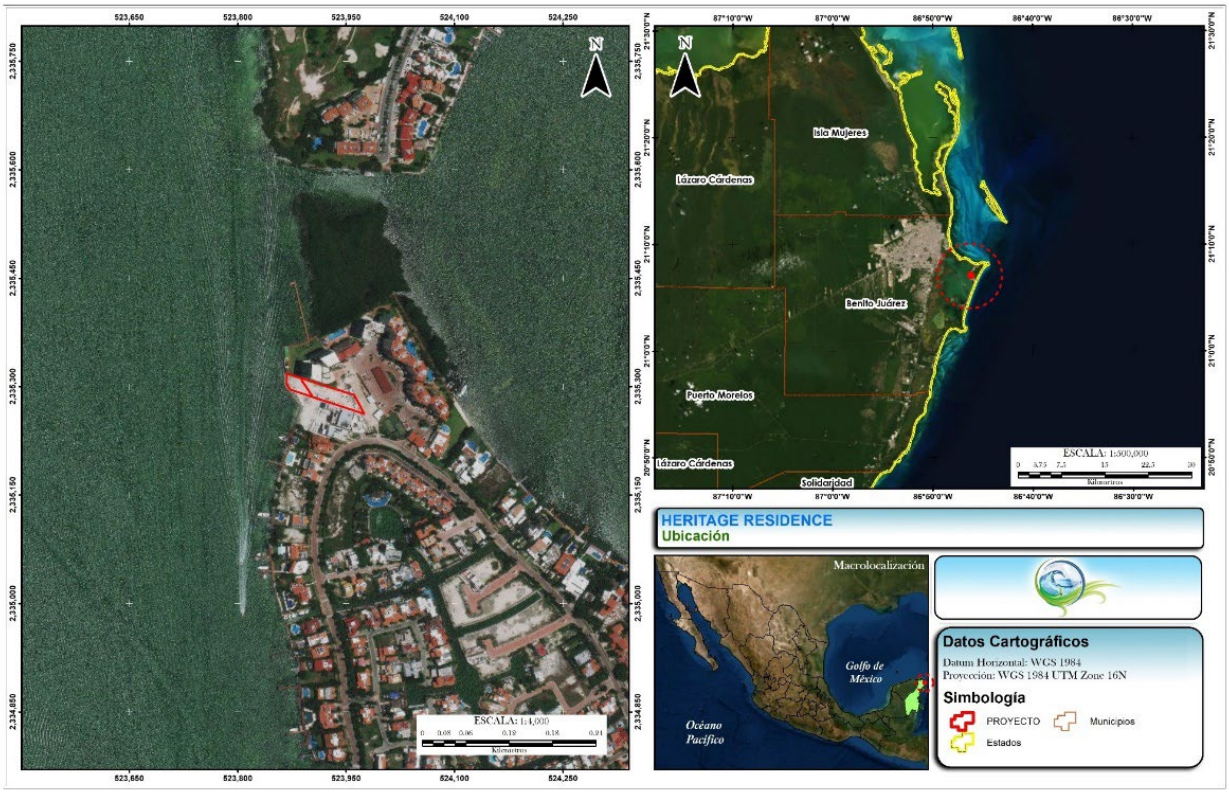
ELIMINADO, por contener DATOS PERSONALES que son considerados INFORMACIÓN CONFIDENCIAL de conformidad con los artículos 23 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 9 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Promovente) somete a evaluación de esa Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales la presente Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, correspondiente al desarrollo del proyecto **'HERITAGE RESIDENCE''** (el proyecto).

El predio se encuentra ubicado en el predio No. 3, del Lote 18-04-13-03-UP3, y zona federal marítimo terrestre colindante, ambos ubicados en la zona conocida como Punta Dorada dentro del Condominio **"ISLA DORADA",** de la zona hotelera de la ciudad de Cancún, en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo.



Ubicación geográfica del predio No. 3, del Lote 18-04-13-03-UP3, y la zona federal marítimo terrestre que constituyen el predio general del proyecto, en la zona de Punta Dorada, Condominio Isla Dorada, Cancún, Quintana Roo.

Conformación del polígono general del proyecto por clasificación del suelo.

POLÍGONO DEL PROYECTO	Superficie	
	Superficie (m2)	Proporción (%)
Predio 3, Lote 18-04-13-03-UP3 (el predio)	1544.73	74.39
Zona federal marítimo terrestre (ZFMT)	531.84	25.61
Total	**2076.57**	**100**

Las obras y actividades que mediante este documento se someten a valoración, en materia de impacto ambiental, ante la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), consisten en la preparación, construcción y operación de una casa habitación unifamiliar integrada por planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel y una Azotea (roof garden).

El desarrollo del proyecto considera una ocupación del suelo en el predio de 1040.31 m^2 y en ZFMT 359.04 m^2, teniendo un total de aprovechamiento de 1399.33 m^2. En la siguiente tabla se resumen de aprovechamiento del polígono y conformación de áreas verdes.

Clasificación general de las áreas del predio del proyecto.

CONCEPTO	Predio 3, Lote 18-04-13-03-UP3		ZFMT		PREDIO GENERAL	
	Superficie (m^2)	Proporción (%)	Superficie (m^2)	Proporción (%)	Superficie (m^2)	Proporción (%)
APROVECHAMIENTO	1040.31	67.31	359.02	67.51	1399.33	67.36
ÁREAS VERDES	504.42	32.69	172.82	32.49	677.24	32.64
TOTAL	**1544.73**	**100**	**531.84**	**100**	**2076.57**	**100**

En su conjunto los elementos que integran el proyecto tendrán una superficie de aprovechamiento de 1399.33 m^2 y de áreas verdes 677.24 m^2.

De conformidad con lo mencionado en los antecedentes, el Condominio “Isla Dorada” corresponde a un sitio artificialmente conformado desde el año 1986 mediante el relleno de un espacio somero al interior del Sistema Lagunar Nichupté. Derivado de ello, el polígono sometido a consideración no corresponde a un sitio que presente elementos naturales.

Además de lo antes mencionado, el espacio conformado por el área que conforman el polígono general para el desarrollo del proyecto presenta una plataforma compactada de relleno, y un terreno desprovisto de vegetación.

En tal virtud, las afectaciones a generarse por el desarrollo del proyecto habrán de valorarse en función del escenario que lo acoge, el cual implica un espacio creado de origen a través de un relleno y transformado por acciones realizadas en su interior, bajo el amparo de autorizaciones previas.

Dada la ubicación espacial del proyecto y su interacción con el medio circundante, le es aplicable la Unidad de Gestión Ambiental número 21 (UGA 21), la cual ha sido definida con base en la poligonal del Centro de Población establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (POEL BJ). Asimismo, en materia de desarrollo urbano, le resulta aplicable el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez (2022), aprobado por el H. Cabildo Municipal y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022, instrumento que establece la zonificación y los usos de suelo aplicables dentro del Centro de Población de Cancún. De acuerdo con dicho instrumento, al predio le corresponde el uso de suelo TRC2 (Turístico Residencial Condominal).

Adicionalmente a lo indicado en la normativa urbana, las obras y actividades relacionadas con este proyecto se encuadran en los supuestos del Articulo 28, fracción IX y X, de la LGEEPA, y 5n inciso Q y R, de su REIA.

LGEEPA

> *"ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:*
>
> *IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;*
>
> *X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales"*

REIA

"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 ECOSISTEMAS COSTEROS:

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

a.-) las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;

b.-) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y

c.-) La construcción de viviendas CONDOMINAL es para las comunidades asentada en los ecosistemas costeros."

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES: RESUMEN EJECUTIVO

I.- Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas CONDOMINAL es para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II.- Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley y que de acuerdo con la Ley de Pesca y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas."

No se consideraron otras alternativas ya que el predio y la ZFMT colindante a éste ofrecen las posibilidades que se requieren para la construcción y operación del proyecto. Su desarrollo se ve favorecido por su entorno creado artificialmente y transformado bajo el amparo del mismo Condominio Isla Dorada, lo cual fue considerado para la obtener las resoluciones ambientales con las que contó la fracción de este predio.

Dada estas particularidades, se infiere que ambientalmente no se compromete la integridad y funcionalidad de ningún ecosistema. Y, por otro lado, no se contraviene la legislación ambiental vigente y aplicable a este tipo de proyectos, considerando que se pretende la

construcción de un desarrollo de vivienda en condominio en un sitio determinado para esta actividad específica.

En cuanto al marco jurídico aplicable conforme al el POELBJ[1], el PMDUBJ[2] se tienen los siguientes:

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. (POEL BJ) publicado el 27 de febrero de 2014 en el periódico oficial del gobierno del estado de Q. Roo. De acuerdo con el POEL BJ, el sitio en el que se localiza el polígono del proyecto corresponde a la Unidad de Gestión Ambiental la número 21 (UGA 21), la cual ha sido definida con base en la poligonal del Centro de Población, particulariza una política ambiental de aprovechamiento sustentable de los que le aplican criterios ecológicos generales y particulares y de los que se deja en evidencia que el proyecto por las obras y actividades que pretenden no se rebasan las disposiciones contenidas en dicho POEL BJ, ajustándose a los CRITERIOS AMBIENTALES aplicables de dicho instrumento.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo (2022), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022, establece para el predio los parámetros y lineamientos aplicables al uso de suelo "Turístico Residencial Condominal", clave TRC2. De la vinculación realizada respecto de los aspectos urbanos, se determina que el proyecto se ajusta a la densidad, COS[3], CUS[4] y altura, así como a las restricciones de los linderos aplicables al predio del proyecto. Por lo anterior, es posible concluir que, en términos estrictamente ambientales, técnica y jurídicamente, el proyecto es congruente con lo establecido en los instrumentos de planeación y las reglamentaciones aplicables, dentro del ámbito de sus alcances y respectivas competencias.

La propuesta por su parte no rebasa los límites y condiciones de las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto que se pretende.

Los impactos ambientales evaluados por la preparación, construcción, operación y mantenimiento para el proyecto demuestran que no existe un riesgo inminente de desequilibrio ecológico, o de daño o deterioro alguno a los recursos naturales, o casos de contaminación con repercusiones peligrosas para los ecosistemas o para la salud pública, por lo que no existe un riesgo de deterioro grave de los Recursos Naturales ni al ser humano. Los impactos ambientales acumulativos, permanentes o de mayor generación por

[1] **POELBJ**: PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO. Publicado el 27 de febrero de 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
[2] **PMDUBJ**: PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUAREZ QUINTANA ROO 2022, publicado el 16 de septiembre de 2022, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
[3] Coeficiente de ocupación del suelo; se contabilizan las áreas techadas excepto los sótanos y los estacionamientos.
4 Coeficiente de Utilización del Suelo: se contabilizan las plantas desde planta baja al Roof garden (5 niveles).

las actividades a desarrollarse más significativos que potencialmente generará la presente propuesta son los siguientes:

1.- La calidad estético – paisajística y el impacto visual serían los que sufrirían la mayor alteración, de manera permanente y sin medidas de prevención. Sin embargo, es un impacto que ya se tiene considerado en el PMDUBJ 2022, al momento de definir el uso de suelo del lugar y la altura máxima de construcción permitida, a lo que se apega totalmente el planteamiento del proyecto que se somete a evaluación.

2.- Alteración del ambiente sonoro en las etapas de desarrollo del proyecto de construcción y operación y mantenimiento, con variación de las fuentes emisora. En la etapa de construcción se tendría a la maquinaría, vehículos pesados y el proceso de hincado de pilotes como las principales fuentes y, en la etapa de operación por los vehículos.

3.- La modificación del flujo hídrico superficial es otro de los atributos que tendría mención, con la aclaración que este no sería interrumpido, sino que sufriría un cambio de dirección hacia los sitios de descarga.

4.- Contaminación de la calidad del suelo es un atributo de este factor ambiental que se verá comprometido no de carácter permanente pero sí por al menos cinco de las actividades a realizar como parte del proyecto. Este impacto ambiental se considera adverso, pero con eficientes medidas ambientales preventivas que se pueden implementar para reducir su incidencia.

En función de las valoraciones realizadas y de la calidad ambiental existente en el medio circundante, se estima que no se generarán impactos graves al sistema natural, ni al socio económico. No obstante, se implementarán medidas preventivas y de mitigación para estar en condición objetiva de demostrar que las eficacias de las medidas ejecutadas son acertadas.

CONCLUSIONES

Derivado de las valoraciones realizadas se muestra que, por construcción y operación del proyecto, se tiene lo siguiente:

1.- Cuantitativamente se mostró que el proyecto que se plantea actualmente es compatible con el sistema ambiental estudiado y programado en el MPOELMBJ, el POEMRGM y el PMDUBJ 2022.

2.- Cualitativamente, el ejercicio aporta que no se afectan ni se interfiere en procesos biológicos de especies de difícil regeneración, es decir aquellas que son vulnerables a la extinción biológica por la especificidad de sus requerimientos de hábitat y de las condiciones para su reproducción.

3.- No se determinó la posibilidad de que ocurra un inminente daño ambiental como consecuencia de las actividades aquí analizadas. Los impactos ambientales negativos que se predicen son, en la escala analizada que es a nivel del área de influencia y de predio, mitigables, prevenibles.

4.- No se espera daño grave al ecosistema, esto en virtud de que el lote, carece de un medio natural, los usos urbanos el área se encuentra destinada para ser desarrollada desde 1986.

5.- El proyecto no se considera causal de desequilibrio ecológico grave en el sentido de que provoque alguna alteración significativa de las condiciones ambientales en las que se prevén impactos acumulativos, sinérgicos y residuales.

6.- Se considera que el proyecto no implica, por la dimensión que ocupa y por los alcances asociados, una pérdida de valor ambiental para la zona ni para el área de influencia en el que se pretende, toda vez que no fragmenta el ecosistema de manglar colindante, no alteran la hidrología superficial y subsuperficial y mantiene superficies de ecosistemas de vegetación como áreas de conservación.

7.- De acuerdo con la valoración realizada no se esperan impactos ambientales significativos o relevantes, por construcción y operación del proyecto, no se provocarán alteraciones en el ecosistema ni en sus recursos naturales, ni obstaculizará la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos ni la continuidad de los procesos naturales en el Sistema Ambiental definido para esta valoración del impacto ambiental.

La identificación, valoración y descripción de la afectación negativa a los atributos ambientales da origen a la definición de medidas ambientales a proponer para mitigar, prevenir, compensar o restituir el impacto ocasionado.