación de la estructura y función de los ecosistemas y sus bienes y servicios ambientales, entre éstos: flujos hidrológicos, conectividad de ecosistemas, especies en riesgo, recarga de acuíferos y hábitats críticos.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional. Pero se considerará para la vialidades internas del desarrollo habitacional.
A076	La construcción, modernización y ampliación de la infraestructura ferroviaria deberá minimizar la afectación de la estructura y función de los ecosistemas y sus bienes y servicios ambientales, entre éstos: flujos hidrológicos, conectividad de ecosistemas, especies en riesgo, recarga de acuíferos y hábitats críticos.	No aplica el proyecto es un desarrollo habitacional.
ZGS-01	Dado que los pastos marinos representan importantes ecosistemas para la fauna marina, debe promoverse su conservación y preservación, por lo que se debe evitar su afectación y pérdida en caso de alguna actividad o proyecto. En todo caso, los estudios de impacto ambiental de obras y actividades en esta zona, deberán considerar estudios que demuestren la no afectación y pérdida de estos ecosistemas.	El Proyecto no contempla acciones en comunidades arrecifales.
ZGS-02	Sólo se permitirá la captura de mamíferos marinos, aves y reptiles para fines de investigación, rescate y traslado con fines de conservación y preservación, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Vida Silvestre y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.	El Proyecto no contempla acciones referentes a este punto, se implementará programas para disuasión, rescate y reubicación de especies de flora y fauna.
ZGS-03	Las embarcaciones utilizadas para la pesca comercial o deportiva deberán portar los colores y claves distintivas asignadas por la Comisión Nacional de Pesca y Acuacultura, en los Lineamientos para los Mecanismos de Identificación y Control del Esfuerzo Pesquero, así como el permiso de pesca	El Proyecto no considera este tipo de actividades.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ID_C	DESCRIBE_C	VINCULACIÓN
	correspondiente	
ZGS-04	La recolección, remoción o trasplante de organismos vivos o muertos en las zonas arrecifales u otros ecosistemas representativos, sólo podrá llevarse a cabo bajo las disposiciones aplicables de la Ley General de Vida Silvestre y demás normatividad aplicable.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.
ZGS-05	Como una medida preventiva para evitar contaminación marina debe evitarse el vertimiento de hidrocarburos y otros residuos peligrosos en los cuerpos de agua.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.
ZGS-06	Con el fin de prevenir la contaminación y deterioro de las zonas marinas, es recomendable la difusión de las normas ambientales correspondientes en toda actividad náutica en la zona.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.
ZGS-07	Se requerirá que, en caso de alguna actividad relacionada con obras de canalización y dragado debidamente autorizadas, se utilicen mallas geotextiles y otras tecnologías que eviten la suspensión y dispersión de sedimentos, en el caso de que exista el riesgo de que se afecten o resulten dañados recursos naturales por estas obras.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.
ZGS-08	Los proyectos relacionados con muelles de gran tamaño (para embarcaciones mayores de 500TRB [Toneladas de Registro Bruto] y/o 49 pies de eslora), deberán evitar la afectación de los procesos de transporte litoral, la calidad del agua marina y de las comunidades marinas presentes en la zona.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.
ZGS-09	Por las características de los efluentes de los sistemas asociados a la zona del Grijalva-Usumacinta y el Coatzacoalcos, ricos en nutrientes derivados de uso de agroquímicos y fertilizantes así como de la naturaleza misma de los suelos de la cuenca y por la abundante carga de contaminantes de origen urbano e industrial que arrastran los cauces en la región, se recomienda en las UGA regionales correspondientes (UGA:64, UGA:66, UGA:67, UGA:69 y UGA:71) estudiar la factibilidad y promover la creación de áreas de protección mediante políticas, estrategias y control de uso del suelo en esquemas como los Ordenamientos Ecológicos locales o mediante el establecimiento de ANP federales, estatales, municipales, o áreas destinadas voluntariamente a la conservación que actúen de manera sinérgica para conservar los atributos del sistema costero colindante y contribuyan a completar un corredor de áreas protegidas sobre toda la zona costera del Golfo de México.	El Proyecto no considera este tipo de actividades.

• Decreto de Áreas Natural Protegidas (ANP)

La **promovente** manifiesta que la ANP con decreto federal más cercana al sitio del **proyecto** es el Parque Nacional Arrecifal Veracruzano, sin embargo, el **proyecto** se encuentra inmerso en la zona de influencia de la ANP.

• Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)

Criterio	Vinculación
Artículo 3o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por: XIII Bis. - Ecosistemas costeros: Las playas, las dunas costeras, los acantilados, franjas intermareales; los humedales costeros tales como las lagunas interdunarias, las lagunas costeras, los esteros, las marismas, los pantanos, las ciénegas, los manglares, los petenes, los oasis, los cenotes, los pastizales, los palmares y las selvas inundables; los arrecifes de coral; los ecosistemas	De acuerdo fisiográfica del sitio del proyecto se encuentra en la región Llanura Costera del Golfo Sur, en la Subprovincia Llanuras Costera Veracruzana misma que se distingue por la presencia de lomeríos suaves, ubicados al este y noroeste, y en una mayor extensión se identifican llanuras con sistemas lagunares permanentes que ocupan extensas superficies. De los rasgos fisiográficos representativos del acuífero, se distinguen zonas de llanuras inundables, barras, dunas, llanuras costeras



Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Criterio	Vinculación
<p>formados por comunidades de macroalgas y de pastos marinos, fondos marinos o bentos y las costas rocosas. Estos se caracterizan porque se localizan en la zona costera pudiendo comprender porciones marinas, acuáticas y/o terrestres; que abarcan en el mar a partir de una profundidad de menos de 200 metros, hasta 100 km tierra adentro o 50 m de elevación.</p> <p>La Secretaría, en colaboración con las entidades federativas y los municipios, determinará la zona costera nacional tomando en consideración las interacciones fisiográficas y biológicas particulares de la zona que se trate y la publicará en el Diario Oficial de la Federación mediante Acuerdo.</p>	<p>con dunas y en el extremo oriental, lomeríos suaves con llanos asociados. Desde el punto de vista edafológico, el tipo de suelo que presenta el sitio del proyecto es ARENOSOL (Q) Del latín arena: arena. Literalmente, suelo arenoso. Suelos que se localizan principalmente en zonas tropicales o templadas muy lluviosas del sureste de México, desde ambos puntos de vista el sitio del proyecto es considera un ambiente costero en su totalidad, razón de peso que para poder realizar el desarrollo habitación en cuestión es necesario realizar el Estudio de Impacto Ambiental y someterlo a evaluación ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.</p>
<p>Artículo 5o.- Son facultades de la Federación:</p> <p>Fracción IV.- La atención de los asuntos que, originados en el territorio nacional o las zonas sujetas a la soberanía o jurisdicción de la nación afecten el equilibrio ecológico del territorio o de las zonas sujetas a la soberanía o jurisdicción de otros Estados, o a las zonas que estén más allá de la jurisdicción de cualquier Estado;</p> <p>Fracción X.- La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes;</p> <p>Fracción XI.- La regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de las aguas nacionales, la biodiversidad, la fauna y los demás recursos naturales de su competencia;</p>	<p>El desarrollo del proyecto "Lomas del Rio Medio V Primera Etapa" dada sus características físicas (ubicación), vegetación, tipos de suelo etc. Se determina que la evaluación de impacto ambiental debe de ser realizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ya que el sitio presenta características de ambiente costero.</p>
<p>Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:</p> <p><u>Fracción IX. Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros.</u></p>	<p>El presente estudio se elabora para dar cumplimiento a las Fracción IX, del mencionado artículo, con la finalidad de obtener la autorización en materia de impacto ambiental para el desarrollo del proyecto "Lomas del Rio Medio V Primera Etapa" el cual consiste en el establecimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (fraccionamiento de interés social), el cual se pretende desarrollar en una superficie total de 297,288.83 m² (29-72-88.83 Has.)</p> <p>Conforme a las características del proyecto, es aplicable la fracción IX (desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros), y con el ingreso del presente documento (MIA-P) se pretende, obtener la autorización en materia de impacto ambiental para estar en disposiciones de ejecutar las obras y actividades del proyecto.</p>
<p>Artículo 30.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.</p>	<p>Con la elaboración del presente estudio (MIA-P) se da cumplimiento al artículo en cuestión, en el cual se presentan los impactos ambientales que se pudieran generar por el desarrollo del proyecto, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación para minimizar los efectos sobre el medio ambiente.</p> <p>La SEMARNAT evaluará estos impactos y las medidas propuestas y en su caso expedirá la autorización en materia de Impacto Ambiental para estar en condiciones de ejecutar el proyecto Lomas Rio Medio V Primera Etapa.</p>

• Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se ha vinculado el proyecto con el artículo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, considerando que se desarrollarán obras y actividades de las contenidas en su artículo 5°.

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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS.

El proyecto se pretende desarrollar en una propiedad de la promovente, en la Ciudad y Puerto de Veracruz En consideración de lo anterior es que el proyecto se encuentra bajo la regulación del artículo 5° de la LGEEPA en específico del inciso Q del REIA. Debido a ello la promovente está obligada a tramitar y obtener la autorización en materia de impacto ambiental ante la SEMARNAT.

- Las normas oficiales mexicanas aplicables al proyecto son las siguientes

Materia	Norma	Descripción	Etapa		
			PS	C	O y M
Calidad de agua residual	NOM-001- SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	X	X	X
	NOM-004- SEMARNAT-2002	Protección ambiental. - lodos y biosólidos. -especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.	X	X	X
Recursos Naturales	NOM-020- SEMARNAT-2001	Que establece los procedimientos y lineamientos que se deberán observar para la rehabilitación, mejoramiento y conservación de los terrenos forestales de pastoreo.	X	X	
	NOM-027- SEMARNAT-1996	Que establece los procedimientos, criterios y especificaciones para realizar el aprovechamiento, transporte y almacenamiento de tierra de monte.	X	X	
Emisiones a la atmósfera	NOM-041- SEMARNAT-1999	Que establece los NMP de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	X	X	X
Emisiones de fuentes móviles	NOM-044- SEMARNAT-1993	Que establece los NMP de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizaran para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos	X	X	
	NOM-045- SEMARNAT-1996	Que establece los NMP de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	X	X	
	NOM-050- SEMARNAT-1993	Que establece los NMP de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible.	X	X	
	NOM-077- SEMARNAT-1995	Que establece el procedimiento de medición para la verificación de los niveles de emisión de la opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.	X	X	
Residuos peligrosos y municipales	NOM-052- SEMARNAT-2001	Norma Oficial Mexicana, que establece las características de los residuos peligrosos y el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente.	X	X	
Protección de especies	NOM-059- SEMARNAT-2010	Norma Oficial Mexicana, 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.	X	X	X
Contaminación por ruido	NOM-080- SEMARNAT-1994	Que establece los LMP de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	X	X	X

PSC= preparación del sitio y construcción, O=operación, M=mantenimiento

De acuerdo con las características de las obras y actividades del **proyecto**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, considera que las Normas Oficiales Mexicanas anteriormente citadas, le



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

aplican y la **promovente** deberá sujetarse a ellas durante el desarrollo de la obra, presentando evidencia del cumplimiento que efectúe de las mismas en los reportes que señala el Término OCTAVO de la presente resolución.

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

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

- 7 La fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del sistema ambiental, así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente, se debe ubicar y describir el Sistema Ambiental (**SA**) correspondiente al **proyecto**, para posteriormente señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**.

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

Aspectos Abióticos:

Clima.- El clima en el predio Tejería y Río Medio, municipio de Veracruz, donde se localiza el proyecto, corresponde al grupo climático identificado con la fórmula **Aw 2(w)**: Cálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C, con precipitación del mes más seco entre 0 y 60 mm., lluvias en verano con índice de precipitación total mayor de 5.3 y porcentaje de lluvia invernal de 5% al 10.2% del total anual.

Geología y geomorfología.- La zona está compuesta principalmente por **depósitos dunares recientes y sedimentos fluviales**, que se formaron en la **era Cenozoica** (específicamente en el período Cuaternario). Estas dunas y sedimentos forman parte de la llanura costera y contribuyen al terreno relativamente plano.

Suelo.- De acuerdo con la clasificación de la FAO/UNESCO e INEGI (1990), en el municipio de Veracruz, Ver., existe diversidad de suelos como los del tipo vertisoles, leptosoles, luvisoles, regosoles, feosems entre otros. En el polígono donde se localiza el área de estudio, predomina el tipo feosem en cuanto a superficie se refiere; a continuación, se representa de manera esquemática el tipo de suelo que existe en el predio donde se pretende establecer el **proyecto**.

Hidrología.-

Hidrología de superficie: El área está ubicada dentro de la **Microcuenca del Río Medio**, que forma parte de la **Cuenca del Río Jamapa**. Existen **cinco lagunas sin nombre** y el caudal intermitente del **Río Medio**, que se origina en el **Lago Langosta**, ubicado al sur.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Precipitaciones y caudal de agua: La zona presenta importantes precipitaciones estacionales, con caudales de agua principalmente durante la temporada de lluvias (junio a octubre). La precipitación media anual es de **1.702,3 mm**. Los sistemas de aguas superficiales de la región se alimentan de estas lluvias, y los ríos y lagunas experimentan niveles de agua más altos durante este período.

Hidrología subterránea: El sistema de agua subterránea está influenciado por la geología local, que consiste en materiales consolidados y no consolidados que afectan la retención de agua. El área tiene regiones con **alto potencial de almacenamiento de agua subterránea** en ciertos materiales consolidados, mientras que otras partes del sitio tienen un **potencial menor**. El sistema hidrológico es importante para los ecosistemas locales y la agricultura, especialmente en áreas donde se puede acceder al agua subterránea para riego.

Aspectos Bióticos:

Fauna.- La fauna presente en el área del proyecto es muy limitada, debido a lo escaso de la vegetación que le sirve de sustento. No así en las áreas de la laguna paso del pis y en el sitio donde se encuentran la vegetación secundaria de selva baja caducifolia. En ocasiones es posible observar las siguientes especies de fauna:

Nombre común	Nombre científico
Gaviota	Larus pipixcan
Playerito correlón	Calidris alba
Tordos	Cassidix mexicanus
Palomas	Columba livia
Pepes	Turdus grayii

Respecto a las especies reportadas, éstas pueden estar presentes o no en un momento determinado, ya que dichas especies no son estáticas y están en constante movimiento, principalmente durante la búsqueda de alimento. Por otra parte, la extensión del área del proyecto será pequeña en comparación a la extensión que ocupan éstas; por lo tanto, el hecho de que estas especies se distribuyan en la zona del **proyecto** no quiere decir que serán afectadas, ya que la movilidad será un factor para el desplazamiento de estas, hacia otras áreas con menos perturbación.

Flora.- En el área del proyecto integral se clasifican como **pastizal cultivado y dos rodales forestales de vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia**.

- Áreas de Pastizal intercalado con Pasto privilegio (*Panicum máximum*), Pasto estrella (*Cynodon plectostachyus*), Zacate Merqueron (*Pennisetum purpureum*), estrato herbáceo que representan y arbolado muy disperso en la cual predomina especie de Palma Coyol, este estrato representa un 96.70% (89.71 ha.) del área de estudio.
- Arbolado forestal característico de vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia con alturas en su mayoría entre los 5 y 10 metros y diámetros diversos de los 10 cm. a 120 cm. de DAP, con especies arbóreas que interactúan con áreas de pastoreo como son, Cocuite (*Gliricida sepium*), Higuera (*Ficus sp*), Palma coyol (*Acrocamia aculeata*), (guasimo (*Guazuma ulmifolia*), Palo verde huelle de noche (*Cestrum nocturnum*), Palo mulato (*Bursera simaruba*), Moral (*Maclura tinctoria*), Palo verde o frutillo (*Ehretia tinifolia*) y Quebracho (*Diphysa robinoides*), entre otras en menor cantidad, esta área representa aproximadamente el 3.30 % (3.06 ha.) de la superficie total de estudio.

Es importante el precisar que las áreas forestales se encuentran ubicadas en las etapas 2 y 3, mismas que se integraran al proyecto como **áreas verdes (Conservación.)** en esta etapa se ubica el área forestal 2.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

De acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que determina la protección ambiental de especies nativas de México, de flora silvestre, las categorías de riesgo y las especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio lista. Con base en el inventario de la vegetación realizado en el terreno donde se realizó el estudio, se identificaron 8 individuos cuya especie de flora se encuentra en categoría de riesgo listados en la Norma oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, la cual se relaciona de acuerdo con el tipo de vegetación:

UBICACIÓN DE CEDROS ROJOS								
VEGETACION	NUM. ARBOL	NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	DIAMETRO	ALTUR A	COORDENADAS DE UBICACIÓN		ESTATUS NOM-059-SEMARNAT-2010
				CM	MTS	X	Y	
Pastizal cultivado	1	Cedro rojo	Cedrela odorata	50	10	792600	2123760	"Pr"
	2	Cedro rojo	Cedrela odorata	90	15	792598	2123962	"Pr"
	3	Cedro rojo	Cedrela odorata	60	8	792752	2124215	"Pr"
	4	Cedro rojo	Cedrela odorata	55	10	793030	2124468	"Pr"
	5	Cedro rojo	Cedrela odorata	60	10	792628	2124246	"Pr"
	6	Cedro rojo	Cedrela odorata	70	12	792618	2124245	"Pr"
Vegetación Secundaria de Selva Baja Caducifolia (SBC)	7	Cedro rojo	Cedrela odorata	80	15	793167	2124435	"Pr"
	8	Cedro rojo	Cedrela odorata	15	10	793248	2124571	"Pr"

Paisaje.- La zona es susceptible a modificación, ya que se encuentra dentro de una zona de interés por la facilidad de acceso y a servicios, el paisaje se encuentra completamente modificado debido a la presencia antropogénica que por años ha recibido la zona del proyecto, actualmente la construcción de más fraccionamientos.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales:

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

Para la evaluación del presente proyecto se utilizaron en forma conjunta los siguientes métodos:

- **Modelo PER** (Ayuda a identifica en campo las presiones, el estado y la posible respuesta).
- **Superposición de cartografía.** Para la realización de esta metodología se emplearon varios tipos de información:





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Datos vectoriales de diversas fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI); Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO); Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), vectorización en gabinete de cartografía impresa, planos de proyecto y datos con GPS Garmin Etrex Vista.

Datos Raster: Imágenes Landsat en diversas combinaciones RGB (generadas a partir de imágenes proporcionadas por el Global Land Cover Facility, Institute for Advanced Computer Studies, University of Maryland, College Park, USA (mediante descarga FTP). Estas imágenes han sido corroboradas en campo mediante puntos de control GPS.

Ambos tipos de información fueron procesados para su aplicación en un software de tipo CAD (AutoCAD,) y poder comparar y caracterizar el medio natural y socioeconómico, además de facilitar la depuración de los indicadores propuestos.

- **Matriz de Leopold modificada.**

La evaluación del presente **proyecto** se apoya en el empleo de 8 matrices.

- 1 General o de Resultados.
- 2 Carácter.
- 3 Perturbación.
- 4 Importancia.
- 5 Ocurrencia.
- 6 Extensión.
- 7 Duración.
- 8 Reversibilidad.

- **Análisis de la interacción proyecto-entorno.** En donde se utilizan métodos cuantificativos y cualitativos, para definir la Impactabilidad y afectabilidad del **proyecto**.

Evaluación Ambiental

El análisis de la interacción proyecto-entorno para identificar los diferentes impactos ocasionados por el desarrollo del proyecto genero impactos positivos, negativos y residuales. De la identificación de impactos negativos se propondrán medidas de mitigación para aquellos considerados como adversos, lo que es tema del siguiente capítulo. Se identificaron 14 actividades impactadoras y 29 subcomponentes ambientales susceptibles de ser afectados; el producto de ambas categorías permite determinar el universo potencial de análisis.

(Número de actividades)	x	(Número de elementos)	=	Universo de análisis
(11 actividades)	x	(29 elementos)	=	319 unidades de análisis

Caracterización de los Impactos

A partir de la información generada en la matriz se identificó que se generarán 121 impactos de los cuales 102 son impactos negativos y 19 impactos positivos. A partir de las interacciones identificadas se propone una escala del 1 al 10 que permita la generación de índices que determinen la afectabilidad e Impactabilidad del sistema.

De esta manera se tiene un número que facilita la comprensión del impacto ambiental del proyecto. Estos índices permiten deducir dentro de una escala predeterminada de 1 a 10 y en forma porcentual, la relación entre el agente generador de impactos con el elemento impactado; el primero califica a cada una de las





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

actividades del proyecto su capacidad de generar impactos sobre los diferentes elementos analizados, mientras que el segundo permite conocer cuáles serán los elementos más afectados.

De esta manera se conocen las actividades que propician desde una sola afectación hasta aquellas que son capaces de provocar un amplio espectro de impactos al medio.

Índice de Impactabilidad

La determinación de este valor para cada una de las actividades del proyecto permite determinar aquellas que tienen una influencia en el sistema ambiental en estudio.

Número de actividades: 11

Universo de interacciones potenciales: 319

Impactabilidad general del proyecto: 2.63

Calificación del índice de Impactabilidad: bajo

Las actividades e índice de Impactabilidad se muestran a continuación:

Actividades	Núm. Impactos	Sumatoria Matriz		Impactabilidad	Índice de Impactabilidad	
		Negativos	Positivos		Negativos	Positivos
Trazo y Delimitación	17	16	1	1.1	17.1	2.1
Desmonte y Despalse	23	22	1	1.5	23.5	2.5
Nivelación y Relleno	18	17	1	1.1	18.1	2.1
Guarniciones y Banquetas	10	9	1	0.6	9.6	1.6
Vialidades	15	14	1	0.9	14.9	1.9
Instalaciones Eléctricas	10	9	1	0.6	9.6	1.6
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	16	15	1	1.0	16.0	2.0
Áreas Verdes y Equipamiento	8	7	1	0.5	7.5	1.5
Construcción de Viviendas	7	6	1	0.4	6.4	1.4
Operación del Fraccionamiento	6	0	6	0.4	0.4	6.4
Mantenimiento	4	3	1	0.3	3.3	1.3
Total	121	102	19	10.0	112.0	29.0

La tabla anterior, se puede traducir en que las actividades que sobrepasan el valor 2.23 pueden causar impactos significativos, las cuales requieren de medidas de mitigación. Este valor se calcula multiplicando la afectabilidad por el número de impacto.

Índice de Afectabilidad.

Este índice se refiere a la susceptibilidad que un ámbito (factores) natural o socioeconómico tiene para ser afectado en un proyecto.

Número de factores: 29

Universo de interacciones potenciales: 377

Afectabilidad general del proyecto: 0.449

Calificación del índice de Afectabilidad: medio

Los subcomponentes e índice de afectabilidad se muestran a continuación:

SUB-COMPONENTES	Núm. Impactos	Sumatoria Matriz		Afectabilidad	Índice de Afectabilidad	
		Negativos	Positivos		Negativos	Positivos
Partículas suspendidas	11	11	0	-0.7	-11.70	0.0
Emissiones a la atmósfera	8	8	0	-0.5	-8.51	0.0





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114
Bitácora: 30/MP-0063/12/23
Oficio No. 150/ORV/0622/2025
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

SUB-COMPONENTES	Núm. Impactos	Sumatoria Matriz		Afectabilidad	Índice de Afectabilidad	
		Negativos	Positivos		Negativos	Positivos
Intensidad de ruido	10	10	0	-0.6	-10.63	0.0
Calidad de suelo.	6	6	0	-0.4	-6.38	0.0
Estabilidad y Erodabilidad	7	5	2	-0.2	-5.19	2.1
Geomorfología	5	5	0	-0.3	-5.32	0.0
Flujo y caudal de agua superficial	5	4	1	-0.2	-4.19	1.1
Calidad de agua superficial	3	3	0	-0.2	-3.19	0.0
Flujo y caudal de agua subterránea	3	3	0	-0.2	-3.19	0.0
Calidad de agua subterránea	3	3	0	-0.2	-3.19	0.0
Infiltración al subsuelo	4	4	0	-0.3	-4.25	0.0
Flora Terrestre.	4	3	1	-0.1	-3.13	1.1
Flora acuática	0	0	0	0.0	0.00	0.0
Terrenos colindantes	3	3	0	-0.2	-3.19	0.0
Fauna terrestre	3	3	0	-0.2	-3.19	0.0
Fauna acuática	3	3	0	0.2	-2.81	0.0
.Hábitat significativo	0	0	0	0.0	0.00	0.0
Calidad visual	9	9	0	-0.6	-9.57	0.0
Elementos contrastantes	4	4	0	-0.3	-4.25	0.0
Fragilidad	7	7	0	-0.4	-7.44	0.0
Actividades de esparcimiento	1	0	1	0.1	0.06	1.1
Fomento al turismo	1	0	1	0.1	0.06	1.1
Salud de la población	10	10	0	-0.6	-10.63	0.0
Seguridad de la población	12	11	1	-0.6	-11.63	1.1
Salud de los trabajadores	11	10	1	-0.6	-10.57	1.1
Seguridad de los trabajadores.	10	10	0	-0.6	-10.63	0.0
Empleos y mano de obra.	13	0	13	0.8	0.00	13.8
Infraestructura	1	0	1	0.1	0.00	1.1
Desarrollo inmobiliario y turístico	1	0	1	0.1	0.00	1.1
Total	121	102	19	9.7	111.7	28.7

En la tabla se puede se puede traducir en que los valores por arriba de 0.37 pueden producir impactos significativos.

Este valor se calcula a partir de la ecuación:

$$\text{Afectabilidad} = (11 \text{ actividades} / 29 \text{ subcomponentes})$$

Por lo tanto, los subcomponentes que sobrepasen el índice de afectabilidad deberán de considerar medidas correctivas, preventivas o de mitigación para disminuir los impactos causados. Estos índices son aplicables a positivos o negativos por lo cual deberán de ser valorizados

Resultados de la Evaluación.

Como se puede apreciar en la tabla siguiente existen valores negativos superiores al **índice de Afectabilidad**, por lo cual se deberán de proponer medidas para disminuir este valor, la cantidad de medidas propuestas dependerán del factor residual. A continuación, se procede a determinar el porcentaje aceptable para minimizar los impactos generados, la cantidad de medidas a implementar está en función del valor aceptable de Afectabilidad.

Resultados de la evaluación					
SUBCOMPONENTES	Negativos	Positivos	Tiene medida de Mitigación	% de Mitigación	Valor con medidas de mitigación
Partículas suspendidas	-11.70	0.0	SI	85%	9.94





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Emisiones a la atmósfera	-8.51	0.0	SI	85%	7.23
Intensidad de ruido	-10.63	0.0	SI	85%	9.04
Calidad de suelo.	-6.38	0.0	SI	85%	5.42
Estabilidad y Erodabilidad	-5.19	2.1	SI	85%	4.41
Geomorfología	-5.32	0.0	SI	80%	4.25
Flujo y caudal de agua superficial	-4.19	1.1	SI	80%	3.35
Calidad de agua superficial	-3.19	0.0	NO	85%	2.71
Flujo y caudal de agua subterránea	-3.19	0.0	NO	85%	2.71
Calidad de agua subterránea	-3.19	0.0	NO	80%	2.55
Infiltración al subsuelo	-4.25	0.0	NO	85%	3.62
Flora Terrestre.	-3.13	1.1	SI	80%	2.50
Flora acuática	0.00	0.0	NA	0%	0.00
Terrenos colindantes	-3.19	0.0	NO	85%	2.71
Fauna terrestre	-3.19	0.0	SI	85%	2.71
Fauna acuática	-2.81	0.0	SI	80%	2.25
Hábitat significativo	0.00	0.0	NR	0%	0.00
Calidad visual	-9.57	0.0	NO	80%	7.66
Elementos contrastantes	-4.25	0.0	NO	80%	3.40
Fragilidad	-7.44	0.0	NR	85%	6.33
Actividades de esparcimiento	0.06	1.1	NR	0%	0.00
Fomento al turismo	0.06	1.1	NR	0%	0.00
Salud de la población	-10.63	0.0	SI	80%	8.51
Seguridad de la población	-11.63	1.1	SI	80.0%	9.31
Salud de los trabajadores	-10.57	1.1	SI	85.0%	8.98
Seguridad de los trabajadores.	-10.63	0.0	SI	85.0%	9.04
Empleos y mano de obra.	0.00	13.8	NR	0.0%	0.00
Infraestructura	0.00	1.1	NR	0.0%	0.00
Desarrollo inmobiliario y turístico	0.00	1.1	NR	0.0%	0.00
Total	117.7	28.7			84.7

Notas:

- (si): si tiene medida de mitigación;
- (no): no tiene medida de mitigación;
- nR: no requiere de medida de mitigación.;
- nA: no aplica.

El resumen de la evaluación ambiental es la siguiente:

Generación de positivos	28.7
Generación de negativos	111.7
Balance (positivos - negativos)	83.0
Mitigación de impactos negativos	84.69
BALANCE GENERAL (BALANCE + MITIGACIÓN)	1.69

A partir de la aplicación de esta metodología para evaluar el proyecto, se observa que el proyecto tiene impactos positivos que al cuantificarlos predominan en el análisis sobre los negativos, entre ellos se destaca:



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

- La contratación de personal será de manera permanente, ya que no sólo durante las etapas de preparación del sitio y construcción será requerida la mano de obra, sino que con la operación se dará empleo digno a personas de la zona, lo cual contribuirá con la generación de empleos.
- Desarrollo de viviendas, con la operación del proyecto, este se verá beneficiado para la demanda de viviendas en la zona norte del municipio de Veracruz, contando con todos los elementos necesarios para los usuarios, contando con un sitio acogedor que brinda hospitalidad, confort, actividades de esparcimiento, etc. Fomentando a los foráneos a comprar con usos de suelo adecuados para la vivienda, permitiendo con ello el desarrollo adecuado del ordenamiento territorial, y aprovechamiento de espacios recreativos indicados para su uso.
- Se dará un manejo adecuado de residuos y reciclaje de estos, ya que contará con mecanismos creados para la contribución al ambiente, lo cual dará una buena calidad de aire en la zona. El manejo acorde de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, separándolos debidamente y promoviendo el reciclaje para minimización de estos.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:

- 9 Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**; en este sentido, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan, minimizan y/o compensan el nivel de los impactos ambientales que fueron identificados y evaluados y que se pudieran ocasionar por el desarrollo del **proyecto**, las cuales se describen en las páginas 163-190 de la información adicional del Capítulo VI de la **MIA-P**, entre las que destacan las siguientes:

IMPACTO: ATMÓSFERA		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción	Contaminación atmosférica por emisiones de gases de combustión y polvos derivados de la utilización de maquinaria y equipo.	Se asegurará mediante convenios con los contratistas e inspecciones periódicas, que la maquinaria y vehículos utilizados durante las etapas de preparación del sitio y construcción, así como durante labores de mantenimiento, no generen humos o emisiones ostentosas a la atmósfera.	Mediante programa de mantenimiento vehicular, y se supervisara las condiciones de la maquinaria y vehículos.	Reporte de cumplimiento de términos y condicionantes
		En caso de detectar maquinaria y vehículos generando humos o emisiones ostentosas se solicitará al contratista el retiro de esta y la sustitución por otra en buenas condiciones.	Verificación física de las unidades, así como el cumplimiento de las verificaciones de vehículos.	Reporte de cumplimiento de términos y condicionantes
Operación y Mantenimiento	Contaminación atmosférica por emisiones de gases de combustión y polvos derivados de la utilización de maquinaria y equipo, el movimiento de materiales y el tránsito de vehículos.	Se solicitará a los contratistas contar con un programa de mantenimiento de maquinaria y equipo que asegure su buen estado, las bitácoras respectivas, así como las verificaciones vehiculares actualizadas, para el debido cumplimiento de las NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM161-SEMARNAT-2017. Todo tipo de vehículo deberá conducir a una velocidad máxima de 20 km/h en caminos de terracería para evitar la dispersión de polvos.	Aplicación del programa de mantenimiento propuesto por los contratistas, así como llevar evidencia en la bitácora correspondiente.	Presentar la evidencia documental y fotográfica del programa de mantenimiento vehicular, para el reporte correspondiente de cumplimiento. Restricción de la velocidad en la ocupación del fraccionamiento.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

		Se dispondrá de la adecuada señalización para indicar las zonas limitadas de acceso y la velocidad máxima vehicular.	De acuerdo con la etapa del proyecto la señalética tendrá que ir cambiando	En la operación la señalética final tendrá que estar acorde a normatividad aplicable.
		Los camiones que transporten tierra o material que pueda dispersarse en el aire estarán obligados a transitar con lonas o bien a realizar el transporte del material húmedo con la finalidad de evitar dispersión de polvos.	De acuerdo con el avance de obra se deberá de colocar las lonas en los vehículos.	No se requiere en la operación ya que el impacto es puntual en la preparación del sitio y construcción.
		Se llevará a cabo el riego periódico de las áreas de trabajo con agua tratada para evitar la dispersión de polvo y partículas.	Se continuará con el riego de las áreas que se encuentren en construcción.	Se realizarán riegos en las áreas verdes para su mantenimiento.
		Todas las actividades relacionadas con el mantenimiento y abastecimiento de aceites y combustibles, se realizarán en lugares debidamente establecidos y autorizados fuera del predio o en su defecto y solo cuando sea indispensable llevarlas a cabo dentro del predio, éstas se llevarán a cabo utilizando charolas metálicas para la contención de cualquier vertimiento accidental.	Se deberá de contar con un taller para el mantenimiento de las unidades y un sitio para el almacenamiento temporal por algún accidente.	No se prevé para largo plazo debido a que el puntual la duración en las primeras etapas del proyecto.
IMPACTO: RUIDO		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Emisiones de ruido derivadas por el uso de maquinaria y equipo.	Se asegurará, mediante convenios con los contratistas e inspecciones periódicas, que la maquinaria y vehículos empleados durante las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento no generen niveles de ruido elevados.	Se realizarán monitoreos periódicos con sonómetros para medir la intensidad del ruido	En la etapa de operación el ruido aumentará por la ocupación de las viviendas, la responsabilidad de la vigilancia será de los dueños finales.
		En caso de ser necesario, los vehículos, maquinaria y equipo de obra utilizarán silenciadores de acuerdo con la capacidad del equipo.	Verificación periódica de las condiciones de las unidades.	No se prevé para largo plazo debido a que el puntual la duración en las primeras etapas del proyecto.
		En caso de que se identifiquen niveles de ruido importantes, el personal que labore en dicha actividad deberá utilizar el equipo de protección auditiva y se concientizará al personal en el uso de equipo de protección personal para protección auditiva.	Cada año se entregará equipo de protección personal a los trabajadores.	Evidencia fotográfica y documental para el reporte de cumplimiento ambiental.
IMPACTO: SUELO		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción	Aumento en la exposición del suelo a procesos erosivos por la eliminación de la cobertura vegetal y el movimiento de tierras.	El despalme y desmonte del terreno será programado y gradual, de acuerdo con el avance del programa de obra. La capa de suelo vegetal removida se mantendrá separada del resto del material producto de la excavación para ser utilizada posteriormente en rellenos y nivelaciones. Los restos de vegetación que serán	El desmonte y despalme del suelo seguirá de forma paulatina conforme avancen los trabajos para así evitar que el suelo permanezca desnudo más tiempo del necesario,	El suelo orgánico que sea retirado, se acopiará en un lugar específico para su posterior uso en las áreas verdes. Se procurará que la fertilización de áreas verdes sea a base de



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

		<p>removidos serán "picados" y almacenados en un sitio específico, para su posterior reincorporación al suelo y/o aprovechamiento en áreas verdes.</p> <p>Quedará estrictamente prohibido almacenar material en zonas donde pudiera presentarse el riesgo de arrastre de material por viento o por escurrimientos.</p>	<p>disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia y viento principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión.</p>	<p>composta o en su defecto productos biodegradables</p>
Preparación del sitio y Construcción	<p>Contaminación del suelo por el manejo inadecuado de residuos líquidos y sólidos, así como por posibles derrames o fugas de hidrocarburos.</p>	<p>Se asegurará, mediante contratos e inspecciones periódicas, que los vehículos autorizados de los contratistas se encuentren en condiciones óptimas y no presenten goteos de combustible y/o aceites.</p> <p>Se solicitará a los contratistas contar con un programa de mantenimiento de maquinaria y equipo que asegure su buen estado, con el fin de evitar, en la medida de lo posible, realizar mantenimientos mayores y menores ex situ.</p> <p>En caso de detectar equipo, maquinaria o vehículos que presenten goteos de hidrocarburos, se deberán colocar lonas en el suelo natural, así como charolas para contener el goteo y programar de inmediato su reparación o sustitución.</p> <p>Por lo anterior, se llevará un registro por medio de bitácoras del buen funcionamiento de los vehículos automotores que se utilicen en la etapa de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto.</p> <p>Las actividades de mantenimiento a equipo y maquinaria se realizarán fuera del sitio en talleres especializados en la zona.</p> <p>El combustible será adquirido en las estaciones de servicio cercanas. En el sitio de trabajo no existirán tanques superficiales para almacenamiento de combustibles.</p> <p>En caso de un derrame de hidrocarburos (aceites, grasas y combustibles), se obligará a los contratistas a implementar las medidas para el control de derrames incluidas dentro del Procedimiento de Control de Derrames, retirando el suelo contaminado y maneándolo como residuo peligroso.</p> <p>Todos los frentes de trabajo deberán contar con un kit para control de derrames.</p> <p>Capacitar al personal que labore en la obra</p>	<p>Se acondicionará un sitio para el resguardo de maquinaria y equipos de trabajo, con el objeto de prevenir la contaminación del suelo por derrames de grasas, aceites y/o combustibles durante el resguardo de estos en horas y días no laborables.</p> <p>Únicamente, en casos excepcionales, se podrá almacenar combustible en tambos de 200 litros o en bidones en las áreas de trabajo. Los tambos y/o bidones deberán estar debidamente señalizados, deberán permanecer tapados y deberán colocarse sobre charolas de contención o bien en sitios pavimentados con diques de contención de derrames.</p> <p>Los residuos sólidos y de manejo especial generados deberán de constar con contenedores en buenas condiciones para su depósito, así como mantener los contratos vigentes para la disposición de los residuos en lugares autorizados.</p> <p>Seguirán con las capacitaciones al</p>	<p>El responsable ambiental de la obra junto con el residente estará obligados a llevar la bitácora fotográfica y documental del cumplimiento ambiental para elaborar el reporte correspondiente a las autoridades.</p>





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

		<p>acerca del manejo adecuado de residuos peligrosos para prevenir y evitar afectaciones al suelo.</p> <p>Todos los residuos generados durante las diferentes etapas del Proyecto deberán ser almacenados y dispuestos de conformidad con el Programa de Manejo Integral de Residuos.</p> <p>En dado caso de que se lleve a cabo la generación de un residuo peligroso dentro de las instalaciones del Proyecto, se contará con un Almacén General de Residuos Peligrosos, en base a la NOM-052-SEMARNAT-2005, la LGPGIR y su Reglamento para su alojamiento temporal y posteriormente, mediante la contratación de una empresa especializada y autorizada por la SEMARNAT, se llevará a cabo el manejo, traslado y disposición final.</p> <p>En los frentes de trabajo se colocarán contenedores adecuados para el acopio y separación de los residuos, los cuales estarán debidamente señalizados. Los residuos deberán ser retirados del sitio después de cada jornada de trabajo y dispuestos en sitios de almacenamiento temporal debidamente acondicionadas de acuerdo con la NOM-161- SEMARNAT-2011 y demás normatividad aplicable.</p> <p>Para los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores, se colocarán recipientes con tapa debidamente rotulados y colocados en lugares estratégicos para facilitar su uso.</p> <p>Quedará estrictamente prohibida la quema de residuos tanto vegetales, producto de las actividades de preparación del sitio o residuos generados en la construcción y operación.</p>	<p>personal y charlas rápidas en materia ambiental, más que nada con el personal de nuevo ingreso.</p> <p>Todo el personal deberá de contar con su equipo de protección personal de acuerdo con la actividad que está realizando.</p>	
--	--	---	---	--

IMPACTO: AGUA		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Modificación al patrón hidrológico superficial.	El material generado por los trabajos de desmonte, despalde y excavaciones se debe almacenar de manera temporal en los sitios designados para ello, evitando con ello bordos que modifiquen los patrones de escurrimiento del terreno. Este material se utilizará para rellenos y nivelaciones, y en caso de tener material sobrante, éste se podrá disponer en bancos de tiro o sitios de disposición final debidamente autorizados.	Con la apertura del frente de trabajo se deberá de ver las curvas de nivel del terreno para determinar el sitio donde se deberá de colocar el material producto del despalde, así mismo se deberán de dejar	Establecer el drenaje pluvial propuesto para el fraccionamiento, para evitar arrastres, deslaves o afectaciones a los dueños finales.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

		Quedará estrictamente prohibido almacenar material en zonas donde pudiera presentarse el riesgo de arrastre de material, por viento o por escurrimientos.	drenes para el flujo del escurrimiento de las aguas.	
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Contaminación del agua debido al manejo inadecuado de residuos, así como posibles derrames o fugas de hidrocarburos.	Las medidas aplicables para la atención este impacto son las mismas que se describen para el impacto suelo, considerando que el origen de ambos impactos es el mismo (manejo inadecuado de residuos y posibles derrames o fugas de hidrocarburos). Se coloran sanitarios portátiles para evitar la contaminación freática por heces, en proporción de una por cada 10 trabajadores.	Se hará uso de baños portátiles, mismos que serán colocados en áreas estratégicas, en proporción de una por cada 10 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Supervisión de las actividades realizadas en el proyecto para el cumplimiento adecuado de las medidas de mitigación y compensación propuestas y las establecidas por la autoridad correspondiente.
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Disminución en la capacidad de recarga de acuíferos por sellamiento del suelo con materiales impermeables.	En la medida de lo posible se intentará mantener la cubierta herbácea existente dentro del polígono del Proyecto. Los caminos internos serán pavimentados con la compactación de grava u otro material que permita la permeabilidad del suelo. En ninguna circunstancia se utilizarán materiales impermeables. La vegetación que sea necesario remover será trozada y esparcida en áreas específicas para fomentar su reintegración al suelo. Se promoverá el restablecimiento de la cobertura vegetal en las áreas afectadas temporalmente.	Se continuará con el avance de obra de forma paulatina para compensar la filtración del agua con la colocación de drenaje fluvial mismo que fungirá como un canal para que el agua llegue a la laguna del pis (rio medio).	El establecimiento del proyecto de drenaje pluvial será de gran ayuda como medida de compensación, ya que el impacto al suelo (filtración) es irreversible, pero con el establecimiento de esta medida se podrá compensar el impacto.
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Incremento en la demanda de agua	Se realizarán los trabajos de manera paulatina y conforme a las etapas establecidas en el programa de trabajo. Se utilizará únicamente agua tratada para riego; el abastecimiento será por medio de pipas llevando un registro del volumen de agua consumido evitando desperdicios. Se tiene convenio con la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V. para la transmisión de 924,793 m ³ de agua de la concesión No. 10VER135948/28EMDA18.	Se deberá de mantener el convenio para la dotación del agua al fraccionamiento	Mantener con el Instituto metropolitano del agua el convenio por el que la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V. dotara el servicio del agua al Fraccionamiento Lomas del Rio Medio V.
IMPACTO: FLORA		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Alteración sobre la superficie y cubierta de vegetación natural Afectación a especies de flora citadas en la NOM-059-SEMARNAT	En la medida de lo posible se intentará mantener la cubierta herbácea existente dentro del polígono del Proyecto La vegetación que sea necesario remover será trozada y esparcida en áreas específicas para fomentar su reintegración al suelo. Los	Con cada avance de la obra se deberá de contar con personal, previo para la verificación y rescate de flora en el sitio, mismo que serán	Verificación de las condiciones de las especies rescatadas y colocadas en las áreas verdes del fraccionamiento.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

	2010.	<p>residuos de vegetación que no puedan ser incorporados al suelo podrán ser enterrados o manejados como residuo, cuyo manejo y disposición final se sujetará a lo que defina la autoridad competente o en su caso el plan de manejo correspondiente.</p> <p>Las especies citadas dentro de NOM-059-SEMARNAT- 2010, que sean factibles de trasplantarse y que se encuentren dentro de las zonas a desmontar, deberán reubicarse en zonas aledañas. En cada frente de trabajo se contará con un especialista quien recorrerá el sitio previamente con el fin de identificar las especies que tendrán que ser reubicadas.</p> <p>Todas las especies reubicadas tendrán que ser etiquetadas y se deberá dar seguimiento para asegurar su sobrevivencia. Lo anterior se realizará conforme a lo descrito en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora.</p> <p>En actividades de restauración, se priorizará el uso de especies nativas, utilizando preferentemente aquellos individuos que se rescatados.</p> <p>Se capacitará a los trabajadores encargados de hacer el rescate y reubicación de especies vegetales.</p> <p>Quedará prohibido coleccionar, traficar o dañar a las especies de flora, especialmente si se encuentran en estatus de protección según la NOM-059-SEMARNAT- 2010.</p> <p>Se elaborará e implementará un de disuasión, rescate y reubicación de flora.</p>	<p>reubicados en las áreas verdes del proyecto.</p> <p>La capacitación del personal será de forma anual para el manejo de especies de flora y fauna.</p> <p>Implementación del programa de disuasión, rescate y reubicación de flora.</p> <p>Seguimiento de las especies reubicadas y verificar las condiciones de los individuos rescatados.</p>	Evidencia de las actividades del programa de disuasión, rescate y reubicación de flora, para el cumplimiento del reporte correspondiente.
IMPACTO: FAUNA		MEDIDAS DE MITIGACION		
ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	<p>Modificación y afectación del hábitat por eliminación de cobertura vegetal.</p> <p>Ahuyentamiento de especies de fauna y afectación al desplazamiento de esta por eliminación de cobertura vegetal y la instalación de barreras.</p> <p>Afectación a especies de fauna citadas en la</p>	<p>Previo a las actividades de despalle y desmonte se implementarán técnicas de ahuyentamiento, captura y rescate de especies de fauna silvestre. Se enfatizará en la búsqueda de especies de lento desplazamiento o que se encuentran listadas en la NOM-59-SEMARNAT-2010 para su rescate, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Rescate y Reubicación de Fauna.</p> <p>En caso de detectar nidos o madrigueras, se dejará que la especie cumpla con el ciclo reproductivo para posteriormente reubicar a las crías.</p>	<p>Por cada frente de trabajo aperturado, previo a las actividades de despalle y desmonte se implementarán técnicas de ahuyentamiento, captura y rescate de especies de fauna silvestre.</p> <p>Se deberá de contar con personal capacitado para los trabajos del</p>	<p>Durante el tiempo que dure las etapas de preparación del sitio y construcción de se deberá de contar con personal para las actividades del programa.</p> <p>Evidencia de las actividades del programa de disuasión, rescate y reubicación de fauna, para el cumplimiento del reporte correspondiente.</p>



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114
Bitácora: 30/MP-0063/12/23
Oficio No. 150/ORV/0622/2025
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

	NOM-059-SEMARNAT-2010.	<p>Se incluirán las fichas de todas las especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con el fin de que todos los trabajadores las conozcan y den aviso al responsable ambiental en caso de encontrar alguna de ellas.</p> <p>Moderar la velocidad a menor de 20 km/h a los camiones y vehículos que transiten dentro del polígono del Proyecto.</p> <p>Las especies rescatadas serán liberadas en sitios seleccionados con anterioridad comprobando que sean lo más parecido al sitio donde fueron capturados. No se prevé el marcaje de la fauna rescatada.</p> <p>Durante las actividades de preparación del sitio no se capturará, perseguirá, cazará, colectará, traficará ni perjudicará a las especies de fauna silvestre que habitan en la zona de estudio.</p> <p>Almacenar la basura en depósitos con tapa para evitar que la fauna aledaña se alimente de ésta, exponiéndose al atropellamiento.</p> <p>Atendiendo al Programa de Educación Ambiental e Integración Social, se impartirán cursos de capacitación a los trabajadores con la finalidad de promover el cuidado de la fauna silvestre de la zona.</p>	programa.	La capacitación a los trabajadores deberá de ser constante y comunicar que en el avistamiento de algún
--	------------------------	---	-----------	--

IMPACTO: PAISAJE **MEDIDAS DE MITIGACION**

ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Modificación del paisaje original por presencia de maquinaria y equipo y por la construcción de elementos nuevos.	<p>Se realizarán los trabajos de manera paulatina y conforme a las etapas establecidas en el programa de trabajo.</p> <p>Evitar almacenar maquinaria y equipo fuera de los sitios destinados para ello y respetar el programa de obra.</p> <p>Una vez terminada la construcción, en toda la superficie que fue temporalmente afectada, se implementarán acciones de restauración del suelo de acuerdo con el Programa de Manejo y Conservación de Suelos. Dentro de este se contemplan actividades de restauración del sitio con la finalidad de que se vuelva a formar el suelo y crezca vegetación natural.</p>	<p>Las áreas verdes serán revegetadas con pasto y con árboles y arbustos propios del lugar cuya característica principal sea el alto valor ornamental.</p> <p>Las áreas como oficina, bodega y comedor en todo momento de mantendrán limpias.</p>	En lugares estratégicos se colocarán recipientes metálicos con tapa, debidamente rotulados para residuos generados por los obreros y usuarios.

IMPACTO: SERVICIOS (MANEJO DE RESIDUOS) **MEDIDAS DE MITIGACION**

ETAPA	DESCRIPCION DEL IMPACTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Preparación del sitio y Construcción	Incremento en la demanda de servicios para el manejo de	En las zonas de trabajo se instalarán el área de servicios, el cual cuenta con sanitarios conectados a biodigestores, para uso	Se contarán con sitios para el almacenamiento	Una vez que inicie la ocupación del fraccionamiento se





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Operación y Mantenimiento	residuos y sitios autorizados para el tratamiento y/o disposición de los residuos sólidos.	<p>exclusivo de los trabajadores.</p> <p>Durante el desmonte y despalme, la vegetación que se remueva será trozada y esparcida en áreas específicas para fomentar su reintegración al suelo.</p> <p>Los residuos de manejo especial (material de excavación no aprovechado, empaques y residuos de la construcción) serán manejados a través de prestadores de servicio que cuenten con las autorizaciones correspondientes para su transporte y tratamiento y/o disposición final.</p> <p>Los residuos peligrosos (los cuales serían generados en casos poco probables y en cantidades mínimas), serán manejados a través de empresas autorizadas por la federación para su manejo y disposición final; el Promovente solicitará los formatos correspondientes para su traslado y disposición final, apegándose en todo momento a la legislación federal vigente en cuanto al manejo de estos.</p> <p>Todo lo anterior se llevará a cabo contemplando lo establecido en el Programa de Manejo Integral de Residuos.</p>	temporal de residuos, así como tambos rotulados en sitios estratégicos (frentes del trabajo) para la manejo de la basura común.	requerirá la colocación de recipientes para los residuos de los dueños finales, así como el servicio de limpia pública.
Preparación del sitio y Construcción Operación y Mantenimiento	Riesgo de accidentes por el personal que labora en las distintas actividades del Proyecto.	<p>Disponer de un botiquín de primeros auxilios en las oficinas de supervisión, además de los números de emergencia para atender cualquier incidente.</p> <p>Contar con el equipo de seguridad adecuado en todo el personal que labore en las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de infraestructura.</p>	De manera anual de deberán de proporcionar equipo de protección personal al personal que labore en el fraccionamiento es de acuerdo con el riesgo por la actividad realizada.	Evidencia fotográfica y documental para la elaboración del reporte ambiental correspondiente.

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

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

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
Medio Abiótico			
Calidad del aire (Presencia o ausencia de fuentes de contaminación atmosférica)	La calidad del aire en el sitio del proyecto se considera buena. Existen fuentes importantes de emisión de contaminantes a la atmósfera ya que existen localidades urbanas dentro del sistema ambiental.	Las emisiones a la atmósfera se presentarán principalmente durante la etapa de preparación del sitio y construcción cuando se utilice maquinaria y equipo de combustión, lo que provocaría un aumento en la	Garantizando el buen mantenimiento de los equipos, vehículos y maquinaria a utilizar se disminuye considerablemente la concentración de gases de combustión emitidos a la atmósfera, ocasionando un impacto mínimo y temporal sobre este factor. Por otro lado, a través de la implementación de riegos controlados con agua tratada, estableciendo límites de





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
	Las emisiones actuales son producto de actividades industriales y actividades agrícolas.	<p>generación de contaminantes a la atmósfera, modificando la calidad del factor a nivel local, aunque el impacto sería temporal.</p> <p>Asimismo, se generarán polvos y partículas por el transporte de material, el tránsito de vehículos por terracerías, y por la acción del viento en áreas desmontadas.</p> <p>Durante la operación del Proyecto, se generan emisiones a la atmósfera de manera puntual cuando se utilice maquinaria y equipo para el armado de los módulos, actividades de mantenimiento, así como el flujo vehicular por parte de los residentes.</p>	<p>velocidad para el tránsito de vehículos por terracerías y transportando el material granular cubriéndolo con lonas, se disminuye significativamente la dispersión de polvos y partículas.</p> <p>Aunado a esto, con la implementación del Programa de Restauración y Conservación de Suelo, se buscará la recuperación de las áreas afectadas temporalmente para disminuir la exposición de estas a la erosión eólica, disminuyendo en consecuencia la probabilidad de dispersión de polvos y partículas.</p> <p>Tomando en cuenta lo anterior, se considera que, con la aplicación de las medidas de mitigación adecuadas, este factor se vería alterado de forma poco significativa.</p>
Ruidos y Vibraciones	<p>Como ya se mencionó anteriormente el Proyecto está ocupado principalmente por actividades económicas principalmente es la ganadería extensiva, por lo que existen pocas fuentes de emisión de ruido.</p> <p>Sin embargo, el Proyecto colinda con el Fraccionamiento Lomas de río Medio IV, donde se generan constantes emisiones de ruido por el tráfico de vehículos pequeños y vehículos de carga.</p>	<p>La calidad acústica del sitio del proyecto no se verá afectada. Las emisiones de ruido durante el desarrollo del Proyecto estarán relacionadas con el uso de maquinaria y equipo y se presentarán de forma puntual y temporal.</p> <p>Por otro lado, es importante mencionar que la zona habitada más cercana al Proyecto es colindante, por lo que el ruido únicamente estaría afectando a los trabajadores en el sitio.</p>	<p>Garantizando el buen mantenimiento de los equipos, vehículos y maquinaria a utilizar se disminuye considerablemente la emisión de ruido.</p> <p>Se considera que con la aplicación de las medidas de mitigación adecuadas la afectación de este componente sería prácticamente insignificante.</p> <p>Asimismo, con la conservación de la vegetación alrededor de los módulos, se mitigará casi por su totalidad la afectación por ruido en los residentes.</p>
Suelo	<p>Dentro del área del proyecto se detectan de forma puntual áreas en donde se presenta erosión principalmente debido al desmonte y actividades ganaderas realizadas anteriormente.</p> <p>Sin embargo, derivado de que se ha dejado de utilizar el área para actividades de ganadería, se ha desarrollado un mosaico de vegetación colindante con</p>	<p>En el área del proyecto, habrá impactos significativos sobre el suelo; se considera que los impactos que se presentarían durante la preparación del sitio y construcción serían únicamente a nivel local.</p> <p>La eliminación de suelo y vegetación será de forma puntual únicamente en los sitios donde se construirán las cimentaciones para el armado de los módulos, los</p>	<p>Con la implementación del Programa de Manejo y Conservación del suelo, y la restauración de zonas afectadas temporalmente, se reduciría en gran medida el grado de exposición del suelo a la erosión dentro del polígono del predio.</p> <p>Por otro lado, con la debida implementación de medidas preventivas y de mitigación se estima que el riesgo de contaminación del suelo se elimine casi por completo. Cabe mencionar que, en el caso poco probable de algún accidente que genere contaminación del suelo con hidrocarburos, se implementará el Procedimiento para</p>





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
	<p>humedal, con lo que la estructura y calidad del suelo se encuentra en buen estado.</p> <p>La mayor parte del área de proyecto, está ocupada por actividades de ganadería.</p>	<p>cuales se acomodarán de forma que se afecte en lo menor posible la vegetación existente. Para la construcción de las vialidades, se utilizarán principalmente caminos existentes, por lo que la remoción de suelo se realizará únicamente en sitios donde se requiera la rectificación o ampliación de la vialidad. Por otro lado, el mal manejo de materiales y residuos, implicaría un riesgo elevado de contaminación del suelo en las áreas de trabajo, sitios de almacenamiento (de materiales, equipo y residuos) y sitios de disposición final de residuos.</p>	<p>la Atención y Control de Derrames, y el suelo impregnado de hidrocarburo sería manejado como residuo peligroso, cumpliendo con lo establecido en la normatividad vigente para su manejo y disposición.</p>
Agua	<p>A pesar de que dentro del área del Proyecto no existen cuerpos de agua, el área de influencia del Proyecto colinda con la ANP Lagunas Interdunarias de Veracruz (Laguna Paso del Pis), una laguna de alto valor ecológico en la región por estar considerada como una zona de humedal y de control de aguas.</p> <p>Asimismo, es utilizado por las localidades cercanas para realizar actividades de pesca para autoconsumo y de abrevadero para el ganado.</p>	<p>El Proyecto implica la remoción puntual de suelo y vegetación por la instalación de infraestructura y de servicios, y armado de módulos, área de servicio y áreas verdes. A pesar de que no existen cauces o cuerpos de agua dentro del área del Proyecto, esta infraestructura podría alterar el patrón de los escurrimientos que se generan durante la época de lluvias, y que alimentan a su vez a la Laguna Paso del Pis y al acuífero de La Antigua.</p> <p>Por otro lado, por el manejo inadecuado de materiales y residuos durante las diferentes actividades del Proyecto, existiría el riesgo de arrastre de contaminantes por los escurrimientos que se pudieran presentar durante lluvias, contaminando el suelo, el agua infiltrada y el agua de la Laguna de Paso del Pis.</p>	<p>Como parte del Programa de Restauración y Conservación de Suelos, se establecerán medidas de control para evitar la acumulación de agua en el predio. Cabe mencionar que, por el diseño elevado de los módulos, la afectación sobre el suelo será mínimo, permitiendo el flujo natural de los escurrimientos generados durante la temporada de lluvias dentro del área del Proyecto. Derivado de lo anterior, no se afectará de manera significativa la provisión de agua al humedal la Laguna Paso del Pis, y la capacidad de infiltración de agua al acuífero.</p> <p>Con respecto a la contaminación del agua, se espera que con la incorporación de las aguas residuales a la planta de tratamiento se mitigue en su totalidad este impacto. Cada uno de los módulos, áreas de servicio y áreas recreativas, estarán conectados a un sistema de tratamiento de tipo anaerobio con cloración, que a su vez se conectará a al punto de descarga a la laguna Paso del Pis. Existe un contrato de prestación de servicios con la empresa INMOPUENTES S.A. de C.V., que es la responsable de la operación de la PTAR instalada en el Fraccionamiento Lomas de Rio Medio IV y cuenta con la capacidad para el tratamiento de 80,000 m3 anuales.</p> <p>En relación con la contaminación del agua por el manejo inadecuado de residuos y almacenamiento de materiales, se capacitará al personal encargado de su manejo para que dispongan los residuos conforme al programa, así como que almacenen los materiales en sitios autorizados, para evitar su arrastre por viento o escurrimientos.</p> <p>En cambio, con el desarrollo del Proyecto y la implementación del Programa de Reforestación, se propiciará el desarrollo de vegetación, derivado a que se</p>



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
			detendrán las intensas actividades ganaderas realizadas con anterioridad, aumentando la capacidad de infiltración del agua al acuífero, y actuando como buffer para evitar la afectación al humedal.
Medio biótico			
Flora y Vegetación	<p>De acuerdo con el Conjunto de Datos Vectoriales de Uso del Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI, Serie VII, 2021 escala 1:250,000), y al estudio de vegetación realizado en el sitio del proyecto.</p> <p>A consecuencia de los trabajos de campo realizados se confirmó que en el área de estudio del predio "Tejería y Rio Medio" existe la presencia de estratos de <u>pastizal cultivado con arbolado muy aislado</u>.</p> <ol style="list-style-type: none"> Áreas de Pastizal intercalado con Pasto privilegio (<i>Panicum máximum</i>), Pasto estrella (<i>Cynodon plectostachyus</i>), <i>Zacate Merqueron</i> (<i>Pennisetum purpureum</i>), estrato herbáceo que representan y arbolado muy disperso en la cual predomina especie de Palma Coyol, este estrato representa un 96.70 % (89.71 ha.) del área de estudio. Arbolado forestal característico de vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia con alturas en su mayoría entre los 5 y 10 metros y diámetros diversos de los 10 cm. a 120 cm. de DAP, con especies arbóreas que interactúan con áreas de pastoreo como son 	<p>La mayor parte del polígono del Proyecto cuenta con cobertura vegetal de tipo Pastizal (grama y estrella) y secundaria (vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia), y no será necesario el desmonte debido a que se ha respetado la superficie con cobertura vegetal, misma que se le dará manejo para conservarla como un área verde del fraccionamiento.</p> <p>En la 2ª Etapa del proyecto se presenta una especie listada en la NOM 059 SEMARNAT-2010, en la poligonal de esta segunda Etapa se ubicaron 3 individuos de cedro rojo (<i>Cedrela Odorata</i>).</p>	<p>El Proyecto fue diseñado desde su inicio bajo un concepto de sostenibilidad, por lo que se espera que los impactos a las poblaciones de flora y fauna sean mínimas, además de que se implementarán Programas de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, así como un extenso programa de reforestación para compensar y mitigar los impactos esperados por el desarrollo del Proyecto.</p> <p>Las obras que se proyectan en el presente estudio han sido consensadas por un grupo interdisciplinario mismo que determino el dejar una superficie forestal de 03-06-04.90 ha, mismo que se le dará manejo para convertirla en área verde conservando las condiciones actuales de vegetación. En esta 2ª Etapa Se cuenta con el Rodal Forestal marcado con el No. 2 el cual tiene una superficie de 9,892.77 m2. (00-98-92.77 ha.) mismo que está integrado a la poligonal del proyecto como área verde, y solo se le dará manejo (poda, limpieza identificación etc. A dicha área)</p> <p>Es importante señalar que las obras del Proyecto no afectarán la vegetación del rodal forestal identificada en esta etapa que la mayor parte de superficie cuenta con pastizal cultivado. se dejará un buffer o área de amortiguamiento, con el objetivo de disminuir los impactos que ocasionarán las obras, con el Fraccionamiento Rio Medio IV</p> <p>Para las especies que se encuentran en alguna categoría de la NOM, se analizara si pueden ser integradas al proyecto para protegerlas en el sitio, y que sean parte de la poligonal de construcción del Fraccionamiento Lomas de Rio Medio V.</p>





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
	<p>Cocuite (Glicida sepium), Higuera (Ficus sp), Palma coyol (Acrocamia aculeata), (guasimo (Guazuma ulmifolia), Palo verde huele de noche (Cestrum nocturnum), Palo mulato (Bursera simaruba), Moral (Maclura tinctoria), Palo verde o frutillo (Ehretia tinifolia) y Quiebracho (Diphysa robinoides), entre otras en menor cantidad, esta área representa aproximadamente el 3.30 % (3.06 ha.) de la superficie total de estudio.</p> <p>Para este fin la delimitación de la vegetación se realizó dentro del área específica de estudio del terreno donde está localizado el predio Tejería y Rio Medio, como ya se refirió está conformado por una superficie de 92-77-53.97 ha. De acuerdo con la NOM-059- SEMARNAT-2010, que determina la protección ambiental de especies nativas de México, de flora y fauna silvestre, las categorías de riesgo y las especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio lista. Con base en el inventario de la vegetación realizado en el terreno donde se realizó el estudio, se identificaron 8 individuos de cedro rojo cuya especie de flora se encuentra en categoría de riesgo listadas en la citada norma, de estos individuos se ubican en la poligonal de la 2ª y 3ª Etapa.</p>		
Fauna	De acuerdo con los resultados obtenidos de los estudios de campo realizados, en el área del proyecto se registraron no	Las obras que se proyectan en el presente estudio se desarrollaran en una zona de pastizal cultivado, por lo que el impacto al sitio ha venido	El desmonte se llevará a cabo de forma paulatina y de manera direccional con el fin de que la fauna pueda desplazarse hacia las áreas colindantes que no serán afectadas.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
	<p>se avistaron fauna en el sitio del proyecto, ya que se encuentra bajo presión antropogénica debido a la ganadería extensiva practicada en el sitio, sumado a eso la presión de las personas que habitan en el fraccionamiento de a lado, por lo que no se pudo determinar de forma física si existe alguna especie dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>ocurriendo desde hace tiempo.</p> <p>A su vez, con el tránsito de maquinaria y vehículos, así como la presencia de personal laborando en el sitio, se podrán provocar atropellamientos o afectación a la fauna silvestre.</p> <p>Durante la operación del Proyecto, el manejo inadecuado de los residuos puede atraer a la fauna silvestre y alterar la cadena trófica del sistema.</p>	<p>Para las especies de lento desplazamiento se implementará un Programa de Manejo de Fauna, el cual contempla técnicas de ahuyentamiento, así como técnicas de captura y manejo, encaminadas a evitar el daño y/o estrés de la fauna silvestre durante la etapa de construcción.</p> <p>Se capacitará y concientizará al personal para el manejo de fauna, especialmente para el rescate de especies de lento desplazamiento y/o citadas en la NOM-059-SEMARNAT- 2010. Se prohibirá la caza de la fauna silvestre, y se limitará la velocidad de los vehículos y maquinaria para evitar atropellamientos accidentales, además de que se instalarán señalamientos en todo lo largo de las vialidades.</p> <p>Con la implementación de Programas ligados a la restauración de suelos y la reforestación, se irán recuperando zonas específicas que funcionarán como hábitat para las especies desplazadas durante la preparación del sitio y construcción.</p> <p>A su vez, el diseño de los módulos, permitirá la movilidad de la fauna silvestre, disminuyendo el impacto en la disminución de su distribución por el área del Proyecto.</p> <p>Con estas medidas se considera que el impacto sobre este factor dentro del área del proyecto será poco significativo, debido a que la mayor parte del terreno es pastizal.</p>
Medio Socioeconómico			
Paisaje	<p>La zona en donde se desarrollará el Proyecto se considera de medio valor paisajístico, al ubicarse en una zona colindante por un lado el Fraccionamiento Lomas de Rio Medio IV, además de múltiples desarrollos que se han establecido en la zona.</p> <p>Como se ha mencionado, cerca del sitio del proyecto existe un área con un ecosistema de un alto valor paisajístico, ya que contrasta con los desarrollos aledaños.</p>	<p>El impacto visual más notorio sería la presencia de equipo y maquinaria durante la preparación del sitio y construcción.</p> <p>El Proyecto se diseñó desde su inicio como un Proyecto de desarrollo sostenible, donde se espera el mínimo impacto sobre los componentes ambientales del sistema. El Proyecto será homogéneo al valor paisajístico del área.</p>	<p>Se vigilará que durante la preparación del sitio y construcción no se almacenen materiales, equipo y maquinaria fuera de las áreas especialmente designadas para ello. Asimismo, todo el equipo y maquinaria empleado durante esta etapa será retirado en cuanto finalicen las actividades correspondientes.</p> <p>Con la implementación de los programas de restauración, y la conservación de un alto porcentaje de la vegetación del sitio, se espera que no se afecte la calidad visual del paisaje del sitio.</p>
Demografía empleo	<p>La población del municipio en estudio según el Censo 2020 es de 607,209 habitantes En relación con el área del proyecto, se tiene registro de 319,865</p>	<p>El Proyecto favorecerá la creación de empleos directos. Asimismo, también se estará contribuyendo a la creación indirecta de empleos en la región, al estar favoreciendo</p>	<p>El Proyecto generará únicamente impactos positivos sobre este componente ambiental, por lo cual no es necesaria la aplicación de medidas de mitigación.</p> <p>Pero cabe mencionar que se contratará personal que</p>





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con Proyecto	Escenario con Proyecto y medidas de mitigación
	<p>habitantes como población económicamente activa.</p> <p>La entidad es una de las que presenta una baja tasa de desempleo dentro del país.</p>	<p>el crecimiento económico de la región y el impulso al sector de servicios y al sector turístico.</p> <p>El Proyecto atraerá a su vez diversas inversiones al municipio y al estado.</p>	<p>radique en las localidades adyacentes con el fin de contribuir a la generación de empleos temporales en la región.</p>

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

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

Análisis técnico:

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

"I. Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;

II. La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, y..."

"III. En su caso, la secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"

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

13 Que una vez valoradas tanto las condiciones ambientales que prevalecen en el **SA** donde se desarrollará el **proyecto**, así como las características y naturaleza de las obras y actividades que lo conforman, y evaluados los impactos ambientales que sobre los componentes ambientales más relevantes podrían generarse por la realización de este, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz destaca los siguientes puntos, que fueron determinantes para la toma de decisión:





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

- a *El **proyecto** cumple con los instrumentos jurídicos aplicables que se tienen para la conservación, protección, mantenimiento y/o preservación de los ecosistemas, tal y como versa el análisis plasmado por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz en el Considerando 6 del presente oficio resolutivo.*
- b *Para la evaluación y dictamen del **proyecto**, la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz partió del hecho de que el mismo se desarrollará en un **SA** deteriorado, ya que es un sitio intervenido por actividades antropogénicas.*
- c *No se prevé que los impactos ambientales que fueron identificados para el **proyecto** puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; aunado a que la **promovente** ejecutará diversas medidas de prevención, mitigación y compensación que permitan reducir el impacto de este **proyecto**.*

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

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

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos: 8, párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 18, 26 y 32 bis, fracción XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 5, fracciones II y X, 28° primer párrafo fracción IX, X y XI; 35, párrafos primero, tercero, cuarto, fracción II, y último, y artículo 176 de la **LGEEPA**; 2, 13, 16, fracción X, y 57, fracción I, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 2, 3, fracciones VII, X, XII, XIII, XIV y XVI, 4, fracciones I, III y VII, 5° inciso Q) y S), 9, primer párrafo, 10, fracción II, 11, último párrafo, 12, 17, 21, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49 del Reglamento de la **LGEEPA** en **Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 3 A fracción VII letra a); 35 fracción X letra c) del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento, es ambientalmente viable y, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental se emite en referencia únicamente a los aspectos ambientales del **proyecto** denominado: **"Lomas de Río Medio V. Primera Etapa."**, con pretendida ubicación sobre un predio particular de la Ex Hacienda Santa Fé en el sitio conocido como Tejería y Río Medio sobre una superficie de 297,288.83 m² (29-72-88.82 Has.) del municipio de Veracruz en el estado de Veracruz.

Las características, especificaciones y coordenadas del **proyecto**, se describen en el Considerando 5 y 6 de la presente resolución. Las etapas de las obras y/o actividades a realizar se describen en el Capítulo II de la **MIA-P**.

SEGUNDO.- La presente resolución tendrá una vigencia **30 (treinta) años**, de los cuales se considera un periodo de **3 años (36 meses)** para la ejecución de las etapas de Preparación del Sitio y Construcción y **27 (veintisiete) años** será para las etapas de Operación, Mantenimiento y Abandono. La procedencia para la vigencia establecida para la ejecución del presente **proyecto**, tendrá efecto, única y exclusivamente cuando la **promovente** de puntual cumplimiento a las condicionantes señaladas en el presente, especialmente en materia de dotación de agua potable, su correcto tratamiento y vertido o descarga final y el manejo adecuado en la conservación y drenaje del área colindante del proyecto con el Archipiélago de Lagunas Interdunarias (Laguna del Paso del Pis).

Los períodos podrán ser modificados a solicitud de la **promovente**, presentando para ello el trámite denominado *"Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental"*, acreditando previamente por parte de la **promovente** el haber dado cumplimiento plena y satisfactoriamente todos y cada uno de los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones establecidas por la **promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los Términos y Condicionantes emitida por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Veracruz (**PROFEPA**), en donde indique que ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los Términos y Condicionantes que lleve hasta el momento de su solicitud, donde la **promovente** manifieste que está enterado de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

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





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

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

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

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

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz establece que la construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

1.- La **promovente**, deberá:

- a De manera previa a la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, deberá contar con el Título de Concesión correspondiente, emitido por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)** a favor de la **promovente**, donde se establezca y asegure la aportación total de agua potable (m^3) de forma anual y por los años de vigencia del mismo, así como para la operación o vida útil establecida en la presente resolución del **proyecto**.
- b En este mismo sentido, deberá contar con el Título de Concesión correspondiente, emitido por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)** a favor de la **promovente**, donde se establezca la autorización para la descarga total de aguas residuales a generarse (m^3) de forma anual y por los años de vigencia del mismo, punto de vertido final, descarga o infiltración a pozo profundo, así como para la operación o vida útil establecida en la presente resolución del **proyecto**. Adicionalmente, deberá estar concretada y vigente la gestión administrativa para que el organismo operador (o intermediario) de agua de la zona y la ejecución de los trabajos concluidos totalmente para la captación, conducción y conexión con la **PTAR**, con la finalidad de dar cumplimiento a la normatividad NOM-001-SEMARNAT-2021 (D.O.F. del 11 de marzo de 2022).
- c Para el punto anterior, deberá presentar a esta Oficina de Representación SEMARNAT Veracruz, en un periodo de **30 hábiles**, un **Programa** que defina el volumen (m^3) esperado (periodicidad), lugar de Confinamiento, tratamiento de lodos activos de la **PTAR** y destino final, que asegure su correcta gestión a efecto de prevenir la contaminación en los diferentes componentes ambientales de la zona, para lo cual deberá contar con los permisos vigentes ante las instancias de gobierno correspondientes.
- d De conformidad con lo señalado en el Considerado 6 del presente resolutivo y con fundamento en lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo, de la **LGEEPA** y 51, fracción II, del **REIA** que establece que la Secretaria podrá exigir el otorgamiento de seguro o garantía respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando se pretenda la realización de obras o actividades ANP's y de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, que dentro del Área de Influencia (**AI**) del Sistema Ambiental (**SA**), se tiene una vinculación con el PNSAV (Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano - ANP de competencia Federal); debido a la justificación anterior la **promovente** deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, dentro de un periodo de **30 días** contados a partir de la recepción o inicio de vigencia del presente resolutivo, el **Estudio Técnico - Económico (ETE)** donde se incluya la Propuesta de Adquisición de un Instrumento de Garantía o Fianza que asegure la correcta observancia de las Condicionantes establecidas en la presente resolución.

El mecanismo financiero, modalidad de instrumento, monto y de adquisición, será en función a los resultados del **ETE** que presente la **promovente**, atendiendo al costo económico - beneficio ambiental que implica el cumplimiento de los términos y condicionantes, así como el valor de la reparación de los daños que pudiera ocasionarse por el incumplimiento de estos. Dicha propuesta deberá ser avalada por una institución bancaria de seguros y fianzas debidamente reconocida, para su correcta valoración y, en su caso, aprobada por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz.

- e Realizar única y exclusivamente las obras y actividades descritas en el Término Primero de la presente resolución.
- f En un plazo no mayor a **30 días**, establecer Convenio de Coordinación con la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, para desarrollar medidas o Acciones de Restauración o Conservación Ambiental (ARCÁS), en este caso particular para el presente **proyecto**, dentro de las cuales se incluyen las actividades programadas en el **Programa de Compensación Ambiental** presentado ante la PROFEPA y





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, que implica un Programa de Reforestación Adicional y específicamente sobre las inmediaciones de la **Laguna Paso del Pis**, la cual forma parte de la **ANP** de carácter y de decreto Estatal (Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Veracruz de fecha 07 de noviembre de 2016): "*Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la Zona Conurbada de Veracruz – La Antigua*". Los avances establecidos en el mismo y/o a sugerencia de las instancias participativas de manera directa (**CONANP**), donde las evidencias físicas de cumplimiento, deberán presentarse de manera documental a la PROFEPA, CONANP y SEMARNAT, involucrando los protocolos de ejecución y las acciones desarrolladas o ARCA's.

- g En un plazo no mayor a **30 días**, establecer Convenio de Coordinación con el **H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.**, para desarrollar medidas o *Acciones de Restauración o Conservación Ambiental (ARCA'S)*, las actividades definidas serán adicionales a las Condicionantes establecidas de manera previa dentro de la presente resolución. Los avances establecidos en el mismo y/o a sugerencia de las instancias participativas de manera directa (**H. Ayuntamiento de Veracruz**), las evidencias físicas de cumplimiento, deberán presentarse de manera documental a la PROFEPA, CONANP y SEMARNAT y con copia de recibido al propio Ayuntamiento Municipal, involucrando los protocolos de ejecución y las acciones desarrolladas o ARCA's.
- h Ejecutar un Programa para el Manejo de Composta, generada a partir de la vegetación removida en las diferentes áreas intervenidas en la Etapa de Preparación del Sitio, para su utilización en acciones de reforestación o revegetación para áreas verdes del futuro desarrollo habitacional, por lo que deberá presentar en un periodo de **30 días hábiles** a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz con copia a la **PROFEPA** y **CONANP**, contados a partir del día siguiente de la vigencia establecida en los **Términos** de la presente Resolución, debiendo presentar la evidencia física, fotográfica y/o documental de dichas actividades ante las instancias indicadas, como parte de las medidas de mitigación realizadas por la ejecución del **proyecto**.
- i Deberá llevar pláticas informativas continuas de **Educación Ambiental e involucramiento Social** con personal debidamente capacitado, durante la entrega de casas-habitación o previo a la operación de las mismas, acompañados con folletos o trípticos de Promoción y Fomento para concientizar sobre la Cultura del Cuidado y Captación de Agua de Lluvia (pluvial) entre toda la población del Desarrollo Habitacional "*Lomas del Río Medio V. Primera Etapa*", a efecto de invitarlos a llevar una iniciativa personal para la recolección individual o de grupo (familias), para evitar su pérdida y brindarle un uso adecuado al agua recolectada, evitando la contaminación con residuos sólidos y orgánicos de sus hogares y frentes de calle, que prevengan inundaciones y daños en la zona; y con el cual se siembre la posibilidad de continuidad y presencia del Río Medio y las Lagunas Interdunarias, con el cual se les inculque un valor de paisaje y de los servicios ambientales proporcionados, de los que aún presta este ecosistema y atenuar en alguna medida los efectos del Cambio Climático. La evidencia será mediante memoria fotográfica, audiovisual, auditiva y documental (folletos o trípticos), con acuse de recibido por la **PROFEPA, CONANP** previo a su ingreso a esta Oficina de Representación **SEMARNAT** Veracruz.
- j Presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, con copia a la **PROFEPA** y **CONANP**, dentro de un plazo de **30 días hábiles** previos al inicio de cualquier obra o actividad relacionada con el **proyecto**, Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre, este deberá contener la siguiente información:
- Objetivos y alcances.
 - Especies involucradas o esperadas para este ecosistema.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

- Cronograma de actividades.
 - Metodología, técnicas y/o procedimientos para reubicación (flora) y captura o trampeo (fauna menor).
 - Resultados finales: Éxito con evidencias de su eficacia y sus indicadores (si son medibles). O fracaso del programa del protocolo establecido.
- k Llevar a cabo un **Programa Permanente para Manejo de Residuos Sólidos Urbanos**, en un periodo de **30 días hábiles** contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, mediante el cual se asegure la correcta gestión de los mismos, hasta su destino final o posible reciclaje, y que involucre a las autoridades locales, como parte de las medidas continuas de prevención y mitigación, indicando las acciones continuas que se tomaran para el manejo y tratamiento de dichos residuos sólidos urbanos (**RSU**), para lo cual deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz con copia a la **PROFEPA** y **CONANP**, así como para la entrega – recepción de la evidencia documental y fotográfica del mismo, así como la aceptación del sistema de gestión por parte de la autoridad municipal en la materia.
- l Apegarse a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, seguridad e higiene industrial y otras aplicaciones al **proyecto**.
- m Crear un equipo con personal capacitado, incluyendo un especialista o equipo de trabajo en el área ambiental, encargado en todo momento de la supervisión y seguimiento del cumplimiento, en tiempo y forma de los términos y condicionantes a los cuales queda sujeto el **proyecto**, en esta resolución y las contenidas en la **MIA-P** que obra en poder de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz. Dicho equipo, deberá comunicar de manera inmediata a la **PROFEPA** de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar, para que dicha autoridad ordene las medidas técnicas y de seguridad que procedan y resuelva lo conducente conforme a las disposiciones aplicables en la materia.
- n Otorgar facilidades a las autoridades ambientales (**SEMARNAT**, **PROFEPA** y **CONANP**) para realizar las visitas de seguimiento e inspección que sean necesarias, durante todas sus etapas y vida útil del **proyecto**.
- o Cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P** e **IA** presentada, así como de las medidas o Acciones de Restauración y Conservación Ambiental (ARCA's).
- p Llevar a cabo las acciones de protección, mitigación y restauración que sean necesarias, con la finalidad de evitar que los impactos se vuelvan sinérgicos o acumulativos de considerables afectaciones en el entorno ecológico de la zona.
- q Realizar una adecuada señalización preventiva e informativa en la zona del **proyecto**, en la cual se haga referencia de los trabajos que se realizarán en el sitio.
- r Realizar la separación de los desechos domésticos generados durante todas las etapas del **proyecto**, los cuales deben ser colocados en contenedores con cierre hermético y letreros que identifiquen su contenido, para posteriormente ser trasladados a los sitios de disposición final por parte de la autoridad local de limpia. Queda terminantemente prohibido, arrojar cualquier tipo de contaminante o residuo a los cuerpos de agua presentes o circundantes, así como en las colindancias del **proyecto**.
- s Manejar y almacenar los residuos que por sus propiedades físicas, químicas o biológicas tengan características de peligrosidad, de acuerdo con la **NOM-052-SEMARNAT-2005**, tales como: aceites gastados, lubricantes usados, estopas impregnadas con solventes o aceites, utilizados durante todas las actividades, los cuales deberán ser depositados en contenedores con tapa. La disposición final de los mismos deberá realizarla una empresa especializada en el manejo, tratamiento y disposición final y notificarlo a esta Oficina



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz, con copia a **PROFEPA** y **CONANP**, de acuerdo con la normatividad vigente en esta materia.

- t Mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del **proyecto** y contar con los procedimientos y equipos adecuados para su disposición final, con el fin de evitar la proliferación nociva y efectos negativos a la salud del personal que laborará en dicha área.
- u En caso de suministro emergente de combustible, considerar todas las medidas preventivas, para evitar riesgos a la salud y/o la contaminación de suelo y agua en el sitio de aprovisionamiento de las unidades y adecuar de manera correcta el sitio temporal, debidamente señalado y protegido.
- v Realizar periódicamente la revisión y el mantenimiento de los vehículos, así como de la maquinaria que sean utilizados.
- w En caso de cualquier contingencia ambiental deberá notificarlo a la **PROFEPA** y a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz con copia a **CONANP**, así como las actividades implementadas y/o consideradas para mitigar los daños al ambiente en el sitio del **proyecto**.

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

- a Iniciar cualquiera de las etapas del proyecto establecidas, sin haber cumplido con las condicionantes que involucran el abastecimiento regular y autorizado debidamente por la instancia federal correspondiente (CONAGUA) para el aprovechamiento de agua potable (superficial o profunda), así como para su descarga final o punto de vertido debidamente regulada por la propia CONAGUA (para su rehúso o infiltración), sin contar con el previo tratamiento de las aguas residuales generadas por medio de una **PTAR** autorizada y con la capacidad de los volúmenes (m^3) a generarse en la vida útil del **proyecto**.
- b Omitir las recomendaciones específicas establecidas previo, durante y después de la construcción del desarrollo habitacional, en especial en las acciones que deberán de observarse en el Drenaje del Suelo (principalmente Arenoso), para prevenir cualquier tipo de colapso o daño en estructuras de casas y vialidades primarias y secundarias, así como la prevención de contaminación hacia los cuerpos de agua cercanos (Río Medio y Lagunas Interdunarias y su descarga final en el mar y su efecto en el ecosistema marino - PNSAV -) por omisiones, fallas o negligencia en el proceso constructivo de la obra negra o terminados del **proyecto**.
- c El uso de fuego, herbicidas o agroquímicos durante las labores de eliminación de vegetación.
- d Iniciar actividades sin dar aviso a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz.
- e Realizar obras y/o actividades no señaladas en el **Término Primero** y **Segundo** de esta resolución.
- f Aprovechar, extraer, comercializar, destruir, sacrificar o remover o sus partes, de cualquier especie de flora y fauna silvestres, localizada en el predio; cualquier situación que ponga en riesgo a estas especies, se deberá notificar a esta Oficina de Representación Veracruz, a efecto que se determine lo conducente, o en su defecto, a la PROFEPA en Veracruz.
- g Depositar al aire libre cualquier tipo de residuo peligroso o no peligroso, sin previa autorización.
- h Depositar y/o derramar cualquier tipo de residuos peligrosos o no peligrosos a cuerpos de agua o en el área de influencia del **proyecto**.



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz.

Asunto: Resolución 30VE2023UD114
Bitácora: 30/MP-0063/12/23
Oficio No. 150/ORV/0622/2025
Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

- i Arrojar o depositar, cualquier tipo de material sólido o líquido contaminante de forma directa en las inmediaciones del sitio, colindancias o zonas de influencia del **proyecto**.
- j Afectar las áreas aledañas que no estén consideradas en el **proyecto** o que no cuente con autorización de las instancias competentes.

OCTAVO.- La **promovente** deberá informar el cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que ella propuso en la MIA-P. El informe citado, deberá ser presentado a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT Veracruz con copia a la **PROFEPA** y **CONANP** con una periodicidad **Cuatrimestral** (4 meses) -contados a partir del inicio de las obras y actividades- para las etapas de Preparación del Sitio y Construcción y de forma **Semestral** (6 meses) para las Etapas de Operación, Mantenimiento y Abandono.

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

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

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

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

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

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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Veracruz

Asunto: Resolución 30VE2023UD114

Bitácora: 30/MP-0063/12/23

Oficio No. 150/ORV/0622/2025

Xalapa, Ver, a 13 de marzo de 2025

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

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

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

DECIMOQUINTO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la **LGEEPA**, y 3º, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DECIMOSEXTO.- Notificar la presente resolución al C. **Ricardo Hernández Aguilar**, representante legal de la promovente, por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Comprometidos con el medio ambiente. Quedo de usted.

ATENTAMENTE.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
L.C.P. CRITHSELY DE LARA MONTECLARO.

ENCARGADA DE DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE VERACRUZ.

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del titular de la Oficina de Representación de la Semarnat en el estado de Veracruz, previa designación, firma Crithsely De Lara Monteclaro, Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental en el Estado de Veracruz."

c.c.p. Gabriel García Parra. Encargado de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado. Conocimiento.
c.c.p. Christopher Aturo González Baca. Director Regional Planicie Costera del Golfo de México de la CONANP. Conocimiento.
c.c.p. Expediente del Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental. Bitácora: 30/MP-0063/12/23 y Clave: 30VE2023UD114
c.c.p. Minutario.
CDLM/MMMH



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Lázaro Cárdenas No. 1500, Col. Héroes Ferrocarrileros. C.P. 91120, Xalapa, Veracruz, México.
Teléfono: 228 841 65 00 Ext.36504. www.gob.mx/semarnat.