SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26
Ciudad de México a 22 de octubre de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2024U0086-17

Bitácora: 09/MC-0261/09/24
Expediente: 23QR2024U0086
Asunto: Resolución Administrativa.

C. RAÚL VIDAURI FLORES
Apoderado legal de LIVERTE DESARROLLOS, S.A.P.I. de C.V.
[redacted]
Teléfonos: [redacted]
Correos electrónicos: [redacted]

Recibí original de 46 Fojas
Graciela Ucidiana Contreras González [redacted]
29-oct-2026

VISTO. El expediente con clave 23QR2024U0086 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a la Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud de trámite denominado **SEMARNAT-09-001-B** "*Tramite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*", ingresado ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la **SEMARNAT** el veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro por LIVERTE DESARROLLOS, S.A.P.I. de C.V. (**Promovente**), mediante su **Apoderado Legal** el C. Raúl Vidauri Flores quien acreditó su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**; mediante la cual, anexó el Documento Técnico Unificado modalidad B (**DTU-B**), para el **Proyecto** denominado "*INCARIBE*", el cual, consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un complejo habitacional conformado por 387 (trescientas ochenta y siete) viviendas, distribuidas en 3 (tres) edificios de 9 (nueve) niveles cada uno, asimismo, contempla vialidades, andadores y amenidades en planta baja, tales como: albercas, terrazas, bodegas, gimnasios, vestidores, restaurantes, sanitarios y 2 (dos) sótanos bajo nivel de banqueta con función de estacionamiento; lo anterior, en un predio con una superficie total de 19,633.82 m² (diecinueve mil seiscientos treinta y tres punto ochenta y dos metros cuadrados), de los cuales, se requiere del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una superficie de 7,995.00 m² (siete mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados), en vegetación de tipo *Manglar* y *otro tipo de vegetación*, con pretendida ubicación en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo.

RESULTANDO

1. Con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la **SEMARNAT** un escrito de fecha trece de mismo mes y año, mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, presentó el trámite **SEMARNAT-09-001-B** "*Tramite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad*



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

B" para la obtención de la autorización en materia de impacto ambiental y Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, presentando el **DTU-B** y anexos, para iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.

2. Con fecha treinta de septiembre de dos mil veinticuatro, el **Apoderado Legal** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito de fecha veintisiete de mismo mes y año, mediante el cual, adjuntó la plana completa de la página 8 del periódico denominado "*Novedades Quintana Roo*" de fecha de edición veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, en el cual, se realizó la publicación del extracto del **Proyecto**; lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**LGEEPA**).

3. Con fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho de transparencia y acceso a la información pública, así como, de participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la Separata de la Gaceta Ecológica número DGIRA/0049/24, año XXII, denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" correspondiente al periodo comprendido del treinta y uno de octubre al seis de noviembre de dos mil veinticuatro (**Gaceta Ecológica 49**), que se difunde en la página web de la **SEMARNAT**, a través del enlace https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html, para su consulta del público, específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 37 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

4. Con fecha doce de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-05728-25 (**Oficio 05728-25**), notificado el diecinueve de mismo mes y año, mediante el cual, solicitó a la **Promovente** diversa información técnica (**Información Adicional**), en un plazo improrrogable de 60 (sesenta) días hábiles, apercibiéndole de que, el plazo de evaluación quedaría suspendido hasta en tanto no haya desahogado el requerimiento, así como, de que en caso de no presentar la información requerida, la **DGIRA** resolvería lo conducente considerando la información presentada inicialmente.

5. Con fecha diez de noviembre de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el escrito de fecha tres de mismo mes y año, mediante el cual, presentó la **Información Adicional** solicitada en atención al **Oficio 05728-25**, con la finalidad de brindar mayores elementos para mejor proveer al **PEIA** del **DTU-B** del **Proyecto**.

6. Con fecha veinte de mayo de dos mil veintiséis, esta DGIRA emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04123-26 (**Oficio 04123-26**), notificado el veintiséis de mismo mes y año, mediante el cual, requirió información específica respecto al **DTU-B** (**Requerimiento de Información**), en un plazo de 5 (cinco) días hábiles para mejor proveer el **PEIA**, apercibiendo a la **Promovente** de que resolvería lo conducente, considerando la documentación previamente ingresada, o bien, si su entrega fuera posterior a dicho plazo, esta **DGIRA** podrá declarar la caducidad del procedimiento con fundamento en los artículos 2, 43 y 60 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

7. Con fecha dos de junio de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el escrito de fecha veintisiete de mayo de mismo año (**Escrito de prórroga**), mediante el cual, solicitó una prórroga de 30 (treinta) días adicionales al plazo otorgado en el **Oficio 04123-26** para la presentación del **Requerimiento de Información**, indicando las razones técnicas y administrativas que justifican dicha solicitud.



8. Con fecha diez de junio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Acuerdo Administrativo número SRA/DGIRA/DG-04728-26 notificado legalmente el dieciocho de mismo mes y año, mediante el cual, concedió a la **Promovente** la ampliación del plazo solicitado en el **Escrito de prórroga** para presentar el **Requerimiento de Información**.

9. Con fecha veintinueve de julio de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el escrito de fecha veintidós de mismo mes y año, mediante el cual, presentó el **Requerimiento de Información** en atención al **Oficio 04123-26**.

10. Con diversas fechas, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas de la Administración Pública Federal y grupo de expertos, la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en el **DTU-B** para mejor proveer del **PEIA**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la **LFPA**.

En virtud de lo anterior, se enlistan las opiniones técnicas solicitadas:

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.

Número de Oficio	Fecha de Emisión	Solicitud	Unidad Administrativa	Fecha de Recepción
SRA/DGIRA/DG-09627-25 **(Oficio 09627-25)**	25-11-2025	Opinión técnica respecto a la ejecución del proyecto dentro de dos Áreas Naturales Protegidas de competencia Federal.	Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**	
SRA/DGIRA/DG-09632-25 **(Oficio 09632-25)**		Opinión técnica respecto a los posibles impactos ambientales ocasionados a las especies y su hábitat.	Dirección General de Vida Silvestre (**DGVS**)	
SRA/DGIRA/DG-03649-26 **(Oficio 03649-26)**	06-05-2026			
SRA/DGIRA/DG-09630-25 **(Oficio 09630-25)**	25-11-2025	Opinión técnica a las posibles afectaciones a las regiones de importancia ecológica por la realización del **Proyecto.**	Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**)	
SRA/DGIRA/DG-09626-25 **(Oficio 09626-25)**		Opinión técnica en materia respecto a la congruencia del **Proyecto** con los Programas de Ordenamiento aplicables.	Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSyOE**)	
SRA/DGIRA/DG-03650-26 **(Oficio 03650-26)**	06-05-2026			

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.				
Número de Oficio	**Fecha de Emisión**	**Solicitud**	**Unidad Administrativa**	**Fecha de Recepción**
SRA/DGIRA/DG-03651-26 **(Oficio 03651-26)**	06-05-2026	Opinión técnica en materia de restauración.	Dirección General de restauración Ambiental **(DGRA)**	
SRA/DGIRA/DG-03652-26 **(Oficio 03652-26)**		Opinión técnica en materia de recurso hídrico.	Comisión Nacional del Agua **(CONAGUA)**	

Asimismo, esta **DGIRA** emitió 2 (dos) oficios, mediante los cuales, notificó a las dependencias Estatal y Local de la recepción del **DTU-B** del **Proyecto**, con la finalidad de que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismos que a continuación se enlistan:

Tabla 2. Oficios notificados del ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** ante la **DGIRA**.				
Número de Oficio	**Fecha de Emisión**	**Asunto**	**Unidad Administrativa**	**Fecha de recepción**
SRA/DGIRA/DG-03524-25 **(Oficio 03524-25)**	10-06-2025	Notificación del ingreso del **DTU-B** del **Proyecto** ante esta **DGIRA** para su revisión y resolución.	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo **(SEMA)**	16-06-2025
SRA/DGIRA/DG-03557-25 **(Oficio 03557-25)**	11-06-2025	Notificación del ingreso del **DTU-B** del **Proyecto** ante esta **DGIRA** para su revisión y resolución, así como, solicitud de Opinión Técnica al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad del **Proyecto**.	Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo **(ORE-QR)**	26-05-2025
SRA/DGIRA/DG-03576-25 **(Oficio 03576-25)**		Notificación del ingreso del **DTU-B** del **Proyecto** ante esta **DGIRA** para su revisión y resolución.	Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez **(A-BJ)**	13-06-2025

11. Con diversas fechas, ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diversos oficios, los cuales, se tienen por presentados y debidamente integrados en el expediente citado al rubro, de las distintas Unidades Administrativas que emitieron su opinión técnica respecto a las actividades del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta **DGIRA** mediante los oficios referidos en la **Tabla 1** y **Tabla 2** de la presente **Resolución Administrativa**, al respecto, se enlistan las opiniones técnicas recibidas:

Tabla 3. Opiniones de las Unidades Administrativas al **Proyecto**.			
OFICIO	**FECHA DE OFICIO**	**UNIDAD ADMINISTRATIVA**	**FECHA DE INGRESO A ESTA DGIRA**
04/SGA/0880/2025 **(Opinión 0880/2025)**	03-07-2025	**ORE-QR**	17-07-2025
04/SGA/1083/2025 (Opinión 1083/2025)	19-08-2025		17-09-2025
MBJ/24/02/06/04693/2025 **(Opinión 04693/2025)**	24-09-2025	**A-BJ**	24-09-2025

Tabla 3. Opiniones de las Unidades Administrativas al **Proyecto.**			
OFICIO	**FECHA DE OFICIO**	**UNIDAD ADMINISTRATIVA**	**FECHA DE INGRESO A ESTA DGIRA**
SEOT/537/2025 **(Opinión 537/2025)**	11-12-2025	**CONABIO**	30-12-2025
F00.9.DRPYyCM/SUTCMR/30/2026 **(Opinión 30/2026)**	12-02-2026	**CONANP**	18-02-2026
SBRA/DGRA/342/2026 (Opinión 342/2026)	29-05-2026	**DGRA**	01-06-2026
B00.7.01-.010 **(Opinión 010)**	28-05-2026	**CONAGUA**	02-06-2026

12. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que en función de lo indicado en el **RESULTANDO 10**, el plazo señalado a la **DGGFSyOE**, y a la **DGVS** para emitir sus opiniones en relación con el **Proyecto** ha fenecido en demasía; por lo que, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, una vez instaurado el **PEIA** y substanciado en todas sus fases se procede a la resolución de la presente **Resolución Administrativa** en la forma y términos siguientes:

CONSIDERANDO

Competencia y atribuciones de la evaluación del DTU-BR

1. Que los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X y XI y 30 primer párrafo de la **LGEEPA**; 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**); 5 apartados O), Q) y S), 11 fracción IV del **RLGEEPAMEIA**; 139, 141 fracciones VI, VII, IX, X, XI, XIV y 143 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**); 18 fracción II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente y el "*Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", mediante el cual se establece el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, que es "el que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental y el de cambio de uso de suelo forestal*[1]" (**ACUERDO**), que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que los cambios de uso del suelo en áreas forestales, los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y las obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas competencia de la Federación; están sujetas a la autorización previa en materia de impacto ambiental de la **SEMARNAT**, así como, que ésta solo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Federal de que se trate; siendo atribución de la **DGIRA** la evaluación y resolución del **DTU-BR**, el cual se sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la normatividad aplicable vigente, y así estar en posibilidad de resolver sobre la procedencia de las obras o actividades que se pretendan ejecutar.

En este orden de ideas, la **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B**, a la que anexó el **DTU-B** del **Proyecto**, el cual contempla la realización de obras y actividades para la construcción y operación de un complejo habitacional conformado por 387 (trescientas

ochenta y siete) viviendas, distribuidas en 3 (tres) edificios de 9 (nueve) niveles cada uno, asimismo, considera la vialidades, andadores y amenidades en planta baja, tales como: albercas, terrazas, bodegas, gimnasios, vestidores, restaurantes, sanitarios y 2 (dos) sótanos bajo nivel de banqueta con función de estacionamiento; lo anterior, en un predio con una superficie total de 19,633.82 m^2 (diecinueve mil seiscientos treinta y tres punto ochenta y dos metros cuadrados), de los cuales, se requiere del **CUSTF** en una superficie de 7,995.00 m^2 (siete mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados), que a decir de la **Promovente**, presenta una Vegetación de tipo Secundaria Arbórea de Matorral Costero (**VSA/MRC**), incide en la zona de influencia del Área Natural Protegida de competencia Federal con carácter de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano (**ANP Caribe Mexicano**); en este sentido y conforme a lo referido en el párrafo que antecede, la evaluación y resolución de la solicitud antes referida es competencia de esta **DGIRA**.

2. Que los artículos 34 fracción I y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**; 21, 37, 38 y 39 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas e integrará el expediente en un plazo no mayor a diez días, posteriormente pondrá la manifestación de impacto ambiental a disposición del público y publicará la solicitud de autorización en su Gaceta Ecológica; asimismo, el **Promovente** deberá publicar a su costa dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental, un extracto del proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate.

En este orden de ideas, esta **DGIRA** realizó la revisión de la solicitud de trámite **SEMARNAT-09-001-B** "*Tramite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*" del **Proyecto**, el **DTU-B** y sus anexos, constatando que cumple con los requisitos del trámite previstos en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**, por lo que se integró el expediente respectivo, poniendo el **DTU-B** a disposición del público; asimismo, se publicó en la separata de la Gaceta Ecológica y en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT**, el ingreso al **PEIA** del **DTU-B**; aunado a lo anterior, la **Promovente** presentó la página del periódico donde se publicó el extracto del **Proyecto**; lo anterior, bajo en el contexto de los **RESULTANDOS 2** y **3** de la presente **Resolución Administrativa**.

Es importante señalar que, dentro del expediente de mérito, no se encontró constancia de que algún ciudadano haya solicitado a esta autoridad la realización de una consulta pública conforme a las bases establecidas en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**.

Prestador de servicios de evaluación de impacto ambiental

3. Que los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA**, 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que los estudios de impacto ambiental podrán ser elaborados por los interesados o por cualquier persona física o moral, siendo responsables de su contenido, para lo cual deberán observar lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables y declararán bajo protesta de decir verdad que en dicho estudio se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y medidas de prevención y mitigación más efectivas; en este sentido, si se comprueba que en la elaboración de los estudios de impacto ambiental la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con lo señalado en el Capítulo IV del Título Sexto de la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

Al respecto, la **Promovente** presentó una carta responsiva firmada por la persona responsable de su elaboración, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

> *"(...) bajo su leal saber y entender que la información aquí contenida es real y fidedigna, y que saben en la responsabilidad que incurren los que declaran con falsedad; de igual forma como lo establece el artículo 35 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se ostenta que en dicho DTU-B se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como establece el artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se manifiesta que los resultados 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 las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales."* Sic.

Prestador de Servicios Forestales

4. Que el artículo 59 de la **LGDFS** y 141 del **RLGDFS**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que la ejecución, desarrollo y cumplimiento de los estudios técnicos justificativos estarán a cargo del titular de la autorización respectiva y de un prestador de servicios ambientales; asimismo, el estudio deberá contener los datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio y del que estará a cargo de la ejecución del **CUSTF**.

Derivado de lo anterior, la **Promovente** manifestó y ratificó a la *Persona Física Prestadora de Servicios Técnicos Forestales* responsable técnico forestal del **DTU-B**, con inscripción al Registro Forestal Nacional en el *Libro Yucatán Tipo UI, Volumen 2, Número 1*.

Descripción del Proyecto

5. Que conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1** al **12**, a efecto de proseguir con la evaluación del **DTU-B** del **Proyecto**, a continuación se describe su ubicación, características, dimensiones y alcances, de acuerdo con la información proporcionada por la **Promovente** en el **DTU-B**, en la **Información Adicional** y el **Requerimiento de Información**.

5.1. Características, dimensiones y alcances del Proyecto

El **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un complejo habitacional conformado por 387 (trescientas ochenta y siete) viviendas, distribuidas en 3 (tres) edificios de 9 (nueve) niveles cada uno, asimismo, se contempla la implementación de vialidades, andadores y amenidades en planta baja, tales como: albercas, terrazas, bodegas, gimnasios, vestidores, restaurantes, sanitarios y 2 (dos) sótanos bajo nivel de banqueta con función de estacionamiento; lo anterior, en un predio con una superficie total de 19,633.82 m² (diecinueve mil seiscientos treinta y tres punto ochenta y dos metros cuadrados) (**AP**), de los cuales, se requiere del **CUSTF** en una superficie de 7,995.00 m² (siete mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados), que a decir de la **Promovente**, presenta una Vegetación de tipo Secundaria Arbórea de Matorral Costero (**VSA/MRC**).

En este sentido, la **Promovente** presentó en el "*RESUMEN EJECUTIVO*" del **DTU-B** las características particulares del **Proyecto**, como se muestra a continuación:

> *"(...)*



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

El proyecto denominado "INCARIBE", es un complejo que se desarrolla en el lote designado como SM 86 MZ 36 LOTE 49-02, con un área total de 19,633.82 m². Localizado en camino Cancún- Punta Sam, el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo. El proyecto se trata de un complejo habitacional de 387 viviendas en 9 niveles de departamentos en 3 edificios. Adicionalmente a estas viviendas se desarrollarán las amenidades y servicios generales, como estacionamiento, vialidades, andadores, albercas, terrazas, entre otras. El estacionamiento estará en los sótanos 1 y 2. En el Nivel 1 (PB) estarán las amenidades que consisten en alberca, terraza exterior, área lúdica, terraza café, bodega, área de juegos, área privada, relajación, snacks, área de trabajo, gimnasio, vestidores, sanitarios, restaurante y lobby, para cada uno de los 3 edificios. La construcción de los 387 departamentos se desarrollará a partir de una planta tipo que consta de 15 departamentos en la torre A, 13 departamentos en la torre B y 15 departamentos en la torre C, con dos tipos de departamento en cada torre y un núcleo de elevadores y escaleras centrales a cada torre respectivamente. Así mismo el proyecto tendrá acceso a un muelle que se localizará frente a un predio, propiedad del condominio, frente al complejo. Este muelle tendrá una longitud 50 metros por 2.00 metros de ancho con una superficie de 100 m². Este será una pasarela lineal, sobre un sistema de pilotes de 20 centímetros de diámetro. Todo a base de madera dura de la región. Se consideran tres etapas en el desarrollo del mismo. La primera de estas consiste en realizar todos aquellos trabajos destinados a preparar el terreno con base en el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (CUSTF) solicitado. El Área de CUSTF es un total de 7,995 m² o 0.7995 ha de Vegetación Secundaria Arborea de Matorral Costero La segunda etapa será la construcción del complejo habitacional. Y la tercera y última será la construcción del muelle rustico de madera dura de la región.

(...)

II.1.3.1 Dimensiones del proyecto

Resumen de áreas del proyecto

Uso: *Ms, Mixto de Corredor Secundario*

Tabla 4. Resumen de parámetros del proyecto MCs, conforme al PDU.

	Uso: MCs		
Densidad	PDU 200 Viv x Ha	Permitido 200 Viv x Ha (392.68 viv)	Proyecto 387
COS	50%	9,816.91	2,975.92
CUS	Cos x niv.	98,169.10	25,769.41
Niv. Max.	10	10	10
Restricciones			
Frontal	10	10	10
Lateral	5	5	5

(...)

Obras

En la primera etapa de este conjunto, se desarrollará el Nivel 1 (PB) que comprende las siguientes amenidades:

- *Área de juegos*
- *Área privada*
- *Bodega*
- *Circulación*
- *Gym*
- *Lobby*
- *Relaxation room*
- *Restaurante*
- *Sanitarios*
- *Snaks*
- *Vestidores*



Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

- *Work zone*
- *Alberca (...)"*

Aunado a lo anterior, la **Promovente** manifestó en el "*CAPITULO II.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO*" del **DTU-B** del **Proyecto** que se propone una cimentación profunda, utilizando pilotes que se extenderán hasta el estrato rocoso para garantizar la estabilidad de las obras. Asimismo, se pretende la construcción de 3 (tres) albercas, 1 (una) por cada torre en el nivel 1 (uno) o planta baja.

Por otra parte, la **Promovente** presentó dentro del **Requerimiento de Información** los estudios realizados para determinar las soluciones constructivas del **Proyecto**, adjuntando únicamente el "*DICTAMEN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL...*" y el "*ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE PERMEABILIDAD REALIZADO EN EL PROYECTO DENOMINADO "INCARIBE, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO"*", asimismo, manifestó lo siguiente:

> *"(...)*
>
> *Con la finalidad de sustentar la viabilidad técnica y ambiental del proyecto INCARIBE, se realizaron los estudios pertinentes que permitieron caracterizar las condiciones del sitio y definir las soluciones constructivas más adecuadas para su desarrollo. Los estudios realizados, su interpretación técnica y las medidas constructivas derivadas de los mismos se integran para su consulta en el Anexo 3 de la presente respuesta. (...)"*

En este sentido, es importante mencionar que, dentro de los estudios presentados, no se menciona a que profundidad se ubica el manto freático en el **AP**, por lo que, al desconocerse dicha información la excavación requerida para ejecutar el **Proyecto** podría afectar la dinámica del agua existente.

Aunado a lo anterior, la **Promovente** manifestó que durante la ejecución de la etapa de preparación pretende implementar un cercado de malla ciclónica con el objetivo de delimitar el **AP**, así como, la instalación de obras provisionales como sanitarios portátiles, oficinas, enfermería, bodegas, caseta de seguridad, suministro de agua potable mediante pipas.

Por otra parte, la **Promovente** indicó en el **DTU-B** que el suministro de agua potable para la obra será a través de pipas, y se pretende almacenar mediante tambos de 200.00 L. (doscientos litros); mientras que, para la operación del **Proyecto**, la **Promovente** garantizó que "*la conexión y operación del sistema sanitario cumpla con las condiciones técnicas y de calidad establecidas por el municipio y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA)*". De igual manera, manifestó que el manejo de las aguas residuales generadas por el **Proyecto** "*se realizará a través de la red municipal, una vez en operación, evitando la generación de descargas hacia cuerpos lagunares o marinos*".

Asimismo, la **Promovente** manifestó en la **Información Adicional** el desglose de las superficies de cada uno de los componentes que conforman el **Proyecto**, resaltando que el muelle ya no formaría parte de este, de acuerdo con lo siguiente:

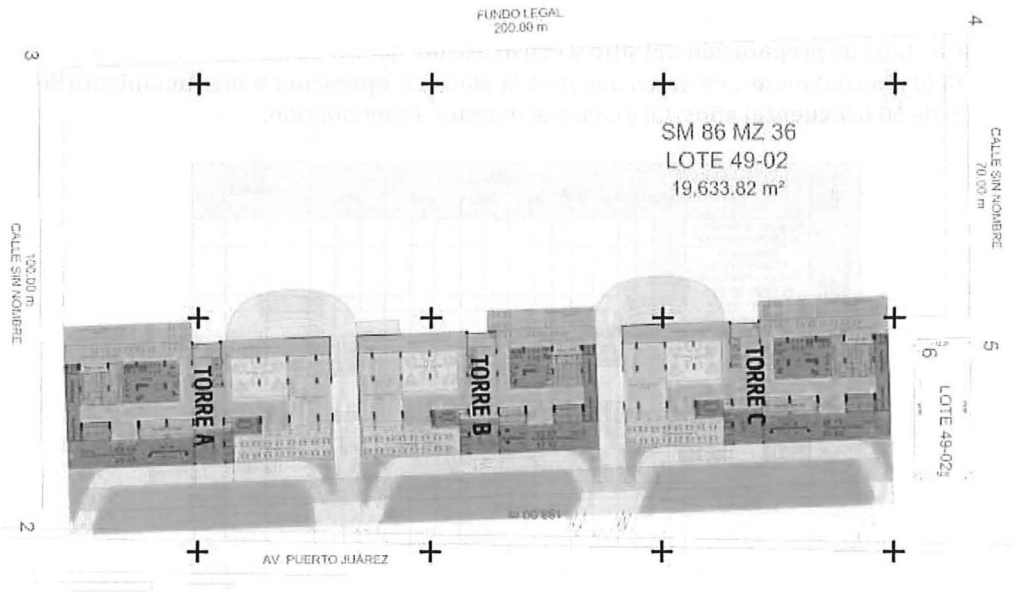


"(...)

Tabla 1. Superficies del proyecto "INCARIBE".

	OBRA/ACTIVIDAD	SUPERFICIE ESPECÍFICA (m²)	SUPERFICIE (ha)	% DEL PREDIO	CAMBIO USO SUELO (ha)	TIPO VEGETACIÓN A AFECTAR
	Lote SM 86 MZ 36 LOTE 49-02					
	Superficie Total del Predio: 19,633.82 m² (1.96 ha)					
	RESUMEN POR NIVELES					
	NIV 1 (PB) TORRE A					
	Área de juegos	48.17	0.0048	0.25%	0.0048	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Área privada	24.7	0.0025	0.13%	0.0025	
	Bodega	5.32	0.0005	0.03%	0.0005	
	Circulación	342.65	0.0343	1.75%	0.0343	
	Gym	111.88	0.0112	0.57%	0.0112	
	Lobby	64.93	0.0065	0.33%	0.0065	
	Relaxation Room	26.08	0.0026	0.13%	0.0026	
	Restaurante	152.91	0.0153	0.78%	0.0153	
	Sanitarios	48.95	0.0049	0.25%	0.0049	
	Snack Room	14.2	0.0014	0.07%	0.0014	
	Vestidores	72.35	0.0072	0.37%	0.0072	
	Work Zone	113.7	0.0114	0.58%	0.0114	
	Subtotal Torre A	**1,025.84**	**0.1026**	**5.22%**	**0.1026**	
	NIV 1 (PB) TORRE B					
	Área de juegos	24.05	0.0024	0.12%	0.0024	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Área privada	24.7	0.0025	0.13%	0.0025	
	Bodega	5.32	0.0005	0.03%	0.0005	
	Circulación	320.8	0.0321	1.63%	0.0321	
	Gym	83.08	0.0083	0.42%	0.0083	
	Lobby	64.91	0.0065	0.33%	0.0065	
	Relaxation Room	26.08	0.0026	0.13%	0.0026	
	Restaurante	152.91	0.0153	0.78%	0.0153	
	Sanitarios	48.58	0.0049	0.25%	0.0049	
	Snacks	14.23	0.0014	0.07%	0.0014	
	Vestidores	46.27	0.0046	0.24%	0.0046	
	Work Zone	113.7	0.0114	0.58%	0.0114	
	Subtotal Torre B	**924.63**	**0.0925**	**4.71%**	**0.0925**	
	NIV 1 (PB) TORRE C					
	Área de juegos	48.17	0.0048	0.25%	0.0048	
	Área privada	24.7	0.0025	0.13%	0.0025	
	Bodega	5.32	0.0005	0.03%	0.0005	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Circulación	342.65	0.0343	1.75%	0.0343	
	Gym	111.88	0.0112	0.57%	0.0112	
	Lobby	64.92	0.0065	0.33%	0.0065	
	Relaxation Room	26.08	0.0026	0.13%	0.0026	
	Restaurante	152.91	0.0153	0.78%	0.0153	
	Sanitarios	48.58	0.0049	0.25%	0.0049	
	Snacks	13.91	0.0014	0.07%	0.0014	
	Vestidores	72.65	0.0073	0.37%	0.0073	
	Work Zone	113.7	0.0114	0.58%	0.0114	
	Subtotal Torre C	**1,025.47**	**0.1025**	**5.22%**	**0.1025**	
	ÁREAS NO PERMEABLES					
	NIV 1 (PB) TORRE A					
	Alberca	61.5	0.0062	0.31%	0.0062	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Jardín/Terraza	157.48	0.0157	0.80%	0.0157	
	Área lúdica	164.64	0.0165	0.84%	0.0165	
	Terraza café	128.85	0.0129	0.66%	0.0129	
	Jardín 2	88.98	0.0089	0.45%	0.0089	
	Subtotal Torre A No Perm.	**601.45**	**0.0601**	**3.06%**	**0.0601**	
	NIV 1 (PB) TORRE B					
	Alberca	43.42	0.0043	0.22%	0.0043	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Jardín/Terraza	134.32	0.0134	0.68%	0.0134	
	Área lúdica	127.87	0.0128	0.65%	0.0128	
	Terraza café	128.85	0.0129	0.66%	0.0129	
	Jardín 2	88.98	0.0089	0.45%	0.0089	
	Subtotal Torre B No Perm.	**523.44**	**0.0523**	**2.67%**	**0.0523**	
	NIV 1 (PB) TORRE C					
	Alberca	61.5	0.0062	0.31%	0.0062	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Jardín/Terraza	157.48	0.0157	0.80%	0.0157	
	Área lúdica	164.64	0.0165	0.84%	0.0165	
	Terraza café	128.85	0.0129	0.66%	0.0129	
	Jardín 2	88.98	0.0089	0.45%	0.0089	
	Subtotal Torre C No Perm.	**601.45**	**0.0601**	**3.06%**	**0.0601**	
	Circulación NIV 1	1,612.09	0.1612	8.21%	0.1612	
	Subtotal Áreas No Permeables	**3,338.43**	**0.3338**	**17.01%**	**0.3338**	
	ÁREAS VERDES					
	Áreas verdes (jardineras)	1,680.69	0.1681	8.56%	0.1681	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	Subtotal Áreas Verdes	**1,680.69**	**0.1681**	**8.56%**	**0.1681**	
	TOTAL, CUSTF (CAMBIO DE USO SUELO EN TERRENOS FORESTALES)	**7,995.06**	**0.7995**	**40.72%**	**0.7995**	Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	SUPERFICIE DE CONSERVACIÓN					
	Sin CUSTF (Vegetación natural)	11,638.76	1.1639	59.28%	0	Manglar y Vegetación Secundaria Arbórea de Matorral Costero
	TOTAL	**19,633.82**	**1.9634**	**100.00%**	**0.7995**	

2026 año de Margarita Maza



(...)

En atención a lo solicitado respecto a la construcción del muelle, se informa que la promovente ha decidido desistirse de la ejecución de dicha obra, por lo que no formará parte del alcance del presente proyecto.

En la versión inicial del diseño se contemplaba la construcción de un muelle recreativo tipo pasarela, con una superficie aproximada de 100 m², conformado por 20 pilotes de madera dura, el cual se ubicaría frente a un lote también propiedad de la promovente, distinto al que se utilizará para el desarrollo habitacional. Dicho muelle formaba parte del proyecto integral original, que consideraba un complejo de 387 departamentos distribuidos en tres edificios de nueve niveles, con amenidades en planta baja tales como alberca, terrazas, área lúdica, cafetería, gimnasio, restaurante, vestidores, sanitarios, área de trabajo y zona de relajación.

No obstante, para la etapa final del proyecto, la promovente determinó que únicamente se desarrollará el complejo habitacional dentro del Lote 49-02, Manzana 36, Supermanzana 86, también de su propiedad, sin incluir obras marítimas ni el aprovechamiento del lote frente al cual se pretendía construir el muelle. En consecuencia, no se requiere atender los aspectos técnicos solicitados en este inciso (modelo de simulación, análisis morfológico, identificación de vegetación marina o medición de distancias a pastos y arrecifes), dado que la construcción del muelle ha sido cancelada y no se contempla intervención alguna sobre la zona federal marítimo-terrestre.

Finalmente, la promovente precisa que el lote costero no incluido en este proyecto y su correspondiente franja de playa o área marina podrían ser objeto de un aprovechamiento futuro independiente, para lo cual se presentarán en su momento los estudios técnicos y la documentación ambiental correspondiente, garantizando el cumplimiento de la normatividad aplicable y la protección de la dinámica costera y los ecosistemas marinos. (...)"

Asimismo, la **Promovente** presentó en el **DTU-B** el programa de trabajo del **Proyecto**, que considera una duración de **7 (siete) años** para la etapa de **preparación del sitio y construcción**, dentro de los cuales, el **CUSTF** se llevaría a cabo en un periodo de 18 (dieciocho) meses, mientras que para la etapa de **operación y mantenimiento** se considera un periodo de duración de **50 (cincuenta) años**, tal y como se muestra a continuación:

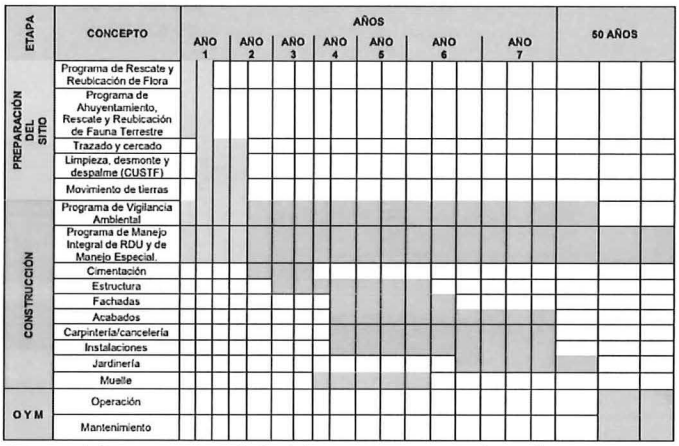


Imagen 1. Programa de trabajo del **Proyecto**, presentado por la **Promovente**.

5.2. Ubicación

La **Promovente** manifestó que las obras y actividades del **Proyecto** pretenden ejecutarse en Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo; por lo que, dentro del **DTU-B** adjuntó 6 (seis) coordenadas UTM, Datum WGS84, zona 16 Norte, de la ubicación del mismo, correspondientes a:

Tabla 4. Coordenadas de la ubicación del **AP**.

COORDENADA	X	Y
1	520148.52	2344327.03
2	520155.59	2344139.16
3	520055.6	2344137.88
4	520048.07	2344337.74
5	520118.06	2344338.64
6	520118.51	2344326.65

En este sentido, esta **DGIRA** realizó un análisis mediante la herramienta del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), herramienta de apoyo con la que cuenta esta Unidad Administrativa, con las 6 (seis) coordenadas proporcionadas por la **Promovente**, correspondientes a la poligonal del **AP**. Al respecto, se identificó que el **Proyecto** incide en la zona de influencia del Área Natural Protegida de competencia Federal (**ANP**) con

carácter de protección de flora y fauna "*Manglares de Nichupté*"[1] (**ANP Nichupté**) y la zona de influencia del **ANP** con carácter de Reserva de la Biósfera "*Caribe Mexicano*"[2] (**ANP Caribe Mexicano**) (ver **Imagen 2**), así como, en la Región Hidrológica Prioritaria (**RHP**) "*Contoy*", en la Región Terrestre Prioritaria (**RTP**) "*Dzilam-Ría Lagartos-Yum Balam*" y en la Región Marina Prioritaria (**RMP**) "*Dzilam-Contoy*".

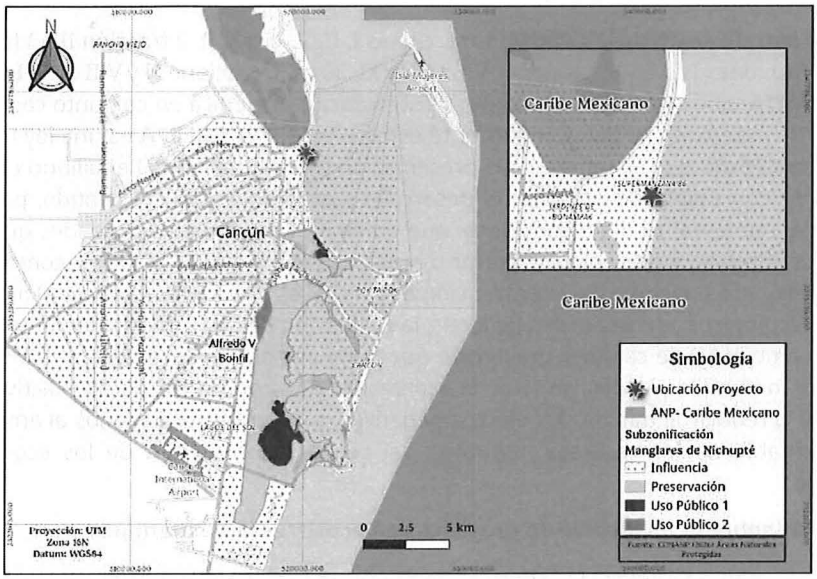


Imagen 2. Mapa elaborado por esta **DGIRA** de la ubicación del **Proyecto** y su incidencia con la zona de influencia de diferentes **ANP**.

En este contexto, esta **DGIRA** advierte que al **Proyecto** le aplican las siguientes:

DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES AL PROYECTO

6. Que los artículos 35 primero y segundo párrafo de la **LGEEPA** y 21 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; asimismo, para la autorización de las obras y actividades, esta autoridad se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, las declaratorias de áreas naturales protegidas, el ordenamiento ecológico del territorio, la regulación del uso del suelo, los programas de desarrollo urbano, y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

En este sentido, de acuerdo con la ubicación, características, dimensiones y alcances del **Proyecto**, esta **DGIRA** procede a realizar la revisión de la vinculación normativa del **Proyecto** con las disposiciones jurídicas aplicables en materia

[1] Establecida mediante Decreto Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de febrero de 2008.
2 Establecida mediante Decreto Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de diciembre de 2016.

ambiental antes referidos, a fin de contar con los elementos que permitan determinar su viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como su congruencia con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativas conforme a lo siguiente:

Congruencia con las disposiciones de la legislación ambiental vigente aplicable

6.1. Que los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3 fracciones XXI y XXVI, 5 fracciones I, II y X, 15 fracciones IV, VI, 28 fracciones VII, IX, X y XI, 30 y 46 fracciones I y VIII de la **LGEEPA** y 5 apartados O), Q) y S) del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la **LGEEPA** es una ley marco reglamentaria de las disposiciones de la **CPEUM** que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente con objeto de propiciar el desarrollo sustentable; en este sentido, para la formulación y conducción de la política ambiental se debe considerar que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique; asimismo, que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; en este orden de ideas, la Evaluación de Impacto Ambiental se constituye como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo que tiene por objeto para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades, previo a su ejecución, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como, la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan.

Consideración particular sobre la incidencia de proyectos en ecosistema de manglar

6.2. Que en este caso resultan aplicables las Especificaciones 4.0, 4.1, 4.16 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**; el numeral 4.43 del Acuerdo[3] que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** (**Acuerdo de adición**) y el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad del manglar, considerando; la preservación del flujo hidrológico y del ecosistema y su zona de influencia, su productividad natural, la capacidad de carga natural del ecosistema, la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos, para lo cual, se prohíbe la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte los procesos anteriormente referidos; por su parte, para las actividades de infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, se deberá dejar una distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo, no obstante, dicho límite podrá exceptuarse siempre que, en la manifestación de impacto ambiental, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.

---

[3] *Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar*. Publicado en el DOF de fecha 07 de mayo de 2004. Disponible en https://sidof.segob.gob.mx/notas/670086

En este sentido, esta **DGIRA** realizó un análisis mediante la herramienta del **SIGEIA**, herramienta de apoyo con la que cuenta esta Unidad Administrativa, utilizando las 6 (seis) coordenadas proporcionadas por la **Promovente**, correspondientes a la poligonal del **AP**. Al respecto, mediante la capa de *Uso de Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (***INEGI**)[4], se identificó que, el **AP** incide aproximadamente en un 23.44 % (veintitrés punto cuarenta y cuatro por ciento) de superficie con uso de suelo tipo *Asentamientos Humanos* (**AH**), lo cual es equivalente a 4,623.32 m² (cuatro mil seiscientos veintitrés punto treinta y dos metros cuadrados), y aproximadamente en un 76.56 % (setenta y seis punto cincuenta y seis por ciento) equivalente a 15,105.00 m² (quince mil ciento cinco metros cuadrados) en superficie con vegetación de tipo *Manglar* (**VM**), la cual, se caracteriza por ser una comunidad densa, dominada principalmente por un grupo de especies arbóreas conocidas como mangles; se desarrolla en las márgenes de lagunas costeras y esteros y en desembocaduras de ríos y arroyos, pero también en las partes bajas y fangosas de las costas; siempre sobre suelos profundos, en sitios inundados sin fuerte oleaje o con agua estancada México[5] (Ver **Imagen 3**).

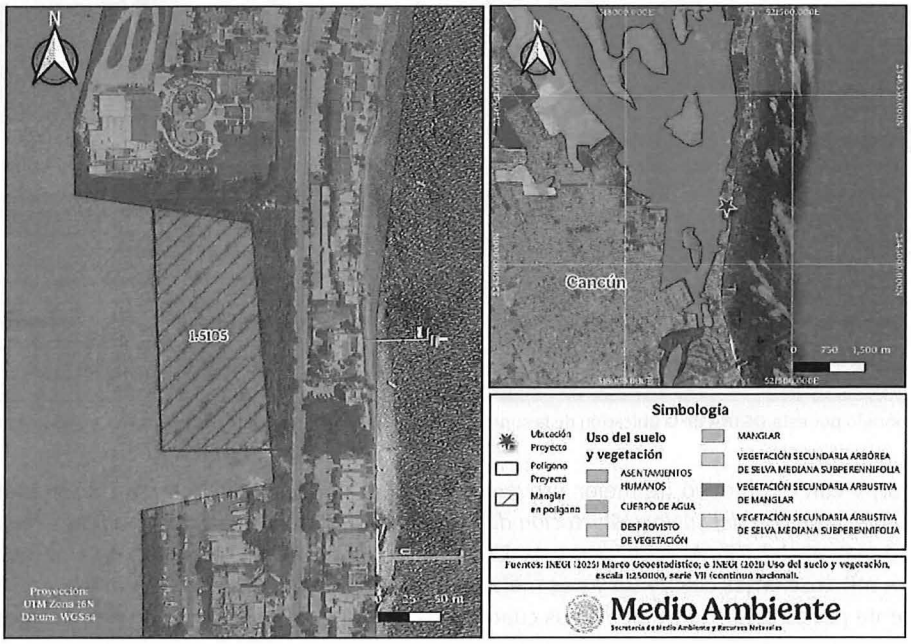


Imagen 3. Mapa elaborado por esta **DGIRA** de la ubicación del **AP** y el tipo de vegetación presente y uso de suelo, de acuerdo con **INEGI**.

Por su parte, la poligonal de **CUSTF** proporcionada por la **Promovente** en la **Información Adicional** al **DTU-B** incide en una superficie total de 4,644.00 m² (cuatro mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados) en vegetación de tipo

[4] Tomado de uso del suelo y vegetación: serie VII / Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI, 2021
[5] Tomado de la "*Guía para la interpretación de cartografía Uso del Suelo y Vegetación*", disponible en https://inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825092030.pdf

VM y en una superficie total de 3,351.00 m² (tres mil trescientos cincuenta y un metros cuadrados) en uso de suelo tipo **AH** (Ver **Imagen 4**).

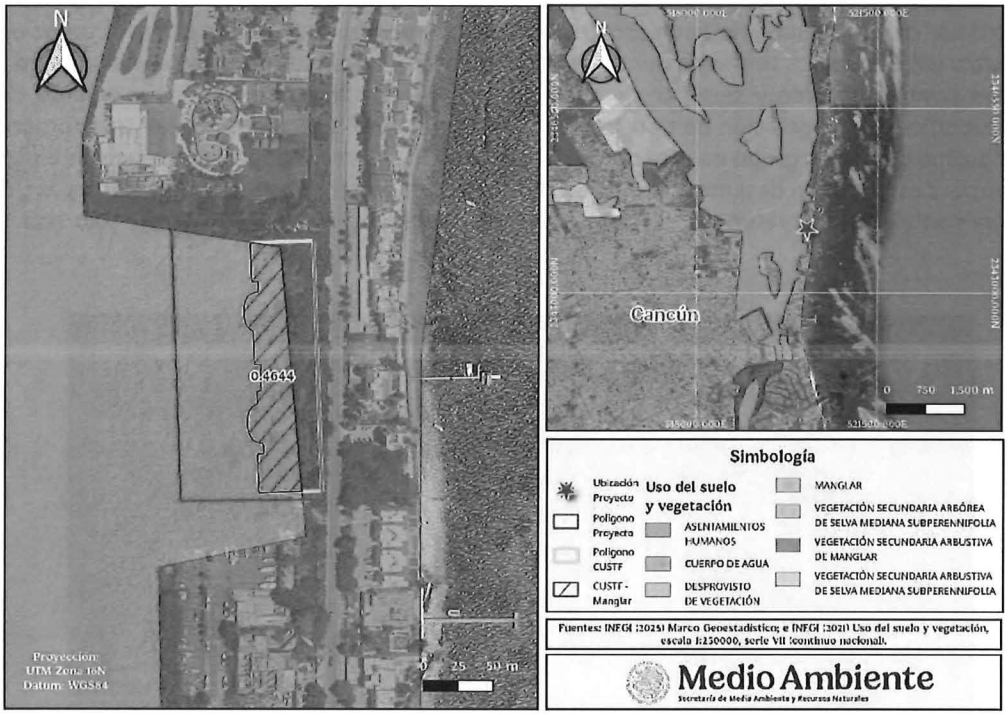


Imagen 4. Mapa elaborado por esta **DGIRA** de la ubicación de la superficie de **CUSTF** y el tipo de vegetación presente y uso de suelo, de acuerdo con **INEGI**.

Aunado a lo anterior, y con el objetivo de mejor proveer a la evaluación, esta **DGIRA** realizó un análisis actualizado mediante el uso del *Mapa de Uso del Suelo y Vegetación de la Zona Costera asociada a los manglares, Región Península de Yucatán*[6] y las coordenadas del **AP**. Al respecto, esta **DGIRA** identificó que el **AP** incide en una superficie total de 15,253.00 m² (quince mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados) en vegetación de tipo **VM** y 4,380.82 m² (cuatro mil trescientos ochenta punto ochenta y dos metros cuadrados) en vegetación de *otro tipo* (Ver **Imagen 5**).

[6] Tomado de: "*Mapa de Uso del Suelo y Vegetación de la Zona Costera asociada a los manglares, Región Península de Yucatán (2025)* " .CONABIO, 2026.

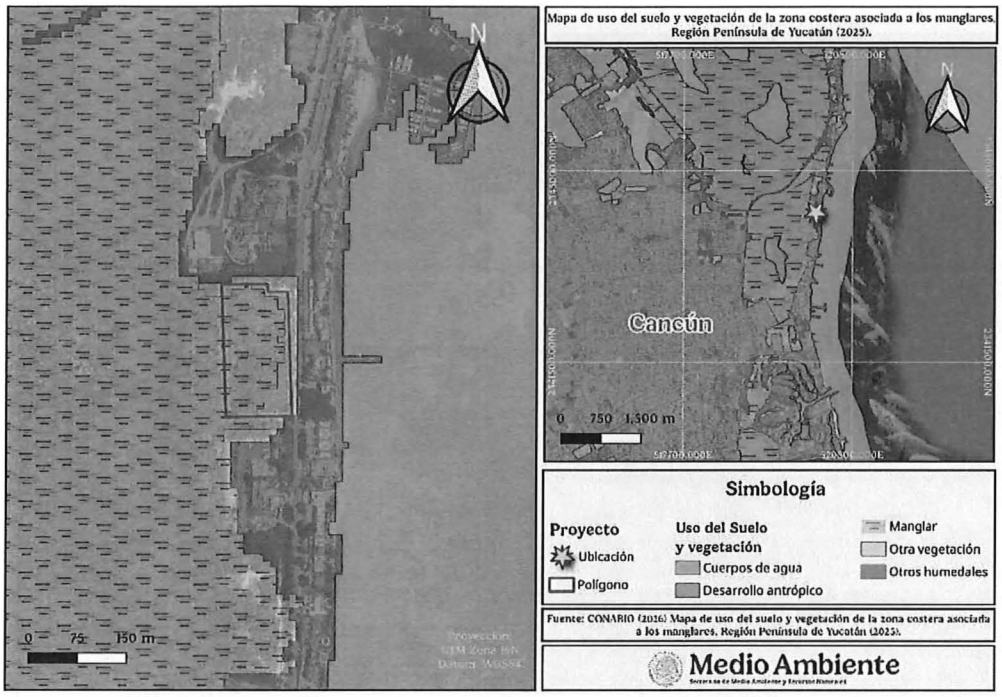


Imagen 5. Mapa elaborado por esta **DGIRA** de la ubicación del **AP**, en el que se observa la capa de uso de suelo y vegetación de la zona costera asociada a manglares, con el objetivo de contrastar su incidencia y en sus colindancias capa de Desarrollo antrópico

Asimismo, la poligonal de **CUSTF** proporcionada por la **Promovente** en la **Información Adicional** al **DTU-B** incide en una superficie total de 4,755.00 m² (cuatro mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados) en vegetación de tipo **VM** y en una superficie total de 3,240.00 m² (tres mil doscientos cuarenta metros cuadrados) en vegetación de *otro tipo* (Ver **Imagen 6**).

SIN TEXTO

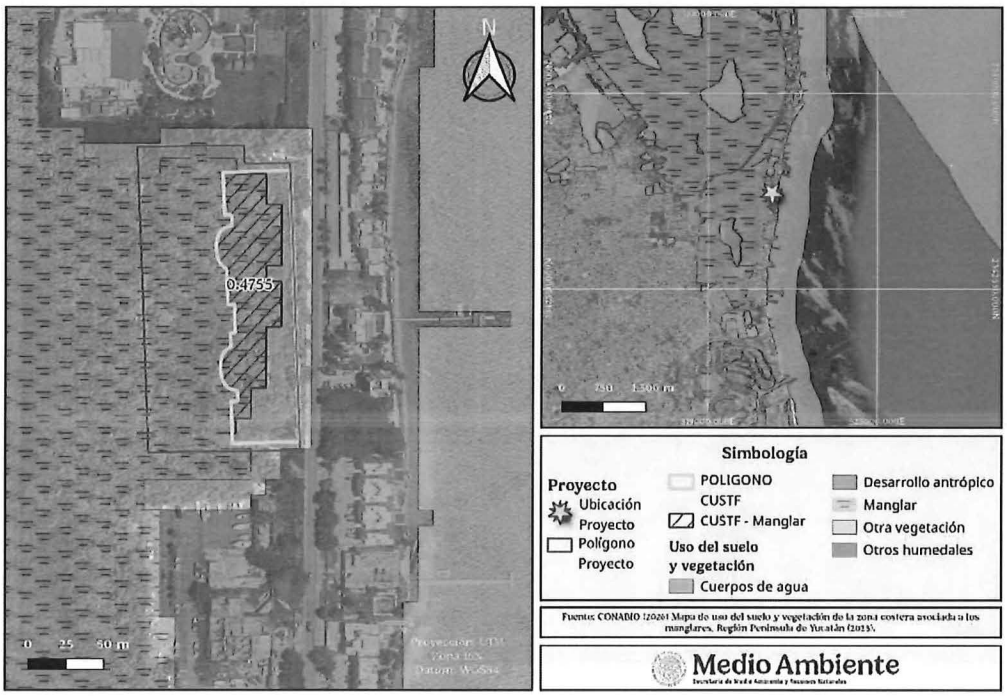


Imagen 6. Imagen satelital de la ubicación del predio para la ejecución del **Proyecto**, en el que se observa la superposición de la poligonal del **CUSTF** con la capa de distribución de manglar, con el objetivo de contrastar la incidencia.

Al respecto, resulta importante mencionar que, la **Promovente** manifestó en el **DTU-B** que el **AP** incide en vegetación de tipo **VSA/MRC**, tal y como se refiere a continuación:

> *"(...)*
>
> *Se consideran tres etapas en el desarrollo del mismo. La primera de estas consiste en realizar todos aquellos trabajos destinados a preparar el terreno con base en el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (CUSTF) solicitado. El Área de CUSTF es un total de 7,995 m² o 0.7995 ha de Vegetación Secundaria Arborea de Matorral Costero La segunda etapa será la construcción del complejo habitacional. Y la tercera y última será la construcción del muelle rustico de madera dura de la región. (...)"* Sic

Asimismo, respecto a la presencia de vegetación de tipo **VM** en el **AP** la **Promovente** manifestó en la **Información Adicional** lo siguiente:

> *"(...)*
>
> *En el área cubierta por mangle correspondiente al sistema ambiental, se levantaron de forma aleatoria, tres sitios cuadrados de 5 X 5 m, es decir, 25 m². En cada sitio de muestreo se levantaron las siguientes variables dasométricas: identificación de la especie, altura total, diámetro menor de la copa, diámetro mayor de copa y altura total. En el caso de los árboles, también se midió el diámetro normal (1.30 m). Se realizó*

un análisis estadístico utilizando el programa Excel, con el cual se obtuvieron los siguientes estimadores a partir de las variables dasométricas básicas: número de árboles por especie, diámetro de copa, cobertura de copa, área basal, volumen total; totales, promedios, por hectárea y por estrato. Los resultados, se presentan a continuación:

Tabla 2. Volumen leñoso/ha (m³), por especie y por 0.7995 ha correspondiente al estrato alto del área de estudio (CUSTF).

Nombre científico	Prom DN (m)	Prom Alt (m)	ABUN / HA	AB / HA	COB COPA/ HA	VOL TOT / HA
Avicennia germinans	0.06	6.92	800	3.2533	9,289.4573	15.8429
Laguncularia racemosa	0.05	6.65	18,667	46.0141	147,870.3106	221.2971
Rhizophora mangle	0.05	5.50	400	0.7357	3,207.0500	2.4426
Total, general	**0.05**	**6.64**	**19,867**	**50.0031**	**160,366.8178**	**239.5825**

Es evidente que, en el estrato alto, de las tres especies de mangle documentadas, resulta ser dominante Laguncularia racemosa con 93.96% de la abundancia, un 92.02% del área basal/ha, el 92.21% de la cobertura de copa y 92.37% del volumen leñoso total. También es importante mencionar que los promedios de diámetro normal y altura total son muy similares para las tres especies.

Tabla 3. Volumen leñoso/ha (m³), por especie y por 0.7995 ha correspondiente al estrato alto del área de estudio (CUSTF).

Nombre científico	Prom DN (m)	Prom Alt (m)	ABUN / HA	AB / HA	COB COPA/ HA	VOL TOT / HA
Avicennia germinans	0.01	1.70	133	0.0105	320.7050	0.0107
Laguncularia racemosa	0.02	2.32	1,467	0.6342	2,036.2123	0.9263
Total, general	**0.02**	**2.27**	**1,600**	**0.6447**	**2356.9173**	**0.9369**

También en el caso del estrato medio, la especie de mayor importancia es nuevamente Laguncularia racemosa con 91.67% de la abundancia, un 98.38% del área basal/ha, el 86.39% de la cobertura de copa y 98.86% del volumen leñoso total. En cuanto a al diámetro normal, su valor es muy similar en ambas especies, si bien la altura promedio de Laguncularia racemosa, es notoriamente mayor. No fue documentada la presencia del estrato bajo, si bien la densidad de las plántulas/ha, se estima en 66,667 (80% del total) para Avicennia germinans, en tanto que para Rizophora mangle es de 16,667/ha (20% del total); no fue documentado renuevo de Laguncularia racemosa. A continuación, se muestra el mapa de distribución del mangle en el polígono del predio INCARIBE y las coordenadas aproximadas

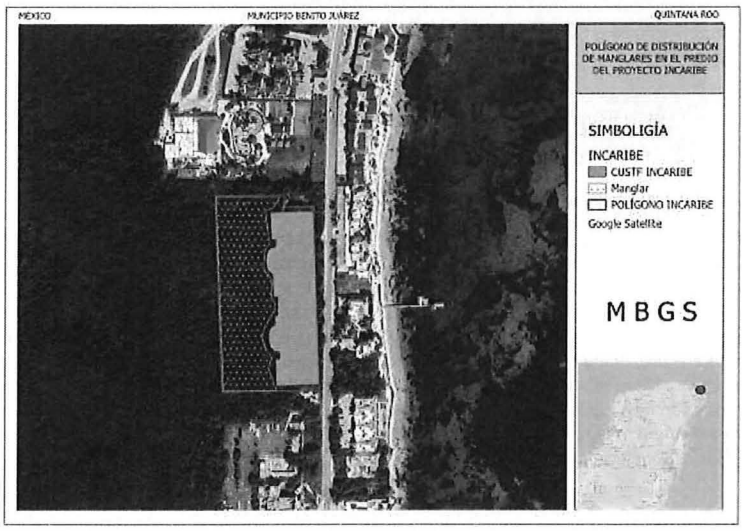


Figura 3. Mapa de distribución del manglar en el proyecto INCARIBE.

(...)."

Aunado a lo anterior, la **Promovente** anexo al **Requerimiento de Información** un "*DICTAMEN DE ZONIFIACIÓN AMBIENTAL*", en el que manifestó lo siguiente:

"(...)

De acuerdo con el análisis de la revisión cartográfica, así como el obtenido del resultado del recorrido y datos de levantamiento de campo por el predio propiedad de INCARIBE S.A. de C.V., el cual cuenta con una superficie de total de 1.963 hectáreas, los resultados obtenidos de la identificaron de la vegetación existente conforme al inventario forestal y lo señalado de acuerdo con el mapa cartográfico Uso de Suelo y Vegetación, Serie VII del INEGI, demuestran que el predio cuenta con dos tipos de vegetación, la primera ubicada en colindancia con la carretera Cancún – Punta Sam, correspondiente a una vegetación secundaria de selva y la otra ubicada en la parte oeste del predio correspondiente a manglar, en este sentido es preciso manifestar que de igual forma se observa desarrollos inmobiliarios a los alrededores del predio del proyecto.



Figura 2.- tipos de vegetación corrrespondientes al levantamiento.

De conformidad con la evidencia técnica presentada y particularmente con la imagen de vegetación previamente señalada, se observa que el predio como se manifesto con anterioridad cuenta actualmente en la parte colindadnte con la carretera Cancún – Punta Sam, con una vegetación secundaria de una selva mediana en etapa de recuperación, condición que refleja un ecosistema previamente impactado y sujeto a alteraciones ocasionadas por actividades humanas desarrolladas en la zona circundante, en la parte posterior del predio se pudo observar mediante el levantamiento de caracterización de vegetación una vegetación corespondiente a manglar en el cual se observaron especies como mangle botoncillo (Conocarpus erectus), mangle blanco (Laguncularia racemosa) y mangle rojo (Rhizophora mangle). Ahora bien, con base a la caracterización de vegetación realizada al interior del predio, se pudo delimitar y calcular las superficies que en ella caben, las cuales al ingresarla al Sistema de Información nos señala que para la vegetación secundaria de selva mediana, se tiene una superficie de 9,597.93 m², y para la vegetación correspondiente a manglar una superficie de 10,035.6 m², en este sentido se presenta acontinuación las coordenadas UTM para los limites de los tipos de vegetación.

(...)

Asi mismo, es importante señalar que como ya se a mencionado en la parte posterior del predio se cuenta con vegetación de manglar, especies que están sujetas a protección especial de conformidad con la Norma Oficial NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección Ambiental Especies Nativas

de México de Flora y Fauna Silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio de lista de especies en riesgo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, y que se deben de mantener por tratarse de especies protegidas como lo son: Conocarpus erectus, Laguncularia racemosa y Rhizophora mangle. En este sentido, durante la etapa de planeación se consideraron criterios ambientales que permiten minimizar los impactos sobre los ecosistemas de manglar presentes en el sitio del proyecto. Como medida de prevención y mitigación, el desplante del proyecto se ajustará exclusivamente a las áreas que presentan vegetación secundaria, evitando la afectación de superficies con vegetación de manglar o que constituyan hábitats de especies protegidas. Esta adecuación del diseño busca reducir al mínimo la remoción de cobertura vegetal y favorecer la conservación de los elementos ambientales de mayor relevancia ecológica.

(...)

Con esta estrategia, el proyecto armoniza su desarrollo con los objetivos de conservación establecidos en la legislación ambiental aplicable, contribuyendo a la protección de las especies sujetas a protección y promoviendo un aprovechamiento responsable del sitio, bajo los principios de prevención, minimización de impactos y conservación de la biodiversidad. (...)" Sic.

Asimismo, manifestó que dentro de la superficie en la que se requiere llevar a cabo el **CUSTF**, se ubican 16 (dieciséis) individuos de mangle pertenecientes a las especies *Conocarpus erectus* y *Laguncularia racemosa*, los cuales, la **Promovente** pretende mantener y conservar dentro de las zonas de los jardines del **Proyecto**, indicando lo siguiente:

"(...)

Se anexa el archivo KML, SHP y fotografías de los individuos identificadas en la zona del proyecto, éstos se ubican en las zonas proyectadas para jardines (Áreas verdes), estos ejemplares se van a mantener y conservar dentro de las zonas de los mismos jardines "tabla 26. Listado de especies registradas en el estrato alto del matorral costero alterado presente en el área propuesta para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales (CUSTF)

ESPECIE	# DE INDIVIDUOS	CLAVE REGISTRO
Conocarpus erectus	4	Ce6
Conocarpus erectus	2	Ce7
Conocarpus erectus	1	Ce8
Laguncularia racemosa	4	*Lr1*
Laguncularia racemosa	1	*Lr3*
Laguncularia racemosa	1	*Lr4*
Laguncularia racemosa	2	*Lr2*

tabla 28. Listado de las especies registradas en el estrato medio del matorral costero alterado presente en el área propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales"

ESPECIE	# DE INDIVIDUOS	CLAVE REGISTRO
Conocarpus erectus	1	Ce5

(...)"

Por su parte, la **Promovente** en el **Requerimiento de Información** anexo un registro fotográfico de los individuos de mangle y su ubicación de acuerdo con el archivo en formato *kml*., conforme se aprecia a continuación:



Imagen 7. Fotografía identificada como *Ce5*



Imagen 8. Fotografía identificada como *Ce6*



Imagen 9. Fotografía identificada como *Ce7*



Imagen 10. Fotografía identificada como *Ce8*



Imagen 11. Fotografía identificada como *Lr1*



Imagen 12. Fotografía identificada como *Lr2*



Imagen 13. Fotografía identificada como *Lr3*



Imagen 14. Fotografía identificada como *Lr4*



Imagen 15. Imagen satelital de la ubicación de los individuos de mangle (puntos amarillos) proporcionada por la **Promovente** respecto a la superficie del **CUSTF** propuesto para el **Proyecto** (polígono blanco).

Al respecto, ésta **DGIRA** identificó que, si bien la **Promovente** manifestó que "*el proyecto armoniza su desarrollo con los objetivos de conservación establecidos en la legislación ambiental aplicable, contribuyendo a la protección de las especies sujetas a protección y promoviendo un aprovechamiento responsable del sitio, bajo los principios de prevención, minimización de impactos y conservación de la biodiversidad.*" y pretende mantener y conservar dentro de las zonas de los jardines del **Proyecto** 16 (dieciséis) individuos de mangle pertenecientes a las especies *Conocarpus erectus* y *Laguncularia racemosa*, no considera una distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación de manglar y el desplante del **Proyecto** (ver **Imagen 16**), incumpliendo la hipótesis prevista en la especificación 4.16 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**. Lo anterior resulta relevante toda vez que, el manglar constituye un ecosistema susceptible a perturbaciones, con potencial de regeneración natural, a partir de propágulos presentes en el suelo o dispersados por agentes como el viento o por la fauna silvestre; y dicho proceso depende de diversos factores, entre ellos la hidrología, la elevación del terreno y la salinidad, los cuales condicionan el desarrollo de los estadios

sucesionales del manglar; por lo que resulta fundamental e imperante la conservación de dicha vegetación a fin de favorecer, en la medida de lo posible, la continuidad de los procesos de sucesión ecológica natural

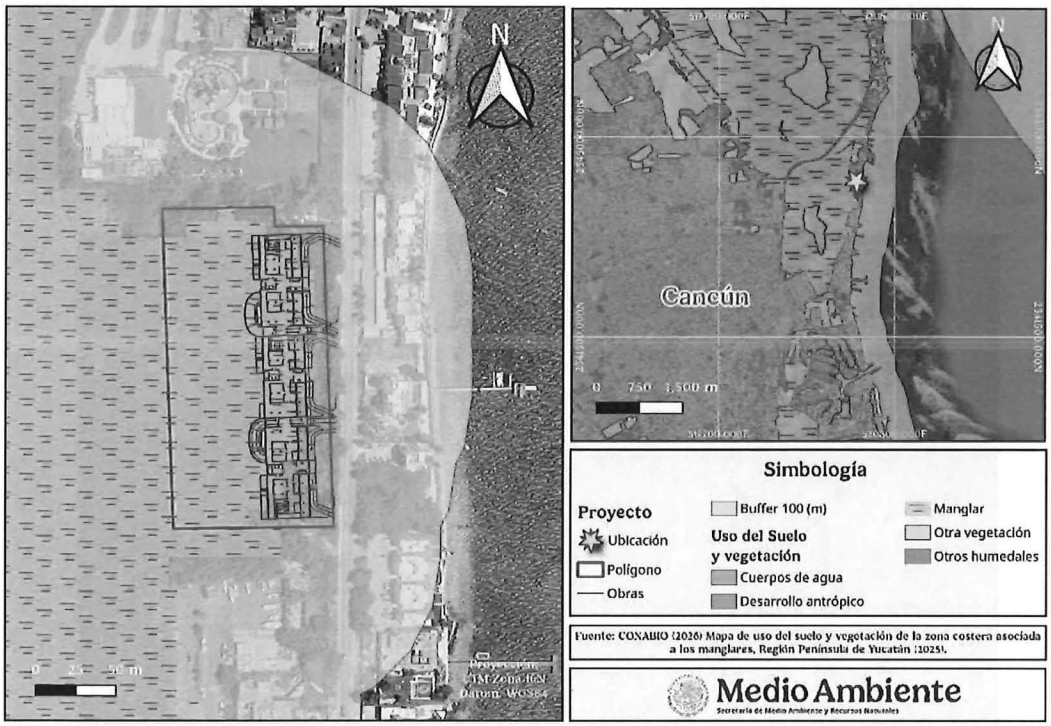


Imagen 16. Mapa elaborado por esta **DGIRA** en el que se observa el desplante del **Proyecto** y la vegetación de tipo manglar existente en el **AP**.

Por su parte, la **Promovente** presentó en el "*CAPITULO V.- IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL*" del **DTU-B** la identificación de los impactos ambientales previstos por la ejecución del **Proyecto**, de los cuales, identificó un total de 146 (ciento cuarenta y seis) impactos residuales referentes a la calidad del aire, generación de ruido, consumo de agua, generación de aguas residuales, compactación de suelo, permeabilidad, generación de residuos sólidos y de manejo especial, cobertura vegetal, fauna, calidad paisajística, calidad de vida, aceptación del **Proyecto**, generación de empleo, oferta de servicios turísticos, requerimiento de otros servicios e insumos, resultando en 73 (setenta y tres) impactos de carácter perjudicial y 73 (setenta y tres) impactos de carácter positivo.

Conforme a lo anteriormente referido, la **Promovente** identificó los impactos relativos al consumo de agua, generación de aguas residuales, permeabilidad, cobertura vegetal, fauna, calidad paisajística y calidad de vida; no obstante no identificó los impactos como: modificación de la composición fisicoquímica y calidad del agua, alteración de los patrones naturales del flujo de agua, alteración del balance hídrico e intercambio de agua dulce y salada, modificación

de la topografía y de los escurrimientos, erosión del suelo, reducción de la capacidad natural de infiltración, perdida de suelo natural, así como, las posibles afectaciones a: la integridad del flujo hidrológico relacionados a la interrupción de la circulación del agua subterránea dado que en primer lugar propone una cimentación profunda mediante pilotes que se extenderán hasta el estrato rocoso; la afectación a los canales naturales y la reducción de permeabilidad del suelo, en relación a la introducción de materiales para el relleno y nivelación del suelo; la percolación de lixiviados contaminantes dada la naturaleza del suelo kárstico del sitio, por lo que, las construcciones pretendidas podrían modificar los balances hídricos y de deposición de arenas en dicho ecosistema; la afectación a los niveles de salinidad derivado de la extracción de agua dulce (en su caso), lo cual reduce el aporte de agua dulce superficial y subterránea ocasionando la elevación de salinidad afectando directamente a la vegetación de manglar.

Además, la **Promovente** presentó en el "*CAPITULO VI. - JUSTIFICACIÓN TÉCNICA ECONOMICA Y SOCIAL QUE MOTIVE LA AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL DEL CAMBIO DE USO DE SUELO.*" del **DTU-B** la justificación técnica que motiva la autorización para llevar a cabo el **CUSTF**, incluyendo el análisis de biodiversidad, el cálculo de erosión hídrica y eólica, la estimación del potencial de captura de suelo y de infiltración de las obras de conservación de suelo propuesta y una vez ejecutado el **CUSTF**.

Cabe señalar que en el "*Análisis de la biodiversidad de la Vegetación*" la **Promovente** manifestó que dentro del área propuesta área ejecutar el **CUSTF**, se distribuyen en mayor cantidad en comparación al **SAR** las especies *Conocarpus erectus, Metopium brownei* y *Thrinax radiata*, por lo que propone implementar un programa de reforestación, en la que además se incluya la especie *Laguncularia racemosa*, tal y como se muestra a continuación:

> *"(...)*
>
> *Por otro lado, al considerar su abundancia, tenemos que tres de las especies presentes en el CUSTF se encuentran en una mayor cantidad en dicha área comparándola con el SAR. Las cuales son Conocarpus erectus, Metopium brownei, Thrinax radiata. En consecuencia, será necesario implementar un programa de reforestación, para que, de esta forma, nos aseguremos de que este grupo de especies se encuentren al menos en las mismas cantidades en ambas áreas. Es importante mencionar que se incluirá en dicho programa a Laguncularia racemosa por tratarse de una especie presente en la NOM-059-SEMARNAT2010 como especie amenazada (A). (...)"*

Aunado a lo anterior, en el "*CAPITULO VII. – ESTRATEGIA PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL.*", del **DTU-B**, la **Promovente** propuso las siguientes medidas ambientales:

SIN TEXTO

"(...)

Tabla 1. Medidas de prevención en las etapas de preparación y construcción del sitio.

Indicador	Medidas	Aplicación	Etapa		
			P	C	O
Calidad del aire	Para minimizar las emisiones de gases y humos a la atmósfera, se les solicitará a los transportistas que sus vehículos de carga cumplan con los tiempos de afinación y mantenimiento establecidos por los fabricantes de los vehículos.	Pr			
	El equipo y herramientas utilizados durante las diferentes etapas del proyecto estarán en óptimas condiciones de operación y se sujetarán a mantenimiento periódico.	Pr			
	Por ningún motivo se efectuará en la obra la quema de ninguna clase de residuos, con objeto de disminuir las emisiones a la atmósfera durante estas etapas.	Pr			
Generación de ruido	Se establecerán jornadas de trabajo dentro de horarios diurnos (de 7:00 a 18:00 hrs.)	Mi			
	El ruido causado por el compresor se minimizará colocando este en la bodega de materiales.	Mi			
	Se prevé el uso de un generador de electricidad, con lo cual se preverá el uso por periodos y disminuir al máximo el ruido.	Mi			
	Instalación temporal de un conjunto de paneles de madera en forma perimetral a la zona de aprovechamiento para el CUSTF.	Mi			
Suelo	Durante las actividades de nivelación, se humedecerá el suelo periódicamente para evitar el arrastre de partículas y polvos por acción del viento.	Pr			
	Durante el despalme para el CUSTF se aplicará el Programa de Rescate y Reubicación de flora a las áreas verdes previstas en el proyecto.	Pr			
	Para evitar la contaminación al suelo durante las actividades de preparación del sitio y construcción, no se permiten reparaciones mecánicas, ni mantenimientos mayores en sitio.	Pr			
	Cada maquinaria o equipo que sea requerida deberá contar con Kit anti-derrames.	Pr			

Generación de residuos sólidos, Contaminación de suelo	Los residuos generados durante la obra serán canalizados a los centros de acopio previamente dispuesto como botes de basura y manejados de acuerdo a su programa de residuos.	**Pr**				
	Se colocarán tambos de 200 lts de capacidad con bolsas de plástico en su interior y tapadera en las áreas cercanas a los trabajos para el desecho de residuos sólidos. Se priorizará la separación en orgánicos e inorgánicos reciclables y no reciclables para su posterior almacenamiento.	**Mi**				
	Se limpiará diariamente el área de las obras.	**Pr**				
	Se colocarán señalamientos con leyendas que prohíban arrojar basura en la zona del proyecto.	**Pr**				
	El mantenimiento del equipo en caso de falla se efectuará en un área determinada para cierto trabajo o en su caso en un taller fuera de la zona de operación de la obra. En caso de no poder realizar el traslado del equipo, se colocará una membrana plástica	**Mi**				
	aislante debajo de la unidad para evitar el derrame de sustancias.					
Diversidad, Abundancia de Flora y Fauna	Previo al desarrollo de las obras se llevarán a cabo actividades de monitoreo del área y de ser necesario se reubicará la fauna dentro de las áreas de maniobras. Sólo se reubicarán los organismos presentes en las zonas terrestres que se ocuparán para la colocación complejo habitacional.	**Pr**				
	Se realizarán las actividades de supervisión ambiental, en las que se verificará durante la relocalización escombro, que no haya en estas especies de importancia.	**Pr**				
	Así también en la colocación los elementos constructivos, los cuales se dispondrán sobre zonas libres de vegetación terrestre.	**Pr**				
Paisaje	Se refiere a la delimitación de las áreas de trabajo, lo cual resulta en una medida de seguridad ya que se colocarán cintas de precaución en el área de trabajo y tapiales en la zona perimetral del predio para indicar a las personas ajenas al proyecto que tomen la debida precaución.	**Mi**				
	Se vigilará que en el área de trabajo se encuentren solamente los equipos y materiales que se requieran.	**Mi**				
	El impacto se refiere a la instalación de la bodega de materiales, la colocación de materiales externos y elementos que constituyen la dispersión de la arena que sea extraída.	**Mi**				

(...)"

Aunado a lo anterior, la **Promovente** presento dentro del **Requerimiento de Información** una actualización de las medidas de prevención y mitigación propuestas para la ejecución del **Proyecto**, como se muestra a continuación:

"(...)

Tabla 1 Actualización de medidas de prevención y mitigación en función de los impactos identificados.

Impacto identificado	Ecosistema o componente ambiental relacionado	Medidas de prevención y mitigación actualizadas	Resultado esperado
Remoción de vegetación secundaria arbórea de matorral costero dentro de la superficie de CUSTF	Vegetación nativa, RTP Dzilam-Ría Lagartos-Yum Balam	- Delimitación física de áreas de trabajo. - Rescate y reubicación de flora. - Revegetación con especies nativas. - Conservación permanente de 11,638.76 m² (59.28 % del predio).	Reducción de pérdida de cobertura vegetal y mantenimiento de hábitat remanente.
Desplazamiento temporal de fauna silvestre	Fauna terrestre y ecosistemas asociados	- Programa de Rescate, Ahuyentamiento y Reubicación de Fauna Silvestre. - Reubicación en áreas de conservación internas y sitios autorizados dentro del sistema ambiental regional.	Disminución de mortalidad y conservación de poblaciones locales.
Alteración temporal del hábitat	Fauna silvestre y conectividad ecológica	- Restricción de actividades al área autorizada. - Conservación de áreas naturales dentro del predio; - Vigilancia ambiental.	Conservación de corredores ecológicos locales y áreas de refugio.
Generación de residuos sólidos y residuos peligrosos	Sistema kárstico, acuífero regional, RHP Contoy	- Manejo integral de residuos - Almacenamiento temporal adecuado. - Disposición mediante empresas autorizadas.	Prevención de contaminación del suelo y del agua subterránea.
Riesgo de derrames accidentales de combustibles o lubricantes	Sistema kárstico y acuífero regional	- Áreas impermeabilizadas para almacenamiento. - Contención secundaria. - Kits de absorción. - Aplicación del Programa de Contingencias Ambientales.	Minimización del riesgo de contaminación del acuífero.
Emisiones de polvo durante la construcción	Vegetación circundante y ecosistemas regionales	- Humectación periódica de áreas de trabajo y caminos internos. - Control de velocidad de vehículos.	Reducción de dispersión de partículas suspendidas.
Emisiones de ruido y presencia de maquinaria	Fauna silvestre, ANP Laguna Manatí y Sistema Lagunar Chacmochuch	- Horarios diurnos de trabajo. - Mantenimiento de maquinaria. - Supervisión ambiental.	Disminución de perturbaciones a la fauna.
Modificación local de la infiltración natural	Sistema kárstico y procesos de recarga del acuífero	- Conservación de superficies permeables. - Captación de aguas pluviales. - Minimización de áreas compactadas.	Mantenimiento de los procesos naturales de infiltración y recarga.
Consumo de agua durante la operación	Acuífero regional y recurso hídrico	- Captación de aguas pluviales. - Reutilización para riego y mantenimiento. - Dispositivos ahorradores de agua. - Sanitarios de alta eficiencia.	Disminución de la demanda de agua potable.

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

		- Mingitorios secos.	
Eventos hidrometeorológicos extremos	Ecosistemas regionales e infraestructura del proyecto	- Programa de Prevención, Mitigación y Manejo de Contingencias Ambientales. - Protocolos para tormentas tropicales y huracanes.	Incremento de la resiliencia ambiental y reducción de riesgos.
Posibles efectos indirectos sobre ANP y Regiones Prioritarias	ANP Laguna Manatí, Sistema Lagunar Chacmochuch, Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, RHP Contoy, RMP Dzilam-Contoy y RTP Dzilam-Ría Lagartos-Yum Balam	- Restricción de actividades al interior del predio. - Control de residuos, emisiones y ruido. - Conservación del 59.28 % del predio. - vigilancia ambiental.	Prevención de impactos significativos sobre ecosistemas de importancia regional.

** Cabe señalar que las medidas aquí descritas no sustituyen las acciones de prevención, mitigación, compensación y seguimiento ambiental previamente presentadas por la promovente dentro del Documento Técnico Unificado y de la información adicional ingresada durante el procedimiento de evaluación. Por el contrario, constituyen medidas complementarias y de fortalecimiento derivadas del análisis específico de los posibles efectos ambientales sobre las Áreas Naturales Protegidas, Regiones Prioritarias para la Conservación y el sistema kárstico regional solicitado en el numeral 6 del presente requerimiento.*

Por otra parte, la **Promovente** presenta el "*Programa de Conservación de Mangle*", el cual, contempla la implementación acciones de monitoreo, mantenimiento, control de especies invasoras y reforestación de mangle, no obstante, dicho programa resulta insuficiente y carece de viabilidad técnica, toda vez que, no presenta un diagnóstico del área a intervenir, el cual, debe contener información detallada sobre las características del predio, el estado de degradación ambiental, diagnóstico microtopográfico e hidrológico del sitio para conformar la línea base; no incluye una caracterización del ecosistema de referencia, es decir, el área en la cual se basan para determinar las características del manglar (estructura, diversidad, funciones) que desean recuperar; no se indican las especies que utilizarán para la reforestación, en función de las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece que: "*se deberá utilizar el mayor número de especies nativas dominantes en el área a ser restaurada, tomando en cuenta la estructura y composición de la comunidad vegetal local, los suelos, hidrología y las condiciones del ecosistema donde se encuentre*"; no se incluyen actividades de protección de la reforestación (cercado, brechas cortafuego, etc.) para asegurar y facilitar su establecimiento y supervivencia de la reforestación conforme a la presencia de ganado, fauna silvestre, incendios y/o vandalismo que pudieran afectar dichas acciones; no describe las actividades de acuerdo con las necesidades de la reforestación, indicando la frecuencia de monitoreo y las actividades de mantenimiento a largo plazo que considere mediciones como mínimo bianuales (antes y después de la temporada de lluvias) para asegurar una supervivencia mayor a 85.00 % (ochenta y cinco por ciento), así como, no indica los registros mediante los cuales, se verificará el cumplimiento de dicho programa (registros documentales).

En tal virtud, no se evidencia un análisis por medio del cual, se demuestre que la superficie de manglar restaurado cumpla con lo señalado en las especificaciones **4.38** y **4.43** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, así como, se compruebe que la medida compensa en beneficio del ecosistema, por lo que la realización del programa no se ajusta a la excepción de la especificación **4.43** del **Acuerdo de adición**.

Asimismo, respecto de las medidas de prevención propuestas por la **Promovente** antes referidas; esta **DGIRA** identificó que no son suficientes a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos al humedal costero durante la preparación del sitio, construcción, operación, dado que no atiende a la totalidad de impactos que fueron identificados por la **Promovente** así como, de los impactos y las posibles afectaciones identificados por esta **DGIRA**. Por anterior, no se garantiza la integridad del flujo hidrológico del humedal costero por lo que el **Proyecto** no se ajusta a la **especificación 4.0** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**.

En este contexto, y con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario y contar con mayores elementos de juicio para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**, se solicitaron opiniones técnicas a diversas unidades administrativas y grupos de expertos, de las cuales se destaca lo siguiente:

La **CONABIO** emitió su opinión técnica respecto a las características y ubicación del **Proyecto**, principalmente respecto a la importancia del ecosistema de manglar en la región, mediante la **Opinión 537/2025**, como fue referido en el **RESULTANDO 11** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

Comprende los humedales del norte de Yucatán; posee un alto valor tanto biogeográfico como ecosistémico y constituye un área homogénea desde el punto de vista topográfico. El principal tipo de vegetación representado en esta región es el manglar

(...)

***Tercero.**- El proyecto consiste en un complejo habitacional de 387 viviendas que requiere el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (CUSTF), para un área total de 7,995 m² o 0.7995 ha de vegetación secundaria arbórea de matorral costero. En la Información adicional entregada se señala que el proyecto se localiza en entorno que presenta tendencias de deterioro históricas por la expansión urbana y pérdida de cobertura vegetal.*

La sobreposición con la cobertura de suelo, escala 1:20 000 (INEGI et al., 2018; https://monitoreo.conabio.gob.mx/) indica que el polígono del proyecto y su área de influencia de 1 km se encuentran incluidos en las siguientes clases de suelo y vegetación (Cuadro 4; Anexo):

Cuadro 4. Suelo y vegetación en el área del proyecto y su zona buffer.

Cobertura	Hectáreas	Porcentaje
Manglar y Petén	132.605	63.983
Urbano y Construido	39.006	18.821
Selva Baja y Mediana Subperennifolia, Bosque de Galería y Palmar Natural	26.123	12.605
Agua	9.214	4.446
Suelo Desnudo	0.302	0.146

(...)"

Por otra parte, el **A-BJ** manifestó lo que a su derecho correspondía respecto a la incidencia del **Proyecto** en el ecosistema manglar indicando que el mismo debe sujetarse a la autorización previa de **CUSTF**, mediante la **Opinión 04693/2025**, como fue referido en el **RESULTANDO 11** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

***OPINIÓN**:*

Esta autoridad sugiere que las acciones antes descritas puedan someterse a la aprobación de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar la viabilidad de las mismas, ya que no se especifica la zona que se pretende establecer para restauración, así como la metodología mediante un programa que señale cada uno de los pasos a seguir, esto en caso de que el proyecto cuente con la autorización de! Cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF).
(...)"

Asimismo, la **CONANP** emitió su opinión técnica respecto a las características y ubicación del **Proyecto**, principalmente respecto a la falta de caracterización exhaustiva y representativa de las especies de manglar que permitan conocer el estado de conservación, conectividad ecológica y su posible afectación por el cambio de uso de suelo del **Proyecto** toda vez que, se registran especies de manglar en más de la mitad del **AP**, así como, no se presentó un análisis o estudio detallado, considerando los distintos tipos de dunas y su vegetación asociada, elementos fundamentales para

determinar la viabilidad, densidad y tipo de construcciones permitidas, mediante la **Opinión 30/2026**, como fue referido en el **RESULTANDO 11** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

***CUARTO.**-Respecto a la solicitud de ampliar los muestreos de vegetación hacia la zona de manglar, derivada de la información contenida en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), el cual indica que más de la mitad del polígono del proyecto presenta cobertura de manglar, el promovente reconoce la presencia de las especies Avicennia germinans, Laguncularia racemosa y Rhizophora mangle dentro del área del proyecto, siendo Laguncularia racemosa la especie dominante.*

Señalando que la vegetación de manglar y las especies prioritarias cercanas al sitio no serán afectadas y que estas se localizan dentro de un polígono destinado a conservación ambiental, y que se implementará un Programa de conservación y mantenimiento de manglar, el cual contempla acciones de monitoreo, mantenimiento, control de especies invasoras, revegetación y restauración, en coordinación con la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA) y la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), No obstante, desde un punto de vista técnico, resulta necesario precisar que:

La información del SIGEIA constituye un insumo oficial de referencia utilizado por la autoridad ambiental para identificar ecosistemas estratégicos, como el manglar, por lo que la indicación de su presencia en una proporción significativa del polígono del proyecto obliga a una caracterización exhaustiva y representativa, incluyendo muestreos suficientes que permitan conocer el estado de conservación, conectividad ecológica y su posible afectación por el cambio de uso de suelo del Proyecto, toda vez que no se analizan los impactos indirectos asociados a cambios en hidrología, escurrimientos, compactación del suelo o incremento de cargas antrópicas.

En relación con el Programa de conservación y mantenimiento del manglar, el promovente señala que las medidas de conservación, mitigación y compensación fueron presentadas ante el Comité Técnico para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, durante su XXXI Reunión celebrada el 16 de julio de 2025 en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, donde el proyecto INCARIBE habría obtenido opinión técnica favorable, sobre lo cual se hace de conocimiento que esta Dirección Regional desconoce dicho programa de conservación. Así mismo, del análisis del expediente y de sus anexos, no se identifica documento alguno que acredite formalmente dicha opinión favorable, tales como Acta de sesión del Comité Técnico, Oficio resolutivo, Minuta firmada, dictamen técnico o cualquier otro documento oficial emitido por la autoridad competente.

(...)

***SEXTO.**- (...)*

*Se observa que el promovente no **indica la distancia que tiene dicha comunidad de manglar a cualquiera de las obras y actividades que se pretenden con el proyecto, así mismo tampoco realiza la correcta vinculación sobre lo expresamente citado en el 60 TER**, el cual prohíbe expresamente la remoción, relleno, trasplante, poda o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar, aún de manera indirecta, así como del ecosistema, incluyendo la duna costera, la zona marítima adyacente y los corales. Asimismo, se prohíben aquellas acciones que alteren la productividad natural del ecosistema, su capacidad de carga, o sus interacciones ecológicas.*

En este contexto, la remoción de vegetación para el cambio de uso de suelo es relevante dada la magnitud del impacto proyectado sobre un ecosistema considerado prioritario, como lo es la vegetación de dunas costeras/matorral costero, del cual no se presenta un análisis o estudio detallado, considerando los distintos tipos de dunas y su vegetación asociada, elementos fundamentales para determinar la viabilidad, densidad y tipo de construcciones permitidas. Los impactos generados por dichas construcciones varían significativamente dependiendo de la configuración del ecosistema presente.

Adicionalmente en relación con lo establecido en numerales 0.48 de la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, donde se señala lo siguiente:

0.48. Que la construcción de infraestructura es una fuente de riesgo en la alteración de los flujos naturales con cambios en el reciclaje de nutrientes y cambio en el ciclo de deposición y/o transporte de sedimentos a escala local.

El promovente no realiza alguna vinculación, debido a lo cual se observa que el promovente no contempla un análisis técnico integral que demuestre los impactos en la hidrología del área del proyecto y del SAR, considerando: las especies presentes enlistadas en la NOM- 059-2010,

el total de las obras y sus aspectos constructivos, la demanda de agua, el cambio de uso de suelo que conlleva erosión y modificación al balance hídrico.

3. Conclusión

En relación con el presente análisis esta Dirección Regional observa que el promovente no da atención puntual a la totalidad de los requerimientos en la información adicional y complementaria solicitada por la DGIRA, por otra parte, la información proporcionada no cuenta con los elementos que permitan conocer el impacto ambiental del proyecto con relación a la modificación de características topográficas e hidrológicas por el CUSTF y las múltiples obras que comprende. Finalmente se observa que el proyecto no da atención a las disposiciones aplicables en la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003. (...)"

Aunado a lo anterior, la **ORE-QR** remitió el acta circunstanciada de la visita técnica del Consejo Forestal al predio del **Proyecto** en la que destaca una de las observaciones: "*Continua en buen estado de conservación*" y la *TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES R/XXXI/2025 DEL CEF de fecha 16 de julio de 2025* donde el Comité indicó que "*considera que el proyecto es **FAVORABLE, debiendo cumplir con observaciones señaladas***", mediante la **Opinión 1083/2025**, como fue referido en el **RESULTANDO 11** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

Acta Circunstanciada:

"(...)

OBSERVACIONES DE ESTA AUTORIDAD:

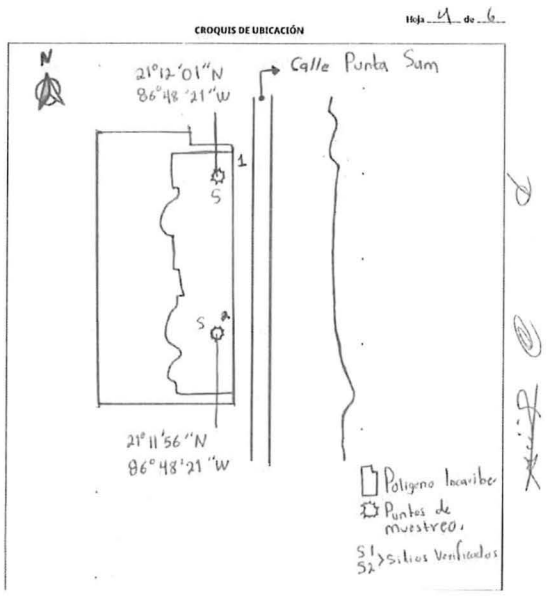
Se inició el recorrido de la visita con ayuda de la promovente recibiendo y dando plática finalizando lo siguiente:

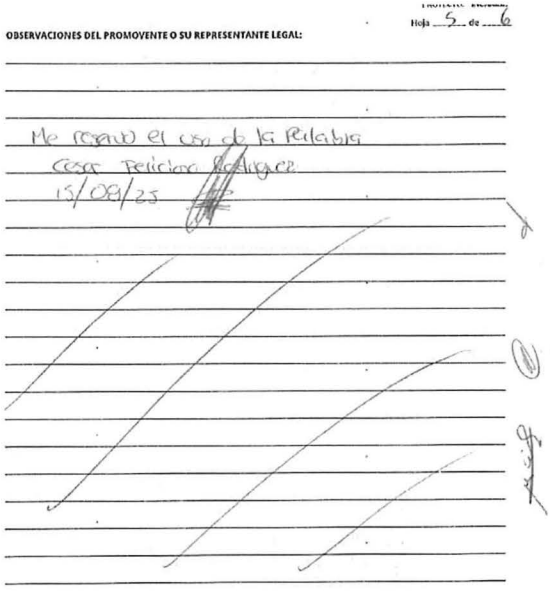
- Que las coordenadas que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponden a las manifestadas.
- Que la superficie y vegetación forestal que se pretende afectar corresponden con lo manifestado en el DTU-OR
- Se verifica que no existe remoción de vegetación que haya implicado Cambio de Uso de Suelo.
- Que el área donde se llevará a cabo el proyecto no ha sido afectado por ningún incendio forestal.
- Que el tipo de vegetación corresponde con vegetación secundaria arbórea de matorral costero. *
- Que las especies de flora que se pretenden remover corresponden con lo manifestado en el DTU-OR
- Que no existen especies en la NOM059-SEMARNAT-2010 que no hayan sido reportadas.
- Que el volumen de las materias primas forestales que serán removidas corresponden con el reportado en el DTUOR

* Continua en buen estado de conservación

Hoja 3 de 6

- Se advierte la presencia de residuos sólidos urbanos y de manejo especial ubicados hacia la parte central y la colindancia.
- No se advierte la presencia de fauna.
- No se advierte inicio de obras y/o actividades del proyecto.





(...)"

TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES R/XXXI/2025 DEL CEF de fecha 16 de julio de 2025:

"(...)

SE EMITE LA SIGUIENTE OPINIÓN.

5. ACUERDOS.

*Para el desahogo del punto número cinco, y derivado de la documentación revisada y de la información presentada en esta sesión, el Comité Técnico para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, considera que el proyecto es **FAVORABLE, debiendo cumplir con observaciones señaladas** a fin de que el proyecto cumpla con lo establecido en los las documentos jurídicos.*

En este orden de ideas, del análisis de la información presentada por la **Promovente** en el **DTU-B** y la **Opinión 537/2025**, **Opinión 04693/2025**, **Opinión 30/2026** y **Opinión 1083/2025**, esta **DGIRA** advierte que aun cuando el Comité "*considera que el proyecto es **FAVORABLE***"; las características y condiciones bajo las cuales se pretende desarrollar el **Proyecto** no son congruentes con las especificaciones 4.0, 4.1, 4.16 y 4.18 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, con la especificación 4.43 del **Acuerdo de adición** y el artículo 60 TER de la **LGVS**, conforme a lo que se expone a continuación:

Especificaciones de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**:

"(...)

4.0 Especificaciones

El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:

- La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;

- La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;

- Su productividad natural;

- La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;

- Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;

- La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales;

- Cambio de las características ecológicas;

- Servicios ecológicos;

- Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).

4.1 Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la circulación y así promover la regeneración del humedal costero.

(...)

4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semiintensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.

(...)

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

Especificación del **Acuerdo de adición:**

"(...)

***Artículo Único**.- Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, para quedar como sigue:*

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

LGVS:

"(...)

***Artículo 60 TER**.- Queda prohibida la remoción, relleno, transplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema*

para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar. (...)"

En virtud de lo anteriormente expuesto en la presente consideración particular, esta **DGIRA** identificó que el desarrollo del **Proyecto** no es congruente con la conservación, restauración, preservación, protección e integralidad de los manglares, conforme a lo establecido en la **Especificación 4.0, 4.1, 4.16 y 4.18** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y el artículo 60 TER de la **LGVS**; en virtud de que el desmonte y despalme para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el movimiento de tierras, la implementación de cimentaciones e instalaciones, así como, la construcción de infraestructura y edificaciones (sobre y bajo nivel de banqueta), provocarán la pérdida total del horizonte superficial del suelo y su compactación, favoreciendo el arrastre de sedimentos, los cuales, pueden ser transportados por escorrentías y/o cauces intermitentes a zonas de menor pendiente, transportándolos hacia el manglar. Asimismo, la remoción de la cobertura vegetal aunada a la profundidad del suelo, promoverá el incremento de la escorrentía superficial impidiendo la infiltración y la recarga natural al acuífero ocasionando la erosión del suelo, lo cual, en conjunto, provocaría: **1)** la alteración de los patrones del flujo hidrológico a la zona de influencia del manglar colindante con el **AP** y ubicado dentro del **SAR**; **2)** la afectación a las zonas de anidación, refugio y/o alimentación de la fauna existente en el sitio y **3)** las interacciones entre el manglar con su zona de influencia provocando cambios en las características actuales y previendo la perdida de servicios ecológicos.

Aunado a lo anterior, respecto al numeral la **Especificación 4.16** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y el **Acuerdo de adición**, el **Proyecto** no respeta la distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación del manglar (ver **Imagen 16**), asimismo, conforme a la **Especificación 4.43** las medidas de compensación propuestas por la **Promovente** no resultan suficientes para el beneficio del humedal con el que incide el **Proyecto** por lo que, el límite establecido en la **Especificación 4.16** no puede exceptuarse.

Vinculación con los ordenamientos ecológicos aplicables

6.3. Que en este caso resulta aplicable el artículo 35 primer y segundo párrafo de la **LGEEPA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establece que, para la autorización de las obras y actividades, la Secretaría se sujetará a lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas aplicables; así como, los programas de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Al respecto, de acuerdo con lo indicado en el **subnumeral 5.2** del **CONSIDERANDO 5** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** identificó que al **Proyecto** le son aplicables los siguientes instrumentos:

a) Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (**POEGT**), en la Unidad Ambiental Biofísica (**UAB**) número 62 (sesenta y dos) "*Karst de Yucatán y Quintana Roo*" (**UAB 62**), con política ambiental de Restauración, Protección y Aprovechamiento Sustentable. En este sentido, es importante destacar que el **POEGT**, al tratarse de un instrumento de planeación, de naturaleza general, regionaliza el territorio nacional identificando áreas de atención prioritaria y áreas de aptitud sectorial, estableciendo lineamientos y estrategias ecológicas necesarias para promover la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, así como, orientar

la ubicación de las actividades productivas y de los asentamientos humanos, fortalecer el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas y promover la sustentabilidad, entre otros.

b) Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMyRGMyMC**), en la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) número 138 (ciento treinta y ocho) "*Benito Juárez*" (**UGA 138**). En este sentido, es importante destacar que el **POEMyRGMyMC**, al tratarse de un instrumento de planeación, establece acciones específicas aplicables para cada **UGA**, con el objeto de fortalecer la sustentabilidad de mares y costas, estableciendo lineamientos para corresponsabilizar a los sectores sociales en su cuidado, en el crecimiento económico y en el mejoramiento de la calidad de vida de la población asentada a lo largo del litoral del país.

c) Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (**POEL-BJ**) en la **UGA** número 21 (veintiuno) "*Zona Urbana de Cancún*" (**UGA 21**), con política de Aprovechamiento Sustentable, la cual, tiene por objetivo "*Regular el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en las zonas de reserva para el crecimiento urbano, dentro de los límites del centro de población, con el fin de mantener los ecosistemas relevantes y en el mejor estado posible, así como los bienes y servicios ambientales que provee la zona, previo al desarrollo urbano futuro.*", por lo que, establece criterios de regulación ecológica de aplicación general y específica para cada **UGA**, de los que para la **UGA 21**, destacan los siguientes criterios generales:

Criterio General:

CG-06: "*Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.*"

Al respecto, la **Promovente** manifestó en el "*CAPITULO III.- VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES*" del **DTU-B** lo siguiente:

> *"(...)*
>
> ***CG-06:*** *El predio donde se pretende establecer el proyecto se encuentra en un sitio regulado por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano cuyo uso de suelo es Mixto Corredor Secundario (MCs), por lo que el desarrollo del proyecto cumple con el uso establecido. Por otro lado, cabe destacar que dicho predio se encuentra en una zona urbana que se encuentra rodeada por una vialidad, así como infraestructura de índole turística. Asimismo, el proyecto presenta un "Área de Conservación", la cual mantendrá la continuidad de las áreas con vegetación natural, específicamente del manglar."*

Asimismo, la **Promovente** presentó dentro del **Requerimiento de Información** un "*DICTAMEN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL*", conformado por 11 (once) páginas, en las cuales, presentó una descripción del predio, abordando la ubicación de éste y sus colindancias, un análisis respecto a la cartografía del sitio y resultado del recorrido y datos de levantamiento de campo realizados en función del tipo de vegetación que conforma al **Proyecto**, concluyendo que una superficie de 9,597.93 m^2 (nueve mil quinientos noventa y siete punto noventa y tres metros cuadrados) corresponde a vegetación secundaria de selva mediana y 10,035.60 m^2 (diez mil treinta y cinco punto sesenta metros cuadrados) a vegetación de tipo manglar (ver **Imagen 17** e **Imagen 18**), y finalmente, presenta las coordenadas del "*área de aprovechamiento para el desplante del proyecto*".



Fotos 1 y 2.- Imágenes actuales del predio del proyecto
Imagen 17. Imágenes extraídas del "*DICTAMEN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL*" presentado por la **Promovente**, respecto a las condiciones actuales del predio.

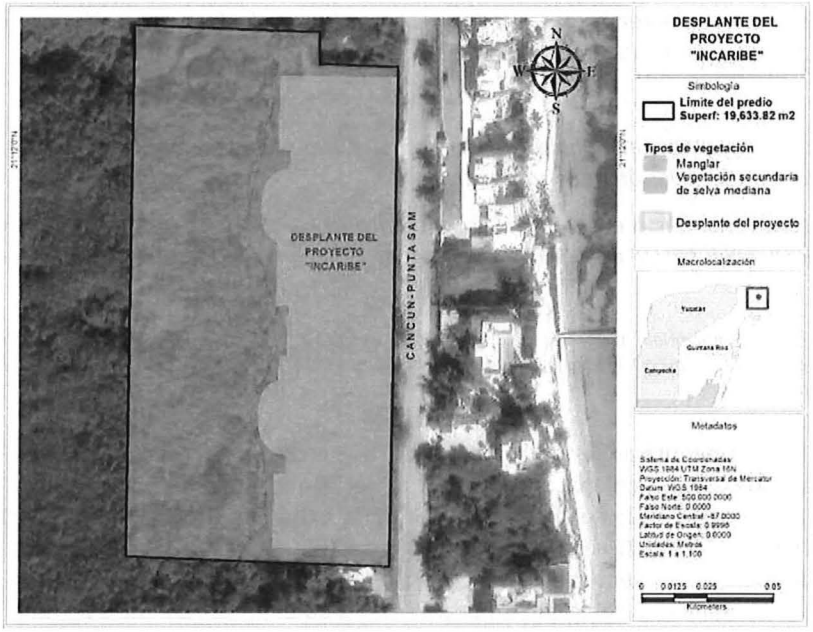


Figura 3.- Desplante del proyecto "INCARIBE".
Imagen 18. Mapa extraídos del "*DICTAMEN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL*" presentado por la **Promovente**, respecto al tipo de vegetación del **AP**.

Al respecto, esta **DGIRA** advierte que, el dictamen de zonificación antes descrito, no presenta la metodología concreta de realización, ni considera unidades ambientales; unidades de paisaje; criterios de aptitud, fragilidad y conservación;

valoración ecológica; ponderación de variables; identificación de zonas de exclusión; zonas de conservación; zonas de aprovechamiento condicionado; zonas de restauración; criterios para asignar una categoría a cada zona; análisis respecto a la funcionalidad de la vegetación secundaria de selva mediana; información puntual respecto a los recorridos y levantamientos en campo realizados; listado de especies identificadas, abundancia, densidad frecuencia, cobertura, cobertura, estados de conservación, distribución espacial, zonas de transición, ecotono manglar-selva y especies identificadas con alguna categoría de riesgo de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; información respecto a la fauna presente en el **AP**; no presenta un análisis respecto a: la hidrología superficial y subterránea, inundabilidad, nivel freático, flujo de agua, conectividad hidrológica, suelo, permeabilidad, funciones ecológicas, fauna, corredores biológicos, conectividad con el manglar, efectos borde, fragmentación, capacidad de recuperación y servicios ambientales; ni se establece un análisis multicriterio de correlación de los atributos antes mencionados. Ahora bien, la cartografía descrita resulta insuficiente y limitada; al no presentar una delimitación del área de influencia; en virtud de lo anterior, el análisis técnico ambiental no permite evidenciar que la superficie solicitada para llevar a cabo el desplante del **Proyecto** es adecuad. Es por ello por lo que, aun cuando la **Promovente** presentó el "*DICTAMEN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL*", este no considera la información pertinente que requiere un estudio de zonificación, por lo que, no se demuestra que el desplante propuesto corresponde a la mejor ubicación de la infraestructura planteada para el **Proyecto**, evitando la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, por lo que no se cumple el criterio **CG-06** del **POEL-BJ**.

Criterio General:

- **CG-08**: "*Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.*"

Al respecto, la **Promovente** manifestó en el "*CAPITULO III.- VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES*" del **DTU-B** lo siguiente:

> *"(...)*
>
> ***CG-08:*** *Se prevé un "Área de Conservación" que protegerá y conservará la vegetación del humedal presente en la parte trasera del predio, presenta una superficie de 11,638.82 m2 o 1.164 ha, lo cual representa el 59.29% del predio total En esta zona no se desarrollarán obras y/o actividades del proyecto. (...)"*

En este sentido, si bien la **Promovente** argumenta que la superficie en donde se pretende llevar a cabo el **CUSTF** incide en vegetación secundaria de selva mediana, esta **DGIRA** advierte que, se observó que existe discrepancia con la información presentada en el **DTU-B**, lo señalado por el **A-BJ**, la **CONANP** y **CONABIO** en la **Opinión 04693/2025**, **Opinión 30/2026**, y la **Opinión 537/2025** respectivamente y el análisis realizado por esta **DGIRA** en la **Consideración particular sobre la incidencia de proyectos en ecosistema manglar** de la presente **Resolución Administrativa**, por lo que, el **Proyecto** no se apega a lo establecido en el criterio **CG-08** del **POEL-BJ**, toda vez que, la funcionalidad del humedal no se limita a la presencia de especies de mangle en el **AP**, sino que depende de la integridad del ecosistema como unidad hidrológica. En este sentido, la dinámica hidrológica, determinada por los patrones de inundación, la circulación del agua y la interacción entre aguas superficiales y subterráneas, lo cual, constituye un proceso fundamental para mantener las condiciones ambientales que permiten la permanencia y el funcionamiento del ecosistema de manglar.

Criterio General:

- **CG-25** *"En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea."*

Al respecto, la **Promovente** manifestó en el *"CAPITULO III.- VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES"* del **DTU-B** lo siguiente:

> *"(...)*
>
> ***CG-25:** En el caso del proyecto, las obras y actividades se desarrollarán en el área que presenta vegetación secundaria Arborea de Matorral Costero, zona en la que no se presentan cuerpos o escurrimientos superficiales ni tampoco zonas con inundación, por lo que no se afectará la hidrodinámica natural superficial o escurrimientos superficiales del área. Los detalles de la cimentación del proyecto se presentan en el Capítulo II del presente documento, por lo que el proyecto presentado no contraviene el criterio ecológico CG25."*

En este sentido, la **Promovente** presentó dentro del **Requerimiento de Información** un *"ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE PERMEABILIDAD REALIZADO EN EL PROYECTO DENOMINADO "INCARIBE, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO"*, no obstante, dicho estudio tiene como principal objetivo definir el diseño y las áreas de aportación de los pozos de aprovechamiento, descarga de aguas residuales y drenaje pluvial, buscando evitar encharcamientos dentro del **Proyecto**, por lo que, el **DTU-B** no demuestra ni justifica técnicamente que la ejecución del **Proyecto** (considerando la construcción de 2 (dos) sótanos bajo nivel de banqueta) no interrumpirá la hidrodinámica superficial y/o subterránea del medio, conforme a lo referido en la **Consideración particular sobre la incidencia de proyectos en ecosistema manglar** de la presente **Resolución Administrativa**; por lo que el **Proyecto** no da cumplimiento al criterio **CG-25** del **POEL-BJ**.

Criterios Específicos:

- **URB-30**: *"En zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan. Por lo que las actividades recreativas de contemplación deben ser promovidas y las actividades de aprovechamiento extractivo y de construcción deben ser condicionadas."*
- **URB-36**: *"Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente."*

En este sentido, la **Promovente** manifestó en el *"CAPITULO III.- VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES"* del **DTU-B** lo siguiente:

> *"(...)*
>
> ***URB-30:** De acuerdo con la Actualización del Atlas de Riesgos del Municipio de Benito Juárez 2022, específicamente en el mapa 45 "Por peligro de Inundación Pluvial del Municipio de Benito Juárez", página 81 se muestra que el área del proyecto no está como catalogada como zona con riesgo de inundación.*
>
> *(...)*
>
> *De lo anterior, se prevé que el criterio no le sea aplicable al proyecto.*
>
> *(...)*

URB-36: *El proyecto prevé un "Área de Conservación" que protegerá y conservará la vegetación de manglar dentro del predio. En esta zona no se desarrollarán obras y/o actividades del proyecto; su finalidad será ser un Área de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas. De lo anterior, se prevé se da cumplimiento al criterio URB-36. (...)"*

Al respecto, es importante mencionar que en la actualización del Atlas de Riesgo del Municipio de Benito Juárez Quintana Roo[7], manifiesta lo siguiente:

"(...)

Inundaciones

Las inundaciones suelen ocurrir principalmente durante la temporada de lluvias a partir del mes de mayo hasta noviembre y en la época de invierno durante el periodo de diciembre a marzo. En invierno las zonas de la república mexicana que se encuentran más susceptibles son el noroeste y los estados en la vertiente del Golfo de México y la Península de Yucatán.

Una de las razones principales por las que suelen ocurrir las inundaciones es debido a la alteración del entorno físico de un área. Los asentamientos humanos o urbanización, localizados en zonas aledañas a los cuerpos de agua son generalmente las zonas más expuestas a este tipo de fenómenos, además de considerar la capa de asfalto que no permite la filtración del agua y los malos hábitos por parte de la población que obstruyen el flujo de agua por la acumulación de basura sobre las alcantarillas.

Aun así, se debe establecer que por los niveles que alcanzan tanto de profundidad, extensión y temporalidad, las "Inundaciones" en el municipio de Benito Juárez son consideradas como encharcamientos en la mayor parte de los asentamientos urbanos, a excepción de ciertas zonas ya muy conocidas donde por su ubicación si sufren de una mayor acumulación de agua y por más tiempo, estas zonas conocidas como "Corales", "Rehoyada", "Bahía Azul y Donceles", todas ellas muy cercanas al manglar y con nivel cercano a 0 mts. SNM. (...)"

Subrayado por esta **DGIRA**

Asimismo, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez (2022) (**PDUCP-BJ**)[8], presenta una imagen del relieve del municipio Benito Juárez en el que identifica entre otras características las zonas con riesgo a inundación, en la que se observa que la zona en la que se pretende ubicar el **Proyecto** presenta un alto riesgo por inundación, como se observa a continuación:

SIN TEXTO

[7] Tomado de https://transparencia.cancun.gob.mx/uploads/1/4/Articulo-93_Inciso-P_Vigente_Atlas-De-Riesgo.pdf
[8] Tomado de https://transparencia.cancun.gob.mx/uploads/24/28/Programa%20De%20Desarrollo%20Urbano%20Del%20Centro%20De%20Poblacion%20Cancun%2C%20Municipio%20Benito%20Juarez%20%282022%29.Pdf



Imagen 19. Imagen tomada del **PDUCP-BJ**, en el que se observa de color amarillo un riesgo menor de inundación, de color naranja un riesgo medio de inundación y de color rojo un riesgo alto de inundación, asimismo, con un punto negro se identifica el sitio donde se pretende ejecutar el **Proyecto**.

En relación con ello, esta **DGIRA** advierte que el **Proyecto** no cumple con el **criterio URB-30** y el **criterio URB-36**, toda vez que, el **AP** incide con vegetación de tipo manglar, las cual se caracteriza por constituir un tipo de humedal, junto con las turberas, pantanos y marismas, clasificación que se determina por cuestiones topográficas y grado de humedad[9], por lo que, el **AP** se localiza en una superficie inundable. En este sentido, dentro de las obras y actividades que lo conforman, se requiere del cambio de uso de suelo en una superficie de 7,995.00 m² (siete mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados), remoción de vegetación, movimiento de tierras, la implementación de cimentaciones e instalaciones, así como, la construcción de infraestructura y edificaciones (sobre y bajo nivel de banqueta), por lo que, el **DTU-B** no presenta información suficiente ni justificaciones técnicas sólidas que demuestren que las zonas inundables mantendrán las condiciones naturales del ecosistema y garantizará la conservación de las poblaciones silvestres que lo habitan; asimismo, el **Proyecto** no garantiza la preservación ecológica del manglar presente en el **AP** ni el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen.

En este contexto, y con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario y contar con mayores elementos de juicio para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**, el **A-BJ** se manifestó conforme a derecho respecto al cumplimiento del **Proyecto** con el **POEL-BJ**, mediante la **Opinión 04693/2025**, como fue referido en el **RESULTANDO 11** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, en el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

> *"(...)*
>
> *Independientemente de los parámetros del PDU, el proyecto deberá sujetarse a los criterios generales y específicos conforme a su ubicación y a la Unidad de Gestión Ambiental que le corresponde para este proyecto (...)*
>
> *(...)*

[9] Tomado de https://www.gob.mx/semarnat/articulos/manglares-mexicanos

OPINIÓN:

Esta autoridad sugiere que las acciones antes descritas puedan someterse a la aprobación de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar la viabilidad de las mismas, ya que no se especifica la zona que se pretende establecer para restauración, así como la metodología mediante un programa que señale cada uno de los pasos a seguir, esto en caso de que el proyecto cuente con la autorización del Cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF).

En virtud de lo anteriormente expuesto, y de conformidad con el artículo 1, 2, 4 y 9 fracciones I inciso a) y II inciso a) del Reglamento de Acción Climática y Protección Ambiental del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 28 de octubre de 2021 y en apego a la actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014, esta Dirección General opina lo siguiente:

*Tal y como es presentado el proyecto denominado "**INCARIBE**" a ubicarse en la Supermanzana 86, Manzana 36, Lote 49-02, camino Cancún-Punta Sam en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, **NO ES VIABLE** por no presentar las evidencias respecto al cumplimiento del criterio **CG-05** de las áreas verdes y permeables sobre la zona que se pretende autorizar para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, tampoco ingresó los planos de la separación de los dos sistemas de drenaje sanitario y pluvial que indica el criterio **CG-04**, por otra parte, no presentó los programas de rescate de flora y fauna requeridos en el criterio **CG-13**; con relación al criterio **CG-25**, no se tiene la certeza de evitar la afectación de la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea, y finalmente el proyecto no cuenta con un Plan Integral de Manejo de Residuos Sólidos, en relación a los criterios específicos no cumple*

Además, incumple con la NOM-022 SEMARNAT 2003 ya que las medidas de mitigación deberán ser aprobadas o contar con el visto bueno de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP). (...)"

Subrayado por esta **DGIRA**

d) Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, municipio de Benito Juárez (2022) (**PDUCP-BJ**), en el cual, se observa que, la zona en la que se pretende ejecutar el Proyecto, tiene una aptitud territorial de "*Actividad turística*", como se observa a continuación:

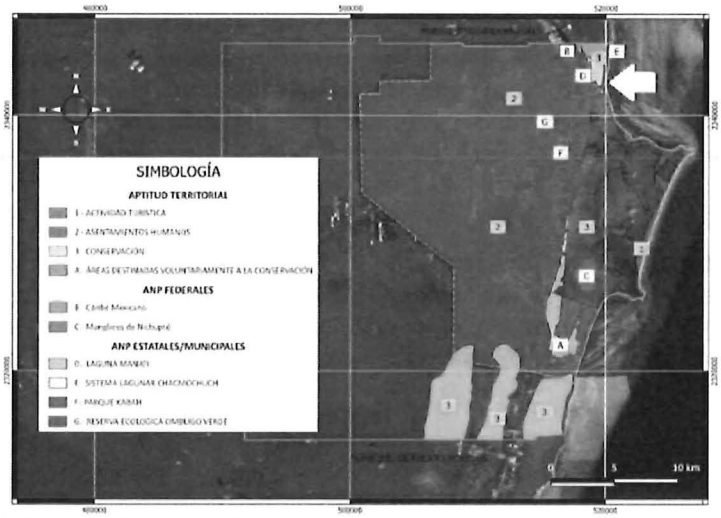


Imagen 19. Mapa tomado del **PDUCP-BJ** en el que se señala (con flecha blanca) la zona en la que pretende ubicarse el **Proyecto** tiene aptitud de *Actividad Turística*.

e) Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Quintana Roo 2018-2030 **(PMDU-BJ)** en el **Distrito 3**, con uso de suelo tipo *Mixto Corredor Primario* (**MCp**) permite una densidad de 1 (una) vivienda por cada 40.00 m² (cuarenta metros cuadrados) de predio.

En este sentido, y de acuerdo con el artículo 20 BIS 4 de la **LGEEPA** en su fracción III que establece que los programas de ordenamiento ecológico local tienen por objeto *establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes;* por lo que, el **Proyecto** debe apegarse y dar cumplimiento a los criterios generales y particulares establecidos en el **POEL-BJ**.

Bases argumentativas que sustentan la presente resolución

Que derivado de la revisión y el análisis técnico, administrativo y jurídico referido en los considerandos que anteceden; a continuación se expresan las bases argumentativas que sustentan la presente resolución:

I. Se constató que el **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un complejo habitacional conformado por 387 (trescientas ochenta y siete) viviendas, distribuidas en 3 (tres) edificios de 9 (nueve) niveles cada uno, asimismo, se contempla la implementación de vialidades, andadores y amenidades en planta baja, tales como: albercas, terrazas, bodegas, gimnasios, vestidores, restaurantes, sanitarios y 2 (dos) sótanos bajo nivel de banqueta con función de estacionamiento; lo anterior, en un predio con una superficie total de 19,633.82 m² (diecinueve mil seiscientos treinta y tres punto ochenta y dos metros cuadrados) (**AP**), de los cuales, se requiere del **CUSTF** en una superficie de 7,995.00 m² (siete mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados), de los cuales, 4,755.00 m² (cuatro mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados) corresponde a vegetación de tipo **VM** e 3,240.00 m² (tres mil doscientos cuarenta metros cuadrados) corresponde a vegetación de *otro tipo*, lo anterior, en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo.

II. El **Proyecto** incide en vegetación de tipo *Manglar* y su desarrollo no es congruente con la **Especificación 4.0**, **4.1** y **4.16** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, así como, la **Especificación 4.43** del **Acuerdo de adición**, así como, no cumple con el artículo 60 Ter de la **LGVS**, conforme a lo referido en la **Consideración particular sobre la incidencia de proyectos en ecosistema manglar** de la presente **Resolución Administrativa.**

III. El **Proyecto** contraviene con los **Criterios Generales G-06**, **CG-08**, **CG-25** y los **Criterios Específicos URB-30** y **URB-36** del **POEL-BJ**, toda vez que, el estudio de zonificación presentado por la **Promovente** carece de la información técnica mínima indispensable para sustentar sus resultados y cumplir con su finalidad. Asimismo, se pretende desarrollar el **Proyecto** en una zona susceptible de inundación, cuya ejecución requiere del **CUSTF** en vegetación de manglar. En este sentido, considerando que el sitio forma parte de un humedal costero, el **DTU-B** no contiene elementos técnicos suficientes que permitan demostrar que las obras y actividades propuestas no ocasionarán alteraciones o interrupciones en la dinámica hidrológica natural del ecosistema, de conformidad con el análisis desarrollado en el apartado **Vinculación con los ordenamientos ecológicos aplicables** de la presente **Resolución Administrativa**.

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 17, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, II BIS, III, IV, XI y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 1, 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la **LFPA**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, V, X, XI, XIX y XXII, 15 fracciones IV y VI, 20 BIS 4, 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X, y XI, 30 primer párrafo, 35 primero y segundo párrafo, fracción III inciso a) de la **LGEEPA**; 93 de la **LGDFS**; 60 TER de la **LGVS**; 1, 2, 4 fracciones I, III y VII, 5 apartados O), Q), R) y S), 14, 24, 25, 26, 36, 37, 44 y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**; 139, 141 fracciones VI, VII, IX, X, XI y IV, y 143 del **RLGDFS**; 1, 2 fracción VII, 3 párrafo primero, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6 fracciones XIV y XL, 8, 9, fracciones XXIII, XXV y XXXII, y 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; el **ACUERDO**; la **Especificación 4.0**, **4.1** y **4.16** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, así como, la **Especificación 4.43** del **Acuerdo de adición**; el **POEGT**, el **POEMyRGMyMC**, el **POEL-BJ** y el **PMDU-BJ**; esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1** al **12** y con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **6.2** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada y admitida a trámite la solicitud **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto**, el **DTU-B**, sus anexos, la **Información Adicional** y el **Requerimiento de Información**, integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1** al **12**; con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **6.2**; en virtud de las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO** numerales **I** a la **III** y el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**, una vez evaluado el **DTU-B**; esta **DGIRA** constató que existen elementos técnicos y jurídicos para negar la autorización del **Proyecto**, toda vez que, contraviene lo establecido en la **Especificación 4.0**, **4.1** y **4.16** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, así como, la **Especificación 4.43** del **Acuerdo de adición**, asimismo, contraviene a las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental y en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que encuadran en las hipótesis previstas en los artículos 1 fracción II y 20 BIS 4 de la **LGEEPA** y 141 fracción XIV del **RLGDFS**, relativos a la incongruencia de las obras y actividades del **Proyecto** con los **Criterios Generales G-06**, **CG-08**, **CG-25** y los **Criterios Específicos URB-30** y **URB-36** del **POEL-BJ**; por lo que dichas contravenciones se ajustan a la hipótesis prevista en los artículos 28 primer párrafo, 35 fracción III inciso a) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 57 fracción I de la **LFPA**, esta **DGIRA** pone fin al procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente de mérito para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido, una vez que se alcance la firmeza de la presente **Resolución Administrativa**.

CUARTO. Se apercibe a la **Promovente**, que hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá realizar obra y/o actividad alguna relacionada con el **Proyecto**, y que de hacerlo se hará acreedora a las sanciones que establezca la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

QUINTO. Esta **DGIRA** garantiza la tutela efectiva del derecho de petición de la **Promovente**, por lo que en caso de pretender la realización de obras y/o actividades en el predio de referencia que se encuentren en los supuestos previstos en los artículos 28 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, deberá presentar ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad correspondiente, cumpliendo con los requisitos previstos en la normatividad aplicable vigente y considerando las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

SEXTO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) del estado de Quintana Roo, el contenido del presente **Resolución Administrativa**, para los efectos a que haya lugar.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte de la **Promovente**, consciente 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; en este sentido, de conformidad con el artículo 36 del **RLGEEPAMEIA**, la **Promovente** y la persona responsable de elaboración del **DTU-B** del **Proyecto**, son corresponsables ante esta **DGIRA** de la calidad y veracidad de la información presentada y su contenido, de las técnicas y metodologías empleadas para la identificación de los impactos ambientales y las medidas propuestas; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se dará parte a la autoridad competente sobre las irregularidades detectadas, para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo sancionador en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en la normatividad aplicable vigente.

OCTAVO. De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a la **Promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de **quince días hábiles** contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de **quince días hábiles**, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

Asimismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas (**SIDEC**), ingrese a:

https://sidec.buengobierno.gob.mx/#!/

NOVENO. Notifíquese personalmente el contenido de la presente **Resolución Administrativa** a la **Promovente** mediante el **Apoderado Legal**, o a sus personas autorizadas para recibir notificaciones los CC. Graciela Viridiana Contreras González, Luis Manuel López Martínez, Carlos Eliseo González Silva, Danya Ahisllin Peralta Carranza, Claudia Bolaños Sánchez, Angel Martin Piña López, María Isabel Arriaga Flores, Cesar Feliciano Rodríguez, Massiel Beatriz Contreras González, Virginia Yazareth Soto Victoria, Lidia Montserrat Jiménez Pérez, Andrea Becerra casillas y Luis Antonio González Merino; a los correos electrónicos [redacted] a los teléfonos [redacted] y en el domicilio ubicado [redacted] para los efectos legales a que haya lugar.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08649-26

DÉCIMO. Archivar el expediente como procedimiento administrativo resuelto, para los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 fracción I de la **LFPA**.

Así lo resolvió y firma, el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental Julio César García Vergara.

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada**.- Subsecretaria de Regulación Ambiental en la SEMARNAT.- gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Procuradora Federal de Protección al Ambiente.- mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez.- Subprocuradora de Recursos Naturales en la PROFEPA.- leticia.quinones@profepa.gob.mx
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo.- Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo.- Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias: DGIRA2622806, DGIRA2620541, DGIRA2620543, DGIRA2620494, DGIRA2408927, DGIRA2509585, DGIRA2510420, DGIRA2512075, DGIRA2601502, DGIRA2513615.

Expediente: 23QR2024U0086 **Bitacora:** 09/MC-0261/09/24

Elaboró	**Revisó/Vo.Bo.**	**Validó**
MACG	YRA/EVR	LAPA/JAGV



2026 año de Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat