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.

RESUMEN EJECUTIVO

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.

corresponde a un desarrollo habitacional multifamiliar previsto en un predio urbano de 2,999.91 m² (0.2999 ha), ubicado en el Lote 2-01, Manzana 286, Supermanzana 313, Ejido Alfredo V. Bonfil, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. El predio se localiza dentro de la zona urbana de Cancún, en un entorno lotificado y con vialidades existentes. La Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, se somete a evaluación por las obras y actividades vinculadas con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), solicitado sobre la totalidad del predio, actualmente cubierta por vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia.

El proyecto integral contempla dos torres de departamentos, cada una con planta baja y siete niveles superiores, para un total de 60 departamentos, 105 cajones de estacionamiento, áreas comunes y la infraestructura necesaria para su funcionamiento. Durante la preparación del sitio, las actividades asociadas al CUSTF comprenden la delimitación de la huella de intervención, el rescate de vegetación, el ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna, el desmonte, la selección, acopio y triturado del material vegetal, el despalme y el rescate de la tierra vegetal. El diseño mantiene 1,752.46 m² de superficie permeable, equivalentes al 58.42 % del predio.

En materia de ordenamiento ecológico, el predio se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental 21, denominada “Zona Urbana de Cancún”, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, publicado el 27 de febrero de 2014. Para esta UGA, los parámetros de aprovechamiento y los usos compatibles e incompatibles se sujetan a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente. Conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, publicado el 16 de septiembre de 2022, el predio tiene uso de suelo Mixto de Barrio (MB), en el que se permiten los conjuntos habitacionales multifamiliares. El proyecto considera 60 viviendas y ocho niveles, que corresponden a los máximos permitidos para el lote; asimismo, presenta un COS de 28.50 % frente al 50% permitido, un CUS de 2.16 frente al máximo de 4.0, propone los 105 cajones de estacionamiento dentro del predio y conserva una superficie permeable superior al mínimo aplicable.

El Sistema Ambiental (SA) definido para ALMERA CONDOS corresponde a una unidad urbana de 39.02 ha, asociada al AGEB 3680, donde coexisten áreas urbanizadas, vialidades pavimentadas y de terracería, equipamiento, lotes baldíos y remanentes de vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia. A escala de detalle, estos remanentes presentan un estado de conservación medio y están afectados directa o indirectamente por las actividades humanas del entorno. La expansión urbana de Cancún ha ocasionado pérdida de cobertura vegetal, fragmentación del hábitat, reducción de la conectividad e incremento de superficies impermeables; además, se observaron presiones antrópicas como residuos sólidos, brechas, corta de árboles y cimentaciones antiguas. La calidad ambiental del Sistema Ambiental se considera baja a moderada y espacialmente heterogénea, ya que la mayor parte de su superficie se encuentra transformada y los sectores con vegetación constituyen fragmentos en recuperación, con funciones locales de refugio para fauna tolerante, infiltración, regulación microclimática y captura de carbono. La naturaleza kárstica y la elevada permeabilidad del sustrato hacen además al acuífero susceptible a la contaminación.

La vegetación del predio corresponde en su totalidad a vegetación secundaria de selva mediana subperennifolia, por lo que su remoción constituye la afectación directa principal del CUSTF. La fauna registrada utiliza un hábitat inmerso en una matriz urbana desarrollada y fragmentada y está constituida principalmente por especies tolerantes a la perturbación.

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.

Se registró una especie de flora en el predio y tres en el SA incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010: *Coccothrinax readii* se ubicó en ambos, mientras que *Thrinax radiata* y *Handroanthus chrysanthus* no fueron registradas en los sitios de muestreo del predio, pero su ausencia no implica que no puedan encontrarse en él. Por ello, el Programa de Rescate que se propone incluye un recorrido previo de la totalidad de la superficie a intervenir para marcar todos los ejemplares de especies en riesgo. Con respecto a la fauna, en el predio se indentificaron *Amazona albifrons* y *Eupsittula nana,* mientras que en el SA se identificó además *Ctenosaura similis.*

La problemática ambiental relevante se concentra, por tanto, en la pérdida de un fragmento de vegetación secundaria, la disminución local del hábitat disponible para la fauna, la interacción con la fragmentación ya existente y la necesidad de proteger el suelo y el acuífero frente a residuos o derrames durante las actividades de preparación del sitio.

La evaluación de impactos identificó efectos potenciales sobre suelo, agua, aire, vegetación, fauna, salud y flujo vehicular. La mayor parte se clasificó como ambientalmente irrelevante por su intensidad, extensión y duración, entre ellos la erosión, los cambios en la infiltración, los posibles vertidos de contaminantes y residuos, la afectación a mantos freáticos, las emisiones de polvo, los cambios locales en la abundancia de flora y fauna, la posible afectación a especies bajo protección, el ruido y el aumento del tránsito. Los impactos de mayor importancia corresponden al retiro de vegetación asociado al cambio climático, con valor de importancia 28, y a las emisiones de CO2, con valor 26, ambos clasificados como moderados. Como efectos residuales se reconoce que la remoción de la cobertura vegetal y el posterior sellamiento de parte del terreno implicarán pérdida de funciones ecológicas del suelo, disminución de biomasa y capacidad de almacenamiento de carbono, modificación de las condiciones locales de infiltración y reducción del hábitat disponible para la fauna, aunque estos efectos serán atenuados mediante las medidas propuestas.

Entre las principales medidas de prevención y mitigación se encuentran la capacitación ambiental del personal; la correcta separación, almacenamiento y retiro de residuos; el uso y mantenimiento de sanitarios portátiles; el rescate previo de vegetación y su mantenimiento en un vivero provisional con una meta mínima de 80% de sobrevivencia; la conservación en pie de los árboles que sea posible mantener; la utilización de las plantas rescatadas en las áreas ajardinadas; la prohibición de introducir especies exóticas invasoras y la reforestación con plantas nativas y exóticas no invasoras en proporción 70:30. El material vegetal será seleccionado, triturado y reincorporado a las áreas ajardinadas o donado a la Dirección General de Ecología para programas de reforestación. Para la fauna se aplicará un Programa de Ahuyentamiento y/o Rescate y Reubicación, con especial atención a las especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010; el desmonte será paulatino y direccional, se revisarán previamente los árboles y quedará prohibido molestar, dañar, cazar o extraer fauna silvestre.

Para reducir afectaciones al suelo, agua y aire, las superficies expuestas se mantendrán húmedas; se controlará el polvo mediante riego, límites de velocidad y cobertura de los camiones de acarreo; la maquinaria y los vehículos recibirán mantenimiento periódico y se evitará su operación en condiciones de deterioro o en marcha innecesaria. Se evitará el almacenamiento de combustibles y, de resultar indispensable, se utilizará una superficie impermeable con contención; las reparaciones de maquinaria se realizarán en talleres especializados. Asimismo, la conservación de 58.42% de superficie permeable contribuirá al mantenimiento de la infiltración. Con la aplicación integral de estas medidas, se concluye que las afectaciones potenciales asociadas al CUSTF son susceptibles de prevenirse y mitigarse, dentro de un contexto urbano previamente transformado y sujeto a las disposiciones ambientales y urbanas aplicables.