

PROFEPA
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA PROFEPA EN Q. ROO

1461 04 JUN 2026 10:37

RECIBIDO
OFICINA DE PARTES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0606/202

Chetumal, Quintana Roo a 22 de mayo de 2026

Recibí Original

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

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

02/Junio/2026

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

En acatamiento a la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que dispone que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la **SEMARNAT.**

Que la misma **LGEEPA** en su **artículo 30,** establece que para obtener la autorización a que se refiere el **artículo 28** de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el **artículo 42, fracción XXV, inciso c),** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, se establece la atribución de las Oficinas de Representación otorgar autorizaciones de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de manifestaciones de Impacto Ambiental en modalidad particular.

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

SEMARNAT, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del **proyecto** denominado **"REMODELACIÓN DE LA ISLA CANCÚN I" (en lo sucesivo el proyecto)** con pretendida ubicación en la Zona Hotelera, Boulevard Kukulkán Km 12.5, lotes 18-10 y 18-11 Secc, de la Ciudad de Cancún, del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

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



Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el **artículo 3**, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** (**LFPA**), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A**.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a unas superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 41 primer párrafo del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo, ...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los **artículos 17, 26, 32 bis** fracción XI y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; el artículo 42** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría; **el artículo 42, fracción XXXV, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación, para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en la materia de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del **proyecto "REMODELACIÓN DE LA ISLA CANCÚN I"** con pretendida ubicación en la Zona Hotelera, Boulevard Kukulkán Km 12.5, lotes 18-10 y 18-11 Secc. de la Ciudad de Cancún, del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, presentada a esta Unidad Administrativa

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

R E S U L T A N D O :

I. Que el 29 de agosto de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito con fecha a su presentación, a través del cual la **promovente** presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2025TD049.**

II. Que el 04 de septiembre de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de

autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0039/25**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del 28 de agosto **al 03 de septiembre de 2025 (incluyen extemporáneos)**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto 23QR2025TD049, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 35 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto.**

III. Que el 05 de septiembre de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de a fecha de su presentación, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico *"NOVEDADES DE QUINTANA ROO"*, de fecha 02 de septiembre de 2025, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA.**

IV. Que el 12 de septiembre de 2025, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

V. Que el 15 de septiembre de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1221/2025,** a través del cual con fundamento en los **artículo 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **Gobierno del Municipio de Benito Juárez**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

VI. Que el 15 de septiembre de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1222/2025**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA),** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

VII. Que el 15 de septiembre de 2025, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1223/2025**,a través del cual, con fundamento en los **artículos 53 y 54** de la **LFPA** y el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de quince días de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA.**

VIII. Que el 29 de octubre de 2025, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio **PFPA/29.3/01531-2025** de fecha 28 de octubre de 2025, a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto.**

IX. Que el 10 de noviembre de 2025 esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/1558/2025** a través del cual con base en lo establecido en los **artículos 35-BIS** de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, solicitó al **promovente**, información adicional a la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el PEIA de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA.**

X. Que el 13 de marzo de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito a la fecha de su presentación, a través del cual el **promovente** remitió la Información Adicional solicitada a través del oficio **04/SGA/1558/2025** de fecha 10 de noviembre de 2025. Notificado el día 03 de diciembre de 2025.

XI. Que el 20 de marzo de 2026, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/0323/2026**, con fundamento a lo establecido en los **artículos 35-BIS** ultimo párrafo de la **LGEEPA** y **46 fracción II** de su **REIA**, mediante el cual determino ampliar el plazo para emitir la resolución. Notificado el 03 de diciembre de 2025.

XII. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte del **Gobierno del Estado de Quintana Roo** por conducto de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** (SEMA), el **Gobierno Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo**, por lo que se considera en dicha instancia, no presenta inconveniente alguno para la realización de del proyecto, por lo que se considera en dichas instancias, no presenta inconveniente alguno para ña realización del presente **proyecto;**

C O N S I D E R A N D O

1 G E N E R A L E S

I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **4, 5, fracciones II** y **X, 28** primer párrafo y **fracciones I y IX** , 35 párrafos primero, segundo, cuarto **fracción III** y último de la **LGEEPA**; artículos **2, 3** fracciones **XII, XVI** y **XVII, 4** fracciones **I, III** y **VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44** y **45**, primer párrafo y **fracción III** del **REIA; 14, 26** y **32**-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; artículo **42, fracción XXXV, inciso c)** del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio programa, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez 2022**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022; **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana Nom-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especifica-**

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

ciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004 y **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, **28 primer párrafo fracciones I, VII, IX X y XI** y 35 de la **LGEEPA**

2 CONSULTA PÚBLICA.

II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en el los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 del **REIA**. No obstante, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no recibió solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas o denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

III. Que la fracción II del artículo **12** del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada ante esta Unidad Administrativa se tiene que la **promovente** indicó:

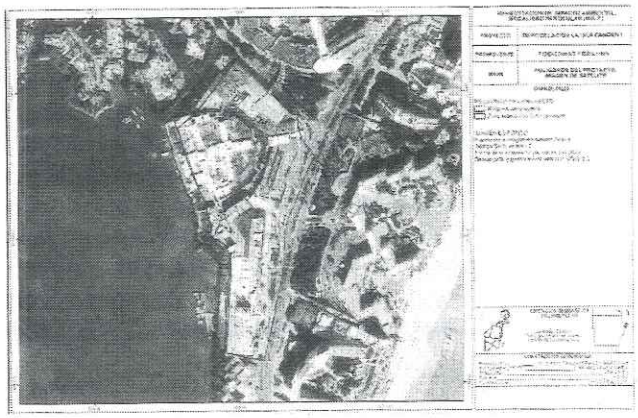
Que en el **Capítulo II** de la **MIA-P**, se tiene lo siguiente:

"El presente proyecto corresponde al desarrollo del complejo comercial denominado La Isla I, y contempla dos acciones fundamentales; por un lado, la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro junto a su zona de estacionamiento; y, por otro lado, la puesta en operación del resto de la instalaciones que conforman dicho complejo.
El proyecto de remodelación del tienda departamental denominado Palacio de Hierro (de ahora en adelante PH) y su estacionamiento se realizará en dos fases; la primera fase consiste en realizar la demolición del estacionamiento existente y en la segunda fase se demolerá la tienda departamental PH. Una vez finalizadas ambas fases se procederá a la renovación y reconfiguración de áreas de estos dos conceptos, mediante la construcción de 6 niveles, los cuales 3 estarán destinados al área comercial y 3 al estacionamiento vehicular.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

II.1.4 Ubicación del proyecto

El proyecto se pretende ubicar en la Zona Hotelera, Boulevard Kukulcán Km. 12.5, lotes 18-10 y 1811, de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. C.P. 77500 y cuenta con una superficie total de 67,779.19 m2.



II.1.6 Dimensiones del proyecto

El desarrollo comercial constituye un referente icónico en la oferta de comercio y entretenimiento de alto nivel en la Riviera Maya. Este complejo se despliega sobre un predio de aproximadamente 67,779.19 m2 con una configuración arquitectónica tipo "Village Comercial" que integra cuerpos bajos, recorridos peatonales, canal artificial que conecta con la laguna Nichupté y zonas abiertas, generando una experiencia sensorial armónica entre el lujo contemporáneo y el entorno natural.

El predio alberga un total de más de 120 establecimientos comerciales, entre los que se incluyen marcas de lujo internacional, boutiques de moda, tiendas departamentales, restaurantes de alta gama, servicios y espacios de entretenimiento

PROYECTO CON LA REMODELACIÓN PROPUESTA

SUPERFICIES REMODELACIÓN LA ISLA CANCÚN I				
	ÁREA	SUPERFICIE (m^2)	PORCENTAJE (%)	
	COMERCIAL PLANTA BAJA	31,914.65	47.09	TECHADO
	VIALIDAD	4,531.43	6.69	NO TECHADO
	ESTACIONAMIENTOS	3,169.56	4.68	TECHADO
	ÁREA DE MANTENIMIENTO	1,965.11	2.90	TECHADO
	ÁREAS VERDES	3,477.56	5.13	NO TECHADO
	ANDADORES Y ÁREAS COMUNES	19,064.18	28.13	NO TECHADO
	CANAL	3,131.70	4.62	NO TECHADO
	MUELLES	525.00	0.77	NO TECHADO
TOTAL		67,779.19	100	

No obstante, por medio de la solicitud de **información adicional** referido en el **RESULTANDO X** del presente oficio resolutivo, se solicitó al **promovente** en referencia a la descripción del **proyecto:** a) Aclarar y describir las

instalaciones de dicho complejo que se quieren operar en el proyecto, mencionando sus dimensiones en m².

En respuesta, el **promovente** manifestó lo siguiente en el desahogo de la **información adicional:**

a) Aclarar y describir las instalaciones de dicho complejo que se quieren operar en el proyecto, mencionando sus dimensiones en m² del proyecto:

RESPUESTA

Derivado de la aclaración solicitada por la Autoridad respecto a las superficies y a la identificación de las instalaciones que conforman el proyecto, se realizó una revisión detallada de la información presentada en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P), con el fin de contar con datos precisos y actualizados.

Como parte de esta revisión, se llevó a cabo un nuevo levantamiento topográfico del área del proyecto, lo que permitió verificar y actualizar las superficies correspondientes a las diferentes obras e instalaciones que integran el complejo.

Derivado de lo anterior, se identificaron ajustes en las superficies previamente reportadas en la MIA-P, por lo que a continuación se presentan las adecuaciones realizadas, así como la descripción de las instalaciones que se pretenden poner en operación dentro del complejo, incluyendo sus respectivas superficies expresadas en metros cuadrados (m²).

Cabe señalar que, para facilitar su consulta y análisis, se anexan los planos correspondientes en formatos PDF y CAD.

PROYECTO ACTUAL

El sitio del proyecto cuenta con los siguiente conceptos y superficies actualmente.

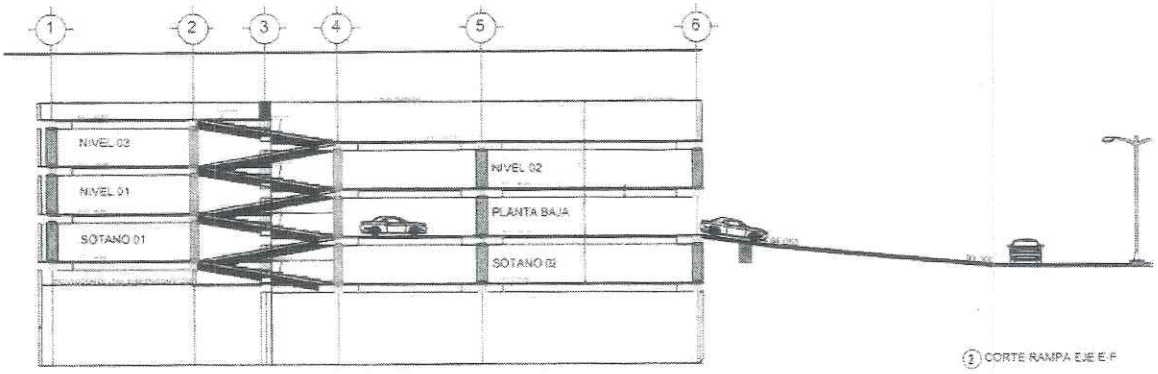
CONCEPTO	SUPERFICIE EN M2	
COMERCIO	23,921.38	TECHADO
ESTACIONAMIENTO	7,567.97	TECHADO
AREA DE MANTENIMIENTO	1,970.29	TECHADO
ANDADORES Y ÁREAS COMUNES	23,129.71	NO TECHADO
ÁREAS VERDES	3,477.56	NO TECHADO
VIALIDAD	4,580.60	NO TECHADO
CANAL	3,131.70	NO TECHADO
SUPERFICIE TOTAL	67,779.19	

PROYECTO CON LA REMODELACIÓN PROPUESTA

Una vez realizada la remodelación propuesta, el sitio del proyecto contará con los siguiente conceptos y superficies:

CONCEPTO	SUPERFICIE EN M2	
COMERCIO	25,475.06	TECHADO
ESTACIONAMIENTO	5,011.29	TECHADO
AREA DE MANTENIMIENTO	1,970.29	TECHADO
ANDADORES Y AREAS COMUNES	23,129.71	NO TECHADO
AREAS VERDES	3,477.56	NO TECHADO
VIALIDAD	4,980.60	NO TECHADO
CANAL	3,231.70	NO TECHADO
SUPERFICIE TOTAL	67,278.19	

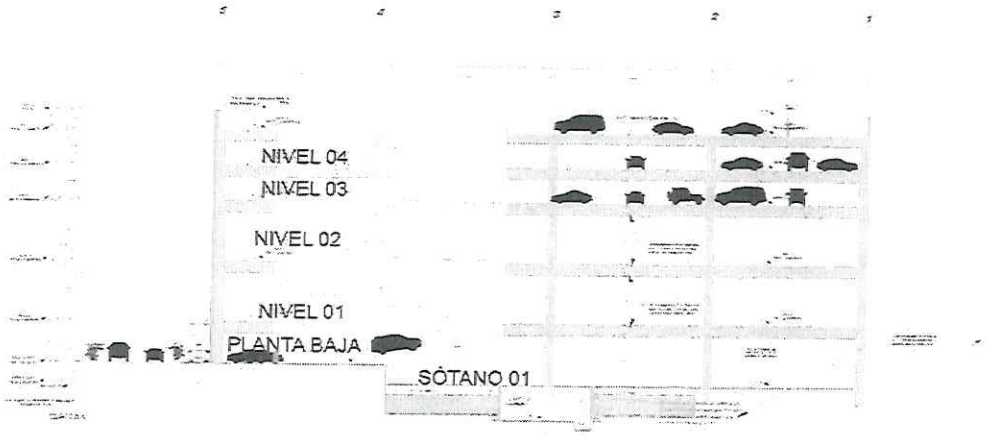
En este mismo orden de ideas, actualmente los niveles del Palacio de Hierro y su estacionamiento se encuentran distribuidos como se observa a continuación:



2 CORTE RAMPA EJE E-F

Ahora bien, se hace la aclaración de los niveles que contempla la remodelación del proyecto, consistente en dos sótanos subterráneos, planta baja y 4 niveles posteriores, es decir se contempla un total de 5 niveles. Lo anterior se presenta en los planos de cortes y fachadas y anexos, y se presenta la imagen para su visualización:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat



Las superficies de construcción de obra techada actuales del proyecto son las siguientes:

Superficie de construcción de obras techadas actuales						
Concepto	Sótano 1 (medio sótano) (m²)	Sótano 2 (medio sótano) (m²)	Planta Baja (m²)	Nivel 1 (m²)	Nivel 2 (m²)	Nivel 3 (m²)
Comercio	0	0	23,921.39	12,745.93	5,522.96	0
Estacionamiento	0	0	7,578.9	9,529.8	12,447.73	12,547.74
Área de mantenimiento	3,058.96	3,142.53	1,965.11	64.48	0	0
Subtotales por nivel	*3,058.96*	*3,142.53*	*33,465.4*	*22,340.21*	*17970.69*	*12,547.74*
Total	92, 525.53 m²					

Tabla 3. Superficies de construcción de las obras techadas actuales

Las superficies de construcción de las obras techadas con la remodelación propuesta son las siguientes:

Superficie de construcción de obras techadas con la remodelación del proyecto						
Concepto	Sótano 1 (medio sótano) (m2)	Planta Baja (m²)	Nivel 1 (m²)	Nivel 2 (m²)	Nivel 3 (m²)	Nivel 4 (m²)
Comercio	0	28,478.06	16,587.26	6,373.96	0	0
Estacionamiento	0	30,11.29	12,643.54	12,197.9	12,297.9	12,197.9
Área de mantenimiento	3,475.36	1,970.29	815.95	398.93	460.49	460.49
Subtotales por nivel	*3,475.36*	*33,459.64*	*30,046.75*	*18,970.79*	*12,756.39*	*12,658.39*
Total	111,369.32 m²					

Tabla 4. Superficies de construcción de las obras techadas con la remodelación

Finalmente, se presenta en los anexos una tabla en formato Excel con el detalle de cada una de las instalaciones que se pretenden

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

operar, incluyendo sus dimensiones expresadas en metros cuadrados (m^2).

COMERCIAL NUEVO					
	NOMBRE COMERCIAL	**M2**		**NOMBRE COMERCIAL**	**M2**
1	CHANEL	444.60	16	ZARA	1665.34
2	GUCCI	522.00	17	INNOVA SPORT	502.62
3	EL PALACIO DE HIERRO	5905.65	18	FENDI	274.55
4	LOUIS VUITTON	758.28	19	NIKE	515.00
5	TIFFANY&CO	345.50	20	SALVATORE FERRAGAMO	236.60
6	BALENCIAGA	300.27	21	BVLGARI	215.05
7	CHRISTIAN DIOR	341.00	22	LULULEMON	285.10
8	CHRISTIAN DIOR	280.00	23	CAROLINA HERRERA	207.96
9	SACBE	1807.00	24	BURBERRY	150.70
10	PRADA, MIU MIU, CHURCH'S ENGLISH SHOES, CAR SHOES	414.00	25	CENACOLO	202.00
11	YVES SAINT LAURENT	313.00	26	GOLDEN GOOSE	130.60
12	YVES SAINT LAURENT	147.40	27	VICTORIAS SECRET	413.20
13	DOLCE & GABBANA	340.30	28	HUGO BOSS	217.20
14	PLAZA LA FIESTA MEXICAN BAZAR	709.10	29	SEÑOR FROG'S Y MIKA AND FRIENDS	171.25
15	BOTTEGA VENETA	319.50	30	CROCS	182.14

COMERCIAL NUEVO					
	NOMBRE COMERCIAL	**M2**		**NOMBRE COMERCIAL**	**M2**
31	HOLLISTER CO	226.40	46	BIRKENSTOCK	108.10
32	HAAGEN DAZS	84.12	47	SWATCH	56.00
33	LACOSTE	218.70	48	WAYAN	134.20
34	ABERCROMBIE & FITCH	340.00	49	CANCUN SOUVENIRS STOP	88.13
35	PSYCHO BUNNY	152.67	50	RAY BAN	34.58
36	HOOTERS	240.20	51	HUBLOT	60.97
37	ADIDAS	215.10	52	TACO GRILL	66.41
38	ADIDAS	120.14	53	SUNGLASS ISLAND	63.00
39	LA PARRILLA	126.00	54	ZINGARA	88.57
40	SUNSET HARBOUR MEXICAN CUISINE	208.00	55	FAT TUESDAY	63.00
41	SUNGLASS ISLAND	50.20	56	2 CAP	49.45
42	AMORINO	120.00	57	VILEBREQUIN	78.26
43	WOMEN SECRET	207.70	58	TOMMY HILFIGER	151.10
44	TAG HEUER	70.56	59	INVICTA	68.77
45	STARBUCKS	109.10	60	EA7 EMPORIO ARMANI	109.16

COMERCIAL NUEVO					
	NOMBRE COMERCIAL	M2		NOMBRE COMERCIAL	M2
61	GUESS	140.42	76	ROYAL GOLD	31.17
62	TACO Y TEQUILA	74.84	77	DJI	90.10
63	TACO Y TQUILA	218.00	78	CARTIER	264.18
64	MR PAPAS	90.40	79	BREITLING	82.00
65	CALVIN KLEIN	161.10	80	HERMES	200.00
66	MASSIMO DUTTI	405.10	81	LUXURY AVENUE	1603.10
67	MARE BLUE	62.12	82	SOUVENIRS C05	34.07
68	OYSHO	418.00	83	PANDORA	46.30
69	BARI	60.10	84	SWAROVSKI	65.09
70	BABY LOBSTER	80.40	85	OAKBERRY	61.10
71	ABERCROMBIE & FITCH KIDS	112.00	86	MCDONALDS	181.10
72	ALDOS GELATO	61.60	87	INNVICTUS	440.10
73	THE HAT CLUB	34.04	88	MASSA	121.21
74	KAANA SWIMWEAR	41.82	89	BBW (TEMP)	260.22
75	FARMAPRONTO	25.78	90	MIRO	50.45

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

COMERCIAL NUEVO					
	NOMBRE COMERCIAL	M2		NOMBRE COMERCIAL	M2
91	F01	100.00	96	F09	115.00
92	F02	57.00	97	RESERVED	45.00
93	F03	170.00	98	RESERVED	59.19
94	F04	180.00	99	RESERVED	84.00
95	F05	48.00	100	RESERVED	84.00

SUPERFICIE TOTAL	28478.60 M2

De la tabla anterior y por medio de la solicitud de **información adicional** referido en el **RESULTANDO X** del presente oficio resolutivo, el **promovente** aclaró las instalaciones de dicho complejo que se quieren **OPERAR** en el proyecto, mencionando sus dimensiones en m², siendo estás 100 instalaciones que se muestra en la tabla anterior con una superficie total de **28478.60 m²**.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

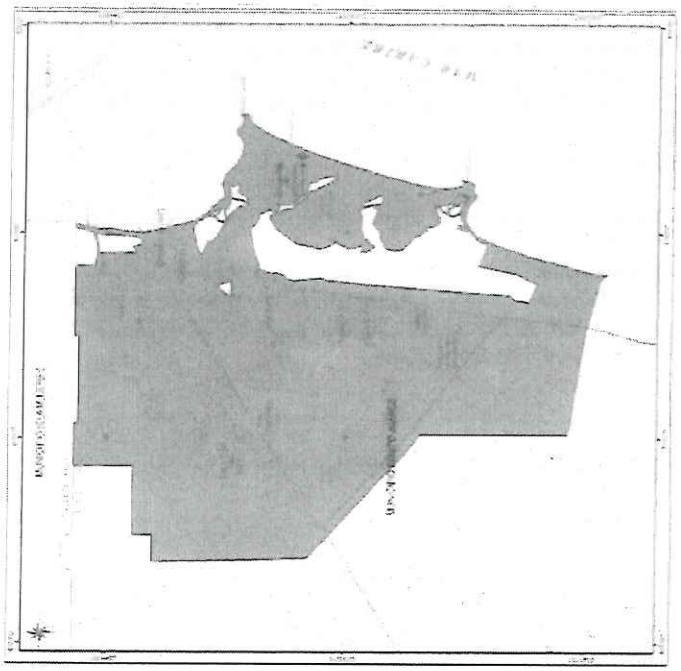
IV. Que la fracción IV del artículo 12 del REIA, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental; por tanto, se tiene lo siguiente:

La **promovente** indicó en el Capítulo IV de la **MIA-P** lo siguiente:

"IV.1 Delimitación del sistema ambiental

Considerando lo antes mencionado, se optó por definir el sistema ambiental conforme a la superficie que ocupa la Unidad de Gestión Ambiental número 21 denominada "Zona Urbana de Cancún" y la Unidad de Gestión Ambiental número 25 denominada "Sistema Lagunar Nichupté", conforme a lo establecido en el Decreto mediante el cual se modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (POEL BJ), publicado en el 27 de febrero de 2014 en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Quintana Roo. La superficie que abarca el Sistema Ambiental propuesto (UGA 21 y 25) corresponde a 38,979.75 hectáreas, de acuerdo con la ficha técnica de cada UGA propuesta en el POEL de referencia.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat



Mapa II.- Delimitación del Sistema Ambiental del proyecto

IV.2.1 Medio abiótico

a) Clima

De acuerdo con el conjunto de datos vectoriales de unidades climáticas escala 1: 000, 000 INEGI, el tipo climático según la clasificación de Köppen, modificada por E. García (2004) presentes en el Sistema Ambiental de estudio es un clima cálido subhúmedo, con un subtipo climático.
Aw0(x'): Corresponde al más seco de los climas cálidos subhúmedos y que por lo menos tiene diez veces mayor la cantidad de lluvia en el mes más húmedo de la mitad caliente del año que en el más seco, con régimen de lluvias durante el verano, pudiéndose manifestar con regular frecuencia un breve período de sequía relativa (canícula) entre finales de julio o principios de agosto.

b) Temperatura

Los datos de temperatura, precipitación y fenómenos climatológicos se obtuvieron de estaciones meteorológicas del Servicio Meteorológico Nacional. La estación más cercana al Sistema Ambiental es la estación 23155 Cancún, la cual se encuentra en la latitud norte 21.156667° y longitud oeste 86.820278°.
La temperatura media anual de la región oscila 27.2 °C, con una temperatura mínima y máxima anual de 22.6 °C y 31.7 °C respectivamente

Vientos dominantes

En el sistema ambiental, los vientos alisios predominan durante todo el año, debido a la influencia de las corrientes descendentes

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

subtropicales que emigran de las zonas de alta presión hacia las zonas de baja presión ecuatorial, manifestando cambios en su dirección y velocidad en el transcurso del año. En los primeros meses del año (enero-mayo), los vientos tienen una dirección Este-Sureste y mantienen velocidad promedio de 3.2 m/seg. Para el lapso de junio a septiembre, los vientos circulan en dirección Este, incrementando su velocidad promedio hasta 3.5 m/seg. Finalizando el año, en noviembre y diciembre, la dirección del viento cambia hacia el Norte y presenta velocidades de 2 m/seg., lo que coincide con el inicio de la temporada de "Nortes".

d) PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL

Según la carta de precipitación media anual del INEGI, el sistema ambiental se ubica en una zona que presenta una precipitación que de 1100 mm anuales.
Sin embargo, de 1988 al 2013, el promedio anual de precipitación para el sistema ambiental fue de 1,294.3 mm, siendo el 2013 el año más lluvioso con una precipitación total anual de 2,622.6mm y 1990 el menos con 293.9 mm. Se observa que de 1988 a 1990 existe una disminución en la precipitación; de 1991 al 2004 hay una estabilidad semejante en los valores de precipitación, y a partir de 2005 hasta 2013 se registran valores un poco más variables.

e) Temperatura

La temperatura del sistema ambiental es de una media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frio mayor del 18°C.

i) Edafología

Unidad Rendzina (símbolo: E), del polaco rzedzic: ruido; connotativo de suelos someros que producen ruido con el arado por su pedregosidad. Son suelos con menos de 50 cm de espesor que están encima de rocas duras ricas en cal. La capa superficial es algo gruesa, oscura y rica en materia orgánica, y nutrientes. Se caracterizan por tener una capa superficial abundante en materia orgánica y muy fértil que descansa sobre roca caliza o materiales ricos en cal. Generalmente las rendzinas son suelos arcillosos y poco profundos (por debajo de los 25 cm) pero llegan a soportar vegetación de selva alta perennifolia. Si se desmontan se pueden usar en la ganadería con rendimientos bajos a moderados, pero con gran peligro de erosión en laderas y lomas. El uso forestal de estos suelos depende de la vegetación que presenten. Son moderadamente susceptibles a la erosión y no tienen subunidades.

k) Hidrología

Región Hidrológica RH-32 Yucatán Norte. - La RH32 abarca una superficie total de 58,135 km2, en los estados de Campeche, Yucatán y Quintana Roo. Corresponde a una cuenca criptorreica, por lo que no cuenta con corrientes superficiales de gran importancia. El escurrimiento es completamente subterráneo, ya que el terreno kárstico permite que la lluvia se infiltre al suelo, dada su alta permeabilidad. El escurrimiento medio anual de la RH 32 es de 22 hectómetros cúbicos al año con una precipitación normal anual de 1,143 milímetros (INEGI, 2002). En esta RH, las aguas subterráneas son la principal fuente de abastecimiento de agua dulce y parte fundamental, junto con la precipitación, en la práctica de la agricultura. Esta fuente de abastecimiento sustenta el desarrollo de los principales sectores usuarios como lo es el público-urbano, múltiples, de servicios y el industrial, entre otros con base en la clasificación Registro Público de Derechos del Agua (REPDA).

m) Hidrología subterranea

Los acuíferos son formaciones geológicas que almacenan agua del subsuelo. Las aguas subterráneas desempeñan un papel importante en el crecimiento socioeconómico del país. Pues ofrecen servicios ambientales que pueden ser aprovechados, ya que funcionan como presas de almacenamiento y red de distribución, siendo posible extraer agua en cualquier época del año de prácticamente cualquier punto de la superficie del acuífero. Además, funcionan como purificadores, preservando la calidad del agua (CONAGUA, 2019).

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039. Quintana Roo, Mexico.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

IV.2.2 Medio biótico en el sistema ambiental

a) Vegetación terrestre en el sistema ambiental

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación (escala 1:250,000) serie VII del INEGI, el Sistema Ambiental cuenta con varios usos de suelo y vegetación.
No obstante, a una escala más grande, como la observada en el POEL-Benito Juárez, podemos observar que en realidad el sistema ambiental presenta diversos tipos de usos de suelo y vegetación.
La mayor parte la conforman las áreas con vegetación de Zona Urbana con una superficie de 10,622.07 has (30.40 % del SA), Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia en recuperación con una superficie de 9,666.56 has (27.67% del SA), Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia con una superficie de 5,241.10 has (15.00% del SA), Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en buen estado con una superficie de 2,647.59 Has (7.58% del SA), Sin vegetación aparente una superficie de 2,302.20 Has (6.59% del SA), Asentamiento Humano con una superficie de 2,108.27 Has (6.03 % del SA), Manglar con una superficie de 1,023.16 Has (2.93% del SA), Selva Baja Subcaducifolia con una superficie de 693 Has (1.98% del SA), Mangle Chaparro y graminoides con una superficie de 363.84 Has (1.04% del SA), Cuerpo de agua con una superficie de 156.52 Has (0.45 del SA), Tular con una superficie de 76.68 Has (0.22% del SA) y Matorral Costero con una superficie de 36.18 Has (0.10% del SA).
La vegetación de selva mediana subperennifolia se desarrolla en climas cálido-húmedos y subhúmedos, Aw para las porciones más secas, Am para las más húmedas y Cw en menor proporción. Con temperaturas típicas entre 20 y 28 grados centígrados. La precipitación total anual es del orden de 1000 a 1 600 mm. Se le puede localizar entre los 0 a 1300 metros sobre el nivel medio del mar.

b) Vegetación acuática en el sistema ambiental

Si bien la vegetación dominante en los márgenes corresponde a franjas de manglar, la vegetación acuática dominante en los sitios someros corresponde a los denominados pastos marinos (Thalassia testudinum, Syringodium filiforme y Halodule wrightii), que se encuentran con frecuencia en todo el Caribe.

Mangle
Las comunidades de mangle que se desarrollan en la zona de estudio tienen una estrecha relación con las condiciones del relieve.
La vegetación de manglar es la comunidad vegetal ampliamente representada dentro del Área Natural Protegida; se distinguen tres asociaciones:
Manglar de borde El manglar de borde se desarrolla en toda la periferia de los cuerpos de agua del sistema lagunar y está conformado por comunidades densas constituidas únicamente por la especie de mangle rojo (Rhizophora mangle), especie listada en la Norma Oficial Mexicana Nom-059- Semarnat-2010, Protección ambiental Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.
Es la principal fuente de refugio para la ictiofauna de la zona y sitio de percha de numerosas aves acuáticas. Esta comunidad se vio drásticamente afectada.

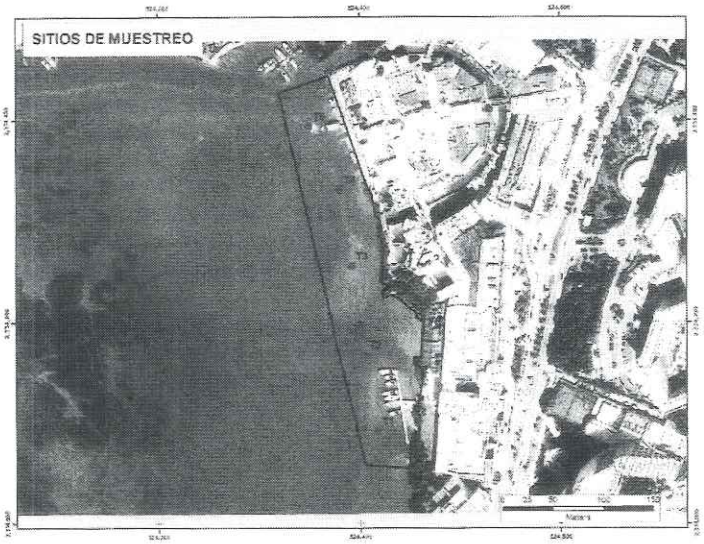
c) Fauna en el Sistema Ambiental

Si bien no existe un estudio faunístico confiable que determine el número de especies que se distribuyen específicamente dentro del sistema ambiental propuesto, se optó por considerar lo citado en la literatura respecto a los registros de fauna reportadas a nivel municipal.
De acuerdo con los resultados, la riqueza faunística del municipio se estima en 566 especies, siendo el grupo de las aves el que presenta el mayor número con el 71% del total de las especies. Asimismo, es sobresaliente que 123 especies (21%) se encuentran incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo, trece de las cuales son consideradas endémicas para la Península de Yucatán, tal como se presente en la siguiente tabla y gráfica.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

d) Fauna acuática en el sistema ambiental

El área de estudio se ubica dentro del Sistema Lagunar Nichupté, específicamente en el borde Este de su Cuenca Norte. Tiene una superficie total de 2.52 ha y corresponde al frente lagunar de la infraestructura correspondiente al centro comercial denominado "Plaza La Isla", ubicado en el Km 12.5 del Blvd. Kukulcán, en Cancún.



La laguna Nichupté en Cancún alberga una variada fauna marina y terrestre, incluyendo cocodrilos, iguanas negras, ranas leopardo, tortugas blancas, y una gran diversidad de aves como garzas y fragatas. También se pueden encontrar crustáceos, peces, y otras especies en el ecosistema de manglares, que sirve como hábitat y zona de crianza para muchas de estas especies.

Fauna Específica

Reptiles:
La laguna es hogar de cocodrilos (principalmente el cocodrilo de pantano o Crocodylus moreletii) y la iguana negra (Ctenosaura similis).

Aves:
Se pueden avistar más de 160 especies distintas de aves, incluyendo garzas blancas, pelícanos, y fragatas.

Anfibios:
La rana leopardo (Rana berlandieri) es otra de las especies presentes.

Peces y Crustáceos:
El ecosistema también alberga una variedad de peces, camarones y cangrejos.

Importancia Ecológica
Hábitat:
La laguna y sus manglares son un hábitat crucial para la reproducción y crianza de diversas especies marinas y terrestres

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Ecosistema de Manglar:
Los manglares son fundamentales para el equilibrio ecológico, actuando como filtros naturales y previniendo la erosión costera

IV.3 Medio socioeconómico

El sistema ambiental delimitado se circunscribe prácticamente al centro de población de Cancún (y Alfredo V. Bonfil como parte de su área conurbada), este apartado se desarrollará describiendo los aspectos socioeconómicos de este asentamiento humano

a) Contexto urbano
La ciudad de Cancún, como parte integral del Sistema Ambiental delimitado, desde su fundación ha crecido de manera acelerada y en su estructura urbana se reflejan las bondades y los desaciertos propios de un crecimiento tan explosivo.
La evolución y desarrollo de un asentamiento humano que en otros contextos pueden llevar cientos de años, en Cancún se han tenido en aproximadamente 5 décadas. En este periodo, la principal tendencia de desarrollo de la ciudad ha sido la de crecimiento.

c) Asentamientos humanos
El acelerado crecimiento poblacional, entre otros factores, originó una expansión urbana desordenada que derivo en asentamientos humanos irregulares. El IMPLAN ha identificado más de 80, los cuales en conjunto utilizan una superficie estimada en 4,120 hectáreas, lo que representa 10% de la superficie total del Centro de Población de Cancún.

d) Viviendas
Se estima que para el 2015 se registró 290,100 viviendas, de las cuales 222,072 estaban habitadas (76.6%). Se estima que para el año 2020 la ciudad de Cancún contará con 360 mil viviendas totales, 24% más que en 2015.

e) Turismo

El éxito económico que generó la actividad turística en el Centro Integralmente Planeado (CIP) de Cancún, ha motivado con el paso del tiempo, una mayor demanda de suelo para la oferta turística.
Actualmente la superficie destinada a la actividad turística es de 1 mil 360 hectáreas, lo que representa 8.7% de la superficie urbana total. El uso con mayor proporción es el Turístico Residencial, que con una superficie de 555 hectáreas representa 41% del total suelo turístico. Por su parte, el suelo destinado a los centros de hospedaje es de 408 hectáreas, superficie que se distribuye en los 187 hoteles con los que cuenta Cancún.

5 INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

V. Que la fracción III del **artículo 21** del **REIA** impone la obligación a la promovente de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por el promovente en la **MIA-P** e información adicional presentada los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son los siguientes:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (continúa en la Segunda Sección).**	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
C. **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022)**	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 de septiembre de 2022
D. **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010
E. **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar**	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
F. **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 zona de manglar.**	Diario Oficial de la Federación	07 de mayo 2004
G. **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre.**	Diario Oficial de la Federación	01 de febrero de 2007

VI. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35, segundo párrafo** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio, del cual se desprende lo siguiente:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

A. **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continua en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEMyRGMyMC).

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 138 denominada "Benito Juárez".** No obstante lo anterior, la **UGA 138** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMyRGMyMC**), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa.

B. **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014.

Conforme el análisis espacial realizado a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), considerando que el proyecto se realizará en zona terrestre, éste tiene incidencia parcial en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 21 "ZONA URBANA DE CANCÚN"** con política de Aprovechamiento Sustentable.

La ficha técnica se presenta a continuación:

Superficie: 34,937.17 ha	**Política Ambiental:** Aprovechamiento Sustentable
Criterios de Delimitación: Esta UGA se delimitó con base en la poligonal del Centro de Población establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez (PMDUS BJ), el cual ha sido aprobado por el H. Cabildo Municipal y publicado en la Gaceta Municipal el 26 de diciembre de 2012 y en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 8 de marzo de 2013.	

Condiciones de la Vegetación y Uso de Suelo:

CLAVE	CONDICIONES DE LA VEGETACIÓN	HECTAREAS	%
ZU	Zona Urbana	10,622.07	30.40
VS2	Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en recuperación	9,666.56	27.67
Vsa	Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Mediana Subperennifolia	5,241.10	15.00
VSA	Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperennifolia en buen estado	2,647.59	7.58
SV	Sin Vegetación Aparente	2,302.20	6.59
AH	Asentamiento Humano	2,108.27	6.03

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Ma	Manglar	1,023.16	2.93
SBS	Selva Baja Subcaducifolia	693.00	1.98
GR	Mangle Chaparro y graminoides	363.84	1.04
CA	Cuerpo de Agua	156.52	0.45
TU	Tular	76.68	0.22
MT	Matorral Costero	36.18	0.10
	TOTAL	**34,937.17**	**100.00**

% de UGA que posee vegetación en buen estado de conservación:	**Superficie de la UGA con importancia para la recarga de acuíferos:**
10.92 %	56.54 %

Objetivo de la UGA:
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.

Problemática General:
Presión de los recursos naturales por incremento de asentamientos irregulares; Expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población; Presión y riesgo de contaminación al acuífero por la expansión urbana y falta de servicios básicos; Incremento en la incidencia y de Incendios Forestales; Carencia de servicios de recolección y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos; Incompatibilidad entre instrumentos de planeación urbana y ambiental; Necesidades de infraestructura en zonas urbanas de Cancún; Cambios de Uso de Suelo no autorizados.

Poblados o sitios importantes en esta UGA (habitantes):
Según INEGI (2010), esta UGA cuenta con 29 localidades, siendo las dos principales Cancún y Alfredo V. Bonfil. La población total de la UGA es de 643,577 habitantes, aunque fuentes paralelas indican que la población total de la ciudad es de poco más de 800,000 habitantes.
La red carretera abarca un total de 462.52 km, en su mayoría de caminos pavimentados.

Lineamientos Ecológicos:
* Se contiene el crecimiento urbano dentro de los límites del centro de población, propiciando una ocupación compacta y eficiente del suelo urbano de tal manera que las reservas de crecimiento se ocupen hasta obtener niveles de saturación mayores al 70% de acuerdo a los plazos establecidos en el programa de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún, para disminuir la tasa de deterioro de los recursos naturales.
* Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m2 de areas verdes accesibles por habitante, acorde a la normatividad vigente en la materia.
* Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100 % de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.

Recursos y Procesos Prioritarios:
Suelo, Cobertura vegetal

Parámetros de aprovechamiento:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente.
Usos Compatibles: Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.
Usos Incompatibles: Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

De acuerdo al modelo de ordenamiento ecológico se tiene lo siguiente:

- La **UGA 21** tiene una política de **Aprovechamiento sustentable** la cual fue asignada a unidades ambientales que presentan condiciones aptas para el desarrollo sustentable de actividades productivas eficientes y socialmente útiles, dichas actividades contemplarán recomendaciones puntuales y restricciones leves, tratando de mantener la función o tasa de cambio del uso de suelo actual. Esta política cubre el 25.48% del territorio y se refleja principalmente en las de reserva urbana futura y zonas urbanas, como es el caso del proyecto.

- El objetivo de la UGA 21 es 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.

- La problemática general que presenta la unidad de gestión ambiental consiste en la Presión de los recursos naturales por incremento de los asentamientos humanos; Expansión de la mancha urbana fuera de los centros de población; Presión y carga de contaminantes al acuífero por la expansión urbana y falta de servicios básicos; Incremento en la incidencia de incendios forestales; Carencia de servicios de recolección y disposición final de los residuos sólidos urbanos, Incompatibilidad entre los instrumentos de planeación urbana y ambiental, Necesidades de infraestructura en zonas urbanas de Cancún y Cambios de uso de suelo no autorizados.

- Tal y como se incida en la Tabla, el **POEL BJ** remite los parámetros de aprovechamiento, usos compatibles e incompatibles al Programa de Desarrollo Urbano Vigente, lo cual es analizado en el INCISO B del presente CONSIDERANDO.

En relación con los criterios establecidos en la **UGA 21** del **POEL-BJ**, esta Unidad Admnistrativa resalta que el proyecto no empleara agroquímicos (CG-02), no se considera la construcción de caminos o bardas ni carreteras (CG-07, CG-24), en el proyecto no hay humedales, cenotes, petenes (CG-08, CG-20, URB-10, URB-20), el predio se encuentra en una UGA urbana (CG-09),-no se pretenden las actividades de desmonte (CG11)-no se prevé caminos de acceso (CG-10), no tendrá varios usos de suelo (CG-12), no hay especies exóticas (CG-15, CG-17, URB-35), no se considera la acuicultura, actividades agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36, URB-04), no hay caminos abiertos (CG-19), no se observaron vestigios arqueológicos (CG-21), no se ubica sobre derechos de vía de tentidos de energía eléctrica (CG-22), no se usará conducción de energía eléctrica (CG-23),no se prevé la construcción de obras nuevas (CG-25), no se prevé campanentos de construcción (CG-26), no se contempla la construcción de los sitios de disposición final de los RSU (CG-27, CG-31), no se generarán desechos biológico infecciosos (CG-30), no se realizará la quema de basura (CG-32), en el predio no hay ríos subterraneos (CG-35), el suelo del proyecto es arena calcárea (CG-37), el proyecto se ubica en una solo UGA (CG-38), en el sitio no hay vegetación forestal (CG-39), no se requerira de sistemas de tratamientos de aguas (URB-01, URB-02, URB-03,

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

URB-07, URB-12), no se prevé la construcción de parques (URB-09, URB-45), no se construirá crematorios o cementerios (URB-14, URB-15), no se encuentra cerca de bocas de tormenta (URB-16), no se aprovechará los recursos biológicos (URB-17), no se explotará bancos de material pétreos (URB-19, URB-21, URB-22, URB-23), no consiste en un fraccionamiento habitacional (URB-25, URB-28, URB-29), el proyecto no requiere equipamiento (URB-27), no se registraron zonas inundables (URB-30), no corresponde a un área destinada a la conservación (URB-31), no se considera la construcción de espacios públicos (URB-32), no se encuentran en zonas industriales (URB-33), no se pretende la construcción deestacionamientos descubiertos públicos y privados, debido a que estos serán subterraneos (URB-38), no se registró la presencia del mono araña (URB-42), no se encuentra en área urbana de conservación (URB-43), no tendrá actividades de la industria concretera (URB-46), el predio no cuenta con vegetación arbórea (URB-48), no se encuentra en zona de dunas costeras (URB-51, URB-54, URB-55, URB-56), no consiste en restauración de playas, ni se extraera arena (URB-57, URB-58).

CRITERIO	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CRITERIOS GENERALES	
CG-01.- En el tratamiento de plagas y enfermedades de plantas en cultivos, jardines, áreas de reforestación y de manejo de la vegetación nativa deben emplearse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, así como los fertilizantes que sean preferentemente orgánicos y que estén publicados en el catalogo vigente por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	*En caso que se requiera el uso de plaguicidas para el tratamiento de plagas y enfermedades de los ejemplares de flora, se emplearán los que sean de tipo orgánico y que estén publicados en el catálogo de la CICOPLAFEST, con el fin de dar cumplimiento a este criterio.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que en caso que se requiera el uso de plaguicidas para el tratamiento de plagas y enfermedades de los ejemplares de flora, se emplearán los que sean de tipo orgánico y que estén publicados en el catálogo de la CICOPLAFEST. El criterio en mención es de observancia obligatoria.	
CG-03.- Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	*El proyecto cuenta con áreas verdes las cuales han sido reforestadas con vegetación nativa, cabe mencionar que el proyecto se encuentra en su fase operativa.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, se tiene que en el sitio del proyecto se encuentra perturbado en su totalidad, sin embargo el predio cuenta con una superficie de 3,477.56 m^2 de áreas verdes que ya han sido reforestadas con vegetación nativa, por lo que el promovente se ajusta con el presente criterio.	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

CG-04. En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	*En atención al presente criterio es menester señalar que el proyecto no se trata de uno nuevo, ya que se encuentra en se solicita la regularización de la fase operativa, no obstante, se manifiesta que el predio cuenta con un sistema de drenaje pluvial, por el que el agua es dirigida por gravedad, a través de la vialidad hacia las trampas o areneros que se han definido para el proyecto.*
URB-13. La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, deben realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.	*En las azoteas de los edificios, se colocará un sistema de bajantes pluviales con decantadores para retener los sólidos, los cuales se conducirán hacia las áreas ajardinadas y a una cisterna para su almacenamiento y uso para sanitarios y áreas de servicios..*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, el **promovente** manifiesta que el predio cuenta con un sistema de drenaje pluvial, no obstante para dar cumplimiento a los presentes criterios, el proyecto quedará condicionado a presentar un plano que muestre la separación del drenaje pluvial del sanitario para el caso de la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro y para el caso de las 100 instalaciones de dicho complejo que se quieren **OPERAR** en el proyecto, así como se menciona en la CONDICIONANTE 4.	
CG-05.- Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	*El proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio D.O.O.DGOEIA-03527 del año 1998, y por lo tanto, en su momento no existía la LEEPAQROO ya que esta fue promulgada hasta el 29 de junio del 2001, 3 años después de que se autorizara el proyecto de plaza la Isla, por lo que el proyecto dio cumplimiento con la normatividad correspondiente a esa época y se tiene los derechos adquiridos por la antigüedad de la obra. Sin embargo, el proyecto cuenta con áreas ajardinadas y áreas de recolección de agua pluvial.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **artículo 132** de la **LEEPAQROO**, establece lo siguiente: *"Para la recarga de mantos acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable.*	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo." De lo anterior, establece que para predios cuya superficie sea de 3,000 metros cuadrados en adelante, deberán contar como mínimo con el 40% de área verde, lo que en su caso siempre será permeable, de lo cual se advierte que el predio del **proyecto** cuenta con 67,779.19 m^2 , de lo cual la superficie de 40% corresponde a 27,111.676.3 m^2, de lo cual el **promovente** indicó que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527** del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, por lo que el proyecto dio cumplimiento con la normatividad correspondiente a esa época y se tiene los derechos adquiridos por la antigüedad de la obra. Sin embargo, el proyecto cuenta con áreas ajardinadas y áreas de recolección de agua pluvial.	
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.	*Es importante señalar que el predio del proyecto se encuentra inmerso dentro de la zona urbana (zona hotelera) de la Ciudad de Cancún y el proyecto viene a sumarse a otros desarrollos que hay en la zona; en el predio ya se desarrollan actividades antropogénicas debido a que dentro de dicho predio ya se encuentra el proyecto construido con base en autorizaciones previas en materia de impacto ambiental desde los años 90. El proyecto de operación se encuentra dentro de las áreas ya perturbadas.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con el **promovente**, se tiene que en el sitio del proyecto se encuentra perturbado en su totalidad, sin embargo el predio cuenta con una superficie de 3,477.56 m^2 de áreas verdes que ya han sido reforestadas con vegetación nativa, por lo que el promovente se ajusta con el presente criterio.	
CG-14.- En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	*El área donde se pretende desplantar el proyecto se ubica dentro de la UGA 21, misma que no cuenta con un límite en cuanto al porcentaje de aprovechamiento o desmonte. Se cumplirá con los parámetros de aprovechamiento que establece el PDU para el predio, como se señala en apartados siguientes.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que si bien no se tiene establecido para la **UGA 21** una superficie máxima de aprovechamiento , se cumplirá con los parámetros de aprovechamiento que establece el PDU. En el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 (POEL-BJ), establece lo siguiente para la UGA 28:
"Usos Compatibles:
Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

Usos Incompatibles:
Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente."

De lo anterior, el **POEL-BJ** en comento indica que los usos compatibles son los que establezca su Programa de Desarrollo Urbano, por lo que se consultó los usos compatibles en el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022),** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022, que se analiza más adelante.

CG-13.- En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	*El proyecto no pretende realizar actividades de desmonte, la única obra que se realizará será la demolición y reconstrucción del Palacio de Hierro y el estacionamiento los cuales se encuentran en una zona que ya se encuentra impactada por actividades antropogénicas y que no cuentan con vegetación.*
URB-34.- En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.	*El proyecto se trata de la operación de las obras, y en cuanto a la demolición y reconstrucción del Palacio de Hierro y el Estacionamiento este se encuentra dentro de una zona previamente impactada y sin vegetación.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, actualmente el predio se encuentra perturbado en su totalidad, sin embargo el predio cuenta con una superficie de 3,477.56 m² de áreas verdes que ya han sido reforestadas con vegetación nativa, por lo que el promovente se ajusta con el presente criterio y debido a que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527** del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, por lo tanto se ajusta al presente criterio.

CG-16.- La introducción y manejo de palma de coco (Cocus nucifera) debe restringirse a las variedades que sean resistentes a la enfermedad conocida como "amarillamiento letal del cocotero".	*La promovente se da por enterada de este criterio. En caso de emplear palmas de coco en las áreas verdes del proyecto, solamente se emplearán variedades que sean resistentes al amarillamiento letal del cocotero.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, el **promovente** indicó que en caso de que se utilicen palmas de coco en el proyecto, se emplearán las que sean resistentes a la enfermedad indicada, por lo tanto se ajusta a lo establecido en el presente criterio.

CG-28.- La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente,	*El material residual de las obras será retirado, por una empresa que cuente con autorización para tal actividad por parte de la SEMA estatal, quien es la autoridad competente*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)183 502 33 www.gob.mx/semarnat

siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.	*para la gestión de este tipo de residuos de obra, considerados de manejo especial.* *Se verificará que se encuentren libres de residuos sólidos urbanos y/o peligrosos, previo a su entrega para disposición final.*
CG-29.- La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	*Los residuos sólidos urbanos que se generen durante el desarrollo del proyecto serán trasladados al relleno sanitario de la ciudad de Cancún por parte del servicio municipal que se encarga de la recolección de basura.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: Con respecto al criterio **CG-28**, el **promovente** indicó que la disposición de materiales derivados de las obras se realizará en el sitio que la autoridad municipal lo indique, por lo que se advierte que la disposición de dichos materiales solo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente. Con respecto al criterio **CG-29**, el **promovente** manifestó que para las etapas del proyecto, los residuos que se generen serán transladados al relleno sanitario del Municipio de Benito Juárez y los residuos susceptibles de reciclaje serán entregados a empresas dedicadas al reciclaje los cuales deberán estar debidamente acreditados para tal fin o al Programa Reciclatón que organiza el municipio. El predio contará con sitios específicos para el acopio temporal de residuos sólidos, mismo que será accesible para el servicio de colecta que se tiene contratado.	
CG-33.- Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	*El predio contará con sitios específicos para el acopio temporal de residuos sólidos, mismo que será accesible para el servicio de colecta que se tiene contratado.*
URB-24.- Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.	*El proyecto que se propone contará con un Plan de Manejo de Residuos, que se anexa a este estudio, el cual se implementará durante la construcción y operación de las obras.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, si bien la **promovente** presenta en anexos un *PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS "REMODELACIÓN LA ISLA CANCÚN I"*, este no se ajusta a lo establecido en referencia a al acopio temporal de residuos sólidos, debido a que no menciona las características de los acopios temporales y si bien el proyecto ya cuenta con un Plan Integral de Manejo de Residuos debido a que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527** del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, el proyecto quedará condicionado y en referencia a la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro y las 100 instalaciones de dicho complejo que se quieren **OPERAR** en el proyecto; por lo que deberá presentar un Plan Integral de Manejo de Residuos que se ajuste y cumpla con la normatividad vigente así como se menciona en la CONDICIONANTE 5.	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Sin embargo, se enfatiza que la presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización, ejecución de las obras que se consideran para el desarrollo inmobiliario, ante las diferentes instancias de Administración Pública Federa, estatales y/o municipales, como es el caso de las obligaciones derivadas de la Ley General Para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de residuos.	
CG-34.- El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	*Los materiales pétreos, sascab, polvo de piedra, madera, etc., que se requieren para la construcción del proyecto, serán obtenidos de sitios que cuenten con las autorizaciones correspondientes, lo cual podrá comprobarse con la factura que al respecto emita dicho establecimiento.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, **el promovente** indicó que los materiales pétreos que se utilicen durante la construcción del proyecto serán adquiridos en comercios autorizados, por lo que no se contraviene lo establecido en este criterio y deberá cumplir en todo momento con lo indicado.	
CRITERIOS ESPECÍFICOS	
URB-03.- En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descargas por la CONAGUA.	*El proyecto se encuentra conectado al sistema de drenaje y alcantarillado municipal, por tanto, las aguas residuales que se generan con motivo de la operación son conducidas a las plantas de tratamiento de aguas negras municipales.*
URB-07.- No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.	
Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, para el criterio **URB-03**, se indicó que en el área del proyecto ya se encuentra conectado al sistema de drenaje y alcantarillado municipal y con respecto al criterio **URB-07**, se indicó que las aguas residuales que se generen del proyecto se conducirán a través de la red interna de drenaje hacia la red de drenaje municipal, donde serán tratadas. Por lo que el promovente cumple con los presentes criterios.	
URB-08.- En las zonas urbanas y sus reservas del Municipio de Benito Juárez se deberán establecer espacios jardinados que incorporen elementos	*Como ha quedado de manifiesto, el proyecto se encuentra conectado al sistema de drenaje y alcantarillado municipal,*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

arbóreos y arbustivos de especies nativas.	*por tanto, las aguas residuales que se generan con motivo de la operación son conducidas a las plantas de tratamiento de aguas negras municipales.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, se advierte que actualmente el predio se encuentra perturbado en su totalidad, sin embargo el predio cuenta con una superficie de 3,477.56 m² de áreas verdes que ya han sido reforestadas con vegetación nativa, por lo que el promovente se ajusta con el presente criterio.	
URB-11.- Para el ahorro del recurso agua, las nuevas construcciones deberán implementar tecnologías que aseguren el ahorro y uso eficiente del agua.	*El proyecto contempla la instalación de llaves y sanitarios con sistemas de ahorro de agua para su operación.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, si bien la **promovente** señala que el proyecto contará con sistemas ahorradores de energía y agua, por lo tanto se ajusta al presente criterio.	
URB-59.- En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su composteo. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación.	*Los residuos obtenidos de las podas y deshierbes, serán incorporados a las mismas áreas como material triturado.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, el **promovente** indicó que los residuos obtenidos de las podas y deshierbes serán incorporados a las mismas áreas como material triturado. El presente criterio es de carácter indicativo y por tanto su observancia es obligatoria.	

c. **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022.

El sitio del **proyecto** se ubica en el plano denominado **"Z.S.D08-A Zonificación secundaria Distrito 08-A"**, el predio del proyecto se encuentra regulado por el uso de suelo **"Comercial Turístico (CT)"**, del cual, el PDU en su página 147, establece lo siguiente:

COMERCIAL TURISTICO									
DENSIDAD NETA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (m²)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	NIVELES MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DE ENTREPISOS (m)	COS	CUS	RESTRICCIONES MÍNIMAS (m)		
							FRENTE	FONDO	LATERALES
140 VIVI/HA	Mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%	COS X NIVELES	10	10	15 DE CADA LADO

No obstante, por medio de la solicitud de **información adicional** referido en el **RESULTANDO X** del presente oficio resolutivo, se solicitó al **promovente** en referencia a la vinculación del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez, 2022 (PDUCP-2022),** del **proyecto:** *a) Rectificar*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

o ratificar la superficie de 37, 049.32 m2respecto a la tabla de COS con remodelación.

b) En caso de que el promovente rectifique el punto anterior, deberá presentar nuevamente la vinculación con el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (2022).

"A partir de dicha verificación se identificaron ajustes en algunas de las superficies previamente reportadas en la MIA-P. En virtud de lo anterior, a continuación, se presenta nuevamente la vinculación del proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez (2022), considerando las adecuaciones derivadas de la actualización de superficies"

Conforme lo anterior, se presenta el análisis vinculatorio, resaltando los siguientes parámetros conforme a la naturaleza del **proyecto**:

Parámetro	PDU	Proyecto
Superficie del lote (m^2)	Mayor a 20,001 m^2	67,779.19 m^2
Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación con el presente parámetro, el cual establece que la superficie del lote es Mayor a 20,001 m^2, esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto cuenta con una 67,779.19 m^2, de lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con lo establecido en el presente parámetro.		
Frente mínimo	100 m	600 m
Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación al presente parámetro, esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** presentó en la página 28 por medio de la solicitud de información adicional referido en el **RESULTANDO X**, con oficio **04/SGA/1558/2025** de fecha 10 de noviembre de 2025, a través del cual se le solicitó a la promovente, que presentara información en términos de lo siguiente: • ***Presentar nuevamente la vinculación con el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (2022).*** En respuesta, el **promovente** manifestó: ***"FRENTE MÍNIMO*** *Conforme al glosario de términos del PMDU BJ, éste parámetros es definido como el "Lindero que colinda con la vialidad de mayor amplitud o preferencia de circulación en caso de ser de las mismas dimensiones". Conforme a la Tabla antes señalada, para el uso de suelo aplicable el frente mínimo del lote es de 100 metros.* *En la colindancia principal del predio sobre la Av. Kukulcán presenta un frente de más 600 metros lineales, con lo que se ajusta al parámetro de frente mínimo establecido."* De lo anterior, y siendo que el presente parámetro establece un frente mínimo de 100 m, esta Unidad Administrativa advierte que de acuerdo con lo presentado dentro de la información adicional por la promovente, esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto cuenta con un frente de 600 m, por lo que		

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

se ajusta con lo establecido en el presente parámetro.

Niveles máximos	15	5
Altura máxima de entrepisos	4.5 m	27.90 m

Análisis de esta Unidad Administrativa: En relación al presente parámetro, esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** presentó en la página 28 por medio de la solicitud de información adicional referido en el **RESULTANDO X**, con oficio **04/SGA/1558/2025** de fecha 10 de noviembre de 2025, a través del cual se le solicitó a la promovente, que presentara información en términos de lo siguiente:

- ***Presentar nuevamente la vinculación con el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (2022).***

En respuesta, el **promovente** manifestó:

"De acuerdo con lo establecido para el uso de suelo CT se indica que, conforme a la nomenclatura señalada, el número máximo de niveles permitidos es de 15, con una altura máxima de entrepisos de 4.5 metros, por lo que la altura máxima permitida en metros es de 67.5 metros.

Como se indicó en el primer numeral del presente documento, la remodelación de la tienda departamental y de su estacionamiento contempla la edificación de 5 niveles (planta baja y 4 niveles) más 2 sótanos subterráneo. Planta baja, Nivel 1 y la mitad del nivel 2 comprenden la cona comercial y los niveles posteriores se destinarán a la zona de estacionamiento vehicular. Los 5 niveles mencionados tienen una altura de 27.90 metros, por lo que se ajusta a la altura máxima permitida."

En relación con el presente parámetro de niveles máximos, el cual establece que los niveles máximos es de 15, esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto considera 5 niveles, de lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con lo establecido en el presente parámetro.

En relación a la altura máxima de entrepisos es de 4.5 m, *por lo que la altura máxima permitida en metros es de 67.5 metros.* por lo esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto considera una altura máxima de los 5 niveles es de 27.90 m, por lo que se ajusta con lo establecido.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	50% (33,459.64 m^2)	37,049.32 m^2 (54.66%) m^2

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo indicado por el **promovente** y lo establecido en el Capítulo III de la **MIA-P**, se tiene que el proyecto cuenta con una superficie total de 67,779.19 m^2, por lo tanto, se le permite un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) del 50% o su equivalente a 33,459.64 m^2, esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto no se ajusta al (**COS**) del 50% debido a que el proyecto considera un **COS** de 37,049.32 m^2 (54.66%), sin embargo esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** presentó en la página 28 por medio de la solicitud de información adicional referido en el **RESULTANDO X**, con oficio **04/SGA/1558/2025** de fecha 10 de noviembre de 2025, a través del cual se le solicitó a la promovente, que presentara información en términos de lo siguiente:

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

a) Presentar nuevamente la vinculación con el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (2022).

"Ahora bien, por las modificaciones relacionadas a la remodelación de la tienda departamental y de su estacionamiento se mantiene la misma superficie de desplante, como se observa en la siguiente tabla:

COS CON REMODELACIÓN		
ÁREA	SUPERFICIE m²	PORCENTAJE %
COMERCIO	28478.06	42.02
ESTACIONAMIENTO	3011.29	4.44
ÁREA DE MANTENIMIENTO	1970.29	2.91
TOTAL	33,459.64	49.37

De acuerdo de lo anterior, se tiene que la **promovente** no supera la superficie máxima de aprovechamiento, ajustándose al presente parámetro, debido a que el porcentaje rectificado en la información adicional es del 49.37 %, por debajo del 50 % permitido.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	COS x Niveles (15,984 m²)	12,367 m²

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** presentó en la página 28 por medio de la solicitud de información adicional referido en el **RESULTANDO X**, con oficio **04/SGA/1558/2025** de fecha 10 de noviembre de 2025, a través del cual se le solicitó a la promovente, que presentara información en términos de lo siguiente:

a) Presentar nuevamente la vinculación con el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (2022).

"Ahora bien, por las modificaciones relacionadas a la remodelación de la tienda departamental y de su estacionamiento el CUS incrementa por una superficie de 21,569.92 m2, como se observa en la siguiente tabla:

Superficie de construcción con ampliación de obras techadas (snb)					
Concepto	Planta Baja (m²)	Nivel 1 (m²)	Nivel 2 (m²)	Nivel 3 (m²)	Nivel 4 (m²)
Comercio	28,478.06	16,587.26	6,373.96	0	0
Estacionamiento	3,011.29	12,643.54	12,197.9	12,297.9	12,197.9
Area de mantenimiento	1,970.29	815.95	398.93	460.49	460.49
Subtotales por nivel	*33,459.64*	*30,046.75*	*18,970.79*	*12,758.39*	*12,658.39*
Superficie total de construcción (snb)	107,893.96				

Conforme a lo anterior, el **CUS** que presenta el proyecto con la remodelación mencionada, es de 107,893.96 m2, muy debajo de los 508,343.925 m2 permitidos. En relación con lo anterior se tiene que el proyecto cumple con el **CUS.**

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Restricción frente	10 metros	
Restricciones fondo	15 metros	
Restricción laterales	15 metros de cada lado	

Análisis de esta Unidad Administrativa: De acuerdo con lo anterior, se advierte que el presente parámetro de restricciones no es aplicable al presente proyecto, debido a que La Isla I inició operaciones en el año 1998, tras recibir la autorización otorgada por la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del Instituto Nacional de Ecología, mediante el oficio D.O.O. DGOEIA. -03527 de fecha 06 de agosto de 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, y en relación a que las únicas obras de la Isla I que contempla remodelaciones son las correspondientes al conjunto departamental Palacio de Hierro y su estacionamiento, las demás obras se mantienen sin modificación alguno.

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

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

El **promovente** señaló en el **Capítulo III** de la **MIA-P**, las siguientes especies:

Nombre común	Nombre científico	Categoría
Mangle rojo	*Rhizophora mangle*	A
Mangle botoncillo	*Conocarpus erectus*	A
Iguana Rayada	*Ctenosaura similis*	A

Que la presente norma define dicha categoría como:

2.2.3 Amenazadas (A)
Aquellas que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguenoperando los factores que inciden negativamente en su viabilidad, al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

De conformidad con la información presentada en la **MIA-P**, si bien en el sitio del proyecto donde se pretende remodelar el conjunto departamental Palacio de Hierro y su estacionamiento no se encontraron especies bajo alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, no obstante, durante la operación se prevé que las Iguana Rayadas (*Ctenosaura similis)* puedan ocupar las áreas ajardinadas y de conservación de los alrededores de la plaza. Por otra parte, en cuanto al manglar este se encuentra totalmente en conservación en las orillas de la Laguna Nichupté.

E. **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 Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

En relación a la naturaleza del **proyecto**, esta Unidad Administrativa procedió a evaluar la presente resolución con las siguientes especificaciones de la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**; con base a la vinculación presentada por el **promovente** en el **Capítulo III** de la **MIA-P**, por lo que se tiene:

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:** **a La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;** **b La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;** **c Su productividad natural;** **d La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;** **e Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;** **f 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;** **g Cambio de las características ecológicas;** **h Servicios ecológicos;** **i Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales**	*Lo establecido en este numeral corresponde a los aspectos que debe considerar la SEMARNAT en la evaluación del presente documento, para lo cual se aporta la información suficiente que permita garantizar que dichos procesos ecosistémicos se mantengan.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

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).	
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que de acuerdo con lo anterior, en el sitio del proyecto donde se pretende realizar la remodelación del conjunto departamental Palacio de Hierro y estacionamiento no se registró vegetación de manglar, sin embargo, el promovente menciona que ha individuos de mangle rojo (*Rhizophora mangle*) y Mangle botoncillo *(Conocarpus erectus)* a las colindancias del proyecto, no obstante, el promovente indicó en la **MIA-P** medidas de mitigación a través de la elaboración de un Programa de Compensación. Por lo anterior, el proyecto garantiza la integralidad del manglar.	
4.6 Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento	*El asolvamiento se produce cuando la lluvia o corrientes de agua arrastran sólidos hacia cuerpos de agua, reduciendo su profundidad, considerando que el sitio del proyecto no cuenta con vegetación de manglar y se encuentra rodeado de vialidades, no se advierte que se lleve a cabo la degradación tanto por asolvamiento como por contaminación del ejemplar de manglar que se ubica fuera del predio. Aunado a lo anterior, el proyecto manejará de manera adecuada los residuos que se generen en todas las etapas del proyecto, disponiéndolos en sitios autorizados de acuerdo con el tipo de residuo que se trate.*
4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.	*El proyecto dirige sus aguas residuales a la red de drenaje municipal. Adicionalmente, se verificará que no existan en la zona del proyecto residuos que puedan afectar al manglar o la zona lagunar.*
4.9 El permiso de vertimiento de aguas residuales a la unidad hidrológica debe ser solicitado directamente a la autoridad competente, quien le fijará las condiciones de calidad de la descarga y el	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

monitoreo que deberá realizar.	

Análisis de esta Unidad Administrativa: Conforme la delimitación y caracterización del sistema ambiental se reporta la presencia de vegetación de manglar colindante al predio del proyecto, por lo que conforme el objeto y campo de aplicación de la Norma de manera integral se entiende como un **humedal costero** a las unidades hidrológicas que contengan comunidades vegetales de manglares, por lo que no se protege sólo a la vegetación de manglar, sino también a los ecosistemas, hábitats, especies y poblaciones de la vida silvestre asociados a este tipo de vegetación.

Bajo este contexto, la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003** es de observancia obligatoria para los responsables de la realización de obras o actividades que se pretendan ubicar en humedales costeros o que, por sus características, puedan influir negativamente en éstos.

En la **MIA-P**, el **promovente** menciona que las obras no incidirán sobre la vegetación de manglar, por lo que serán conservados. De todo lo anterior, el **promovente** prevé el cumplimiento de las presentes especificaciones.

4.10 La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un manglar debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la intrusión de la cuña salina en el acuífero	*El proyecto en ninguna de sus etapas contempla realizar la extracción de agua subterránea por bombeo o algún otro método, en áreas colindantes al manglar. El agua se obtendrá de la red municipal.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que en ninguna de las etapas del proyecto se extraerá agua subterránea toda vez que el agua para la fase de construcción provendrá de pipas del servicio público y para la etapa de operación, el agua requerida se obtendrá a través de la red de agua potable municipal. Por lo anterior, no le aplicable el presente numeral.

4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	*El proyecto se ubica a una distancia menor de 100 metros de la vegetación de manglar que existe, por tanto, no se cumple este límite. Sin embargo, se solicita sea aplicada la excepción que señala el numeral 4.43 de esta Norma, dado que se ofrecen medidas de compensación en beneficio del humedal..*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó en la página 110 del presente capitulo lo siguiente:

"El predio se ubica a una distancia de 2 metros aproximadamente de la vegetación de humedal costero más cercana, que se encuentra colindante a la zona donde se pretende desarrollar el proyecto. Por tanto, las especificaciones de esta Norma resultan aplicables"

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Por lo tanto que las obras del proyecto se ubican a una distancia de 2 m como lo establece el promovente. De lo anterior, no cumple con la distancia indicada por la especificación 4.16, haciendo al **proyecto** sujeto a la especificación **4.43**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y su cumplimiento fue evaluado en el **CONSIDERANDO V inciso F** en donde se determinó que el **proyecto** puede ser exceptuado de la presente prohibición toda vez que el **promovente** presentó las medidas de compensación en beneficio de los humedales.	
4.17 La obtención del material para construcción, se deberá realizar de los bancos de préstamo señalados por la autoridad competente, los cuales estarán ubicados fuera del área que ocupan los manglares y en sitios que no tengan influencia sobre la dinámica ecológica de los ecosistemas que los contienen.	*El proyecto llevará a cabo una demolición y reconstrucción del estacionamiento y el palacio de hierro, el área donde se llevará a cabo las obras es cercana al Boulevard Kukulkán, por lo que el material se obtendrá de bancos de préstamos autorizados fuera del área de manglar, por lo que no se afectan estas zonas dando cumplimiento al presente criterio*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que el material para la construcción de las obras del proyecto provendrán de bancos de material pétreo autorizados para su extracción y comercialización, por lo que el proyecto no se contraviene con el presente numeral.	
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.	*El área que ocupará el proyecto no presenta vegetación de manglar, por tanto, no se requiere rellenar, desmontar, quemar y/o desecar vegetación de humedal costero para su desarrollo.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que el mangle registrado no se encuentra dentro de las obras de remodelación y no se verán afectados con el establecimiento del proyecto, por lo que se advierte que la presente especificación es de observancia obligatoria y carácter prohibitivo por lo que no podrá rellenar, desmontar, quemar y desecar la vegetación de humedal costero.	
4.20 Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros	*Todos los residuos que sean generados en las distintas etapas del proyecto serán entregados a la autoridad municipal en el caso de lo sólidos urbanos o empresas autorizadas en el caso de los de manejo especial, y en su caso, los peligrosos. Nunca se dispondrán estos residuos en el humedal costero.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: si bien la **promovente** presenta en anexos un *PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS "REMODELACIÓN LA ISLA CANCÚN I"*, este no se ajusta a lo establecido en referencia a al acopio temporal de residuos sólidos, debido a que no menciona las características de los acopios temporales y si bien el proyecto ya cuenta con un Plan Integral de Manejo de Residuos debido a que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527**	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, el proyecto quedará condicionado y en referencia a la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro y las 100 instalaciones de dicho complejo que se quieren **OPERAR** en el proyecto; por lo que deberá presentar un Plan Integral de Manejo de Residuos que se ajuste y cumpla con la normatividad vigente así como se menciona en la CONDICIONANTE 6. Debido al carácter prohibitivo de la especificación, el mismo es de observancia obligatoria.	
4.28 La infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con materiales locales, de preferencia en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua, cuya conexión sea a través de veredas flotantes, en áreas lejanas de sitios de anidación y percha de aves acuáticas, y requiere de zonificación, monitoreo y el informe preventivo.	*El proyecto no se ubicará dentro de algún humedal costero. La superficie de vegetación de manglar que se ubica dentro del predio se mantendrá en estado de conservación.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** no contempla la construcción de infraestructura turística en zonas de manglar, se advierte que no se contrapone a la especificación en comento.	
4.34 Se debe evitar la compactación del sedimento en marismas y humedales costeros como resultado del paso de ganado, personas, vehículos y otros factores antropogénicos	*No se pretende realizar ninguna obra o actividad sobre la zona con vegetación dentro del predio, por lo que no ocasionará la compactación del sedimento.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** indicó que esta actividad no está considerada en el proyecto, lo anterior debido a que el desplante del proyecto no se plantea en la zona de humedales y se mantendrá como zona de conservación.	

F. **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 Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004.

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.	*De acuerdo con lo establecido en este numeral, se pueden exceptuar las prohibiciones y límites contenidos en los numerales 4.4, 4.22, 4.14 y 4.16, siempre y cuando se establezcan medidas de compensación en beneficios de los humedales. Dado que el proyecto no cumple con la distancia de 100 metros que establece el numeral 4.16, a continuación, se ofrece una medida de compensación con la finalidad que resulte aplicable esta excepción.* *Una medida de compensación es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados por impactos residuales o garantizar la continuidad de aquellos otros que*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

	presentan algún grado de conservación, cuando ambos están ubicados en espacios geográficos distintos al afectado directamente por una obra o actividad. *Por su parte, el acuerdo por el que se adiciona el numeral 4.43 señala que la compensación permitirá aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen.* *En consecuencia, una medida de compensación en beneficio del humedal será aquella que busque recuperar la funcionalidad de un ambiente dañado, ubicado en un espacio geográfico distinto al afectado por el proyecto, aumentando la superficie de manglar.* *La medida que se propone para hacer válida la excepción contenida en este numeral es la de realizar la limpieza de los residuos sólidos y escombros, de la zonas de vegetación de manglar presentes en el litoral de la zona lagunar. Esta es una medida de compensación en beneficio del humedal, dado que:* *1.Al retirar los residuos sólidos y escombros, el área volverá a servir como sitio de refugio y alimentación para la fauna silvestre, principalmente pequeños reptiles e insectos, que aún habitan en la zona, con lo cual se recupera la funcionalidad de un ambiente dañado.* *2.El área donde se retirarán los residuos sólidos y escombros corresponde a los sitios colindantes con el área del proyecto, por tanto, estas acciones se llevarán a cabo en un espacio geográfico distinto al afectado por el proyecto.* *3.El retiro de residuos sólidos y escombros descubrirán el suelo natural, dejándolo libre de obstáculos para que en superficies donde actualmente no crece la vegetación, germinen semillas y propágulos de los árboles de mangle ubicados a sus alrededores. Estas pequeñas plántulas con el tiempo crecerán y en consecuencia, se aumentará la superficie cubierta con mangle.* *Por lo anterior, se solicita que se exceptúe el cumplimiento del numeral 4.16.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** propone las medidas de acuerdo a lo señalado en el ACUERDO que adiciona la **especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, que define:	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

"Que la compensación permitirá aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen"

El **promovente** manifestó:

"La medida que se propone para hacer válida la excepción contenida en este numeral es la de realizar la limpieza de los residuos sólidos y escombros, de la zonas de vegetación de manglar presentes en el litoral de la zona lagunar. Esta es una medida de compensación en beneficio del humedal, dado que:

1.Al retirar los residuos sólidos y escombros, el área volverá a servir como sitio de refugio y alimentación para la fauna silvestre, principalmente pequeños reptiles e insectos, que aún habitan en la zona, con lo cual se recupera la funcionalidad de un ambiente dañado.

2.El área donde se retirarán los residuos sólidos y escombros corresponde a los sitios colindantes con el área del proyecto, por tanto, estas acciones se llevarán a cabo en un espacio geográfico distinto al afectado por el proyecto.

3.El retiro de residuos sólidos y escombros descubrirán el suelo natural, dejándolo libre de obstáculos para que en superficies donde actualmente no crece la vegetación, germinen semillas y propágulos de los árboles de mangle ubicados a sus alrededores. Estas pequeñas plántulas con el tiempo crecerán y en consecuencia, se aumentará la superficie cubierta con mangle."

De acuerdo con lo anterior, el **promovente** considera que realizará las medidas de compensación, sin embargo las medidas carecen de justificación técnica, por lo anterior para que se pueda exceptúar el presente numeral y toda vez que se estableció medidas de compensación en beneficio de los humedales, el proyecto quedará condicionado a

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

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.	*Para efectos del presente análisis se parte de que las actividades del proyecto quedarán excluidas de la prohibición que marca el artículo 60 TER, ya que las obras y actividades no pretende la remoción de vegetación de manglar; toda vez que el sitio del proyecto presenta a la orilla de la laguna nichupté relictos de vegetación de manglar, identificándose un tipo de vegetación:* *1.Asentamiento Humano* *2.Manglar* *De lo anterior, se desprende que el proyecto será desplantado en las zonas de asentamientos humanos, sin que se afecte vegetación de manglar. Por lo que, se*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

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	*advierte que el presente proyecto no pretende la remoción de vegetación de manglar, y por lo tanto no se afectará la integralidad de los siete aspectos señalados por dicho instrumento normativo con relación al manglar.* *En este sentido se procede a vincular el proyecto con lo que señala el artículo citado:* *• 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.* *Si bien, dentro del predio del proyecto existe vegetación de manglar, el proyecto se diseñó dentro del área que se encuentra desprovista de este tipo de vegetación, ocupando únicamente por las obras que se remodelaran. Por tanto, para la ejecución de este proyecto no se requiere remover, rellenar, trasplantar, podar o realizar cualquier otra actividad que afecte el manglar o la integralidad de su flujo hidrológico.* *•De su productividad natural.* *La productividad se define en términos biológicos como la producción de biomasa por unidad de tiempo y área. A su vez, la producción de biomasa está determinada por tres factores, la disponibilidad de agua, la disponibilidad de nutrientes y la disponibilidad de luz. El proyecto no extraerá o aprovechará agua del ecosistema, ni tampoco contempla tomar agua de otra cuenca para transferirla a la del proyecto, por tanto, no se contempla que se altere el balance hídrico del ecosistema y su área de influencia. En cuanto a los nutrientes, el proyecto no contempla utilizar fertilizantes u abonos de ningún tipo, ni disponer aguas con nutrientes, como pudiera ser las aguas residuales, con esto se tiene que no se modifica el balance de nutrientes con el desarrollo del proyecto. Finalmente se tiene que la disponibilidad de luz solar no será afectada de manera significativa, pues si bien las obras que se pretenden construir pueden generar sombra dependiendo del ángulo del sol, esta no es suficiente como para interrumpir el proceso fotosintético y disminuir la producción de biomasa. Con esto queda demostrado que no se afecta la productividad natural del manglar, el ecosistema o su zona de influencia.* *•De la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos.*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

	El concepto de capacidad de carga se define como eles insostenible por perjudicial. Como puede advertirse de la anterior definición, este parámetro está relacionado con la cantidad de visitantes que hacen uso de un espacio, recurso o destino turístico. Por lo que, considerando que el manglar existente en el área de influencia del proyecto se mantendrá como sitio de conservación y que las obras no se ubicarán dentro de esta zona, se considera que la capacidad de carga de este ecosistema no será afectada por el proyecto, pues dentro de este ecosistema no se recibirán visitantes. *•De las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje.* *En cuanto a la afectación de estos servicios del ecosistema, podemos considerar que su permanencia depende de factores como la permanencia de la vegetación, la extensión y calidad del ecosistema y su conectividad.* *En cuanto a la permanencia de la vegetación, como se ha explicado, el proyecto no contempla realizar la remoción del ejemplar de manglar, por lo que este aspecto permanecerá inalterado. En cuanto a la extensión y calidad del ecosistema, se advierte que en el sitio el manglar está conformado por individuos dispersos de mangle. Con esto se concluye que el ecosistema de manglar es de poca extensión y baja calidad.* *En conclusión, el manglar del sitio y en general el ecosistema, no presenta condiciones para ser empleado como sitio de anidación, reproducción, refugio, alimentación y mucho menos alevinaje, ya que sus dimensiones son menores en relación con otras áreas de manglar cercanas, y debido a las características del proyecto, se tiene que el proyecto no afectará ninguna de estas capacidades. número máximo de visitantes que puede contener un determinado espacio / recurso / destino turístico; en otras palabras, el límite más allá del cual la explotación turística de un recurso / destino* *•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.* *Como se ha mencionado, el proyecto no se construirá sobre las áreas con presencia de individuos de mangle y su construcción será un área que ya se encuentra construida que será demolida y reconstruida para realizar la remodelación del Palacio de Hierro y su estacionamiento, lo cual permitirá que exista continuidad en las interacciones*

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

	hidrológicas que existen entre el manglar y la laguna. Con todo lo anterior queda claro que el proyecto no provocará cambios en las características y servicios ecológicos del manglar y su zona de influencia, ya que este ecosistema se encuentra fragmentado y con algunas afectaciones por la presencia humana en la zona.
Análisis de esta Unidad Administrativa: Considerando la información presentada en la MIA-P, se advierte que el proyecto no pretende llevar a cabo obras o actividades que impliquen remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecta 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. En virtud de lo cual, no se contraviene lo establecido por el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.	

6 OPINIONES RECIBIDAS.

VII. Que conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XIV** del presente resolutivo, la **Procuradoría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** emitió su opinión respecto al proyecto señalando:

"Que realizada una exhaustiva búsqueda en la base de datos y archivos digitales que obran en poder de esta Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en el Estado de Quintana Roo; a efecto de poder realizar dicha opinión,se desprende que se encontró con evidencia de autorización del proyecto denominado "Remodelación de la Isla Cancún I" mediante el oficio D.O.O. DGOEIA. -03527 de fecha 06 de agosto de 1998."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa: Al encontrarse antecedentes administrativos ante la **PROFEPA**, se confirma que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527** del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales, 13 restaurantes y 6 salas de cine), edificio de estacionamiento, áreas ajardinadas, condominios (70 deptos.), hotel (224 cuartos) y estacionamiento al aire libre, por lo que el proyecto dio cumplimiento con la normatividad correspondiente a esa época y se tiene los derechos adquiridos por la antigüedad de la obra y en relación al presente proyecto que contempla dos acciones fundamentales; por un lado, la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro junto a su zona de estacionamiento; y, por otro lado, la puesta en operación del resto de la instalaciones que conforman dicho complejo.

7 ANÁLISIS TÉCNICO.

VIII. Que de conformidad con lo establecido en la fracción III del **artículo 44** del **REIA**, el cual indica que la Secretaría deberá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; la **promovente** propuso las siguientes medidas:

El **promovente** indicó en el Capítulo V de la **MIA-P** lo siguiente:

*"**V.1 Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales***
Los impactos ambientales que se pueden presentar durante el desarrollo de un proyecto que implica la construcción de la obra civil están en función del grado de conservación de los componentes ambientales asociados, como el aire, agua y suelo, así como de las características propias de las actividades constructivas y de su ubicación. Es de considerar que toda obra y/o actividad de este tipo tendrá impactos sobre el ambiente y sus componentes ambientales en diferente nivel, los cuales podrán ser de carácter positivos o benéficos, entiéndase como obras o actividades que favorecerán la estabilidad del medio, o negativos o adversos, que representarán afectaciones a algún(os) componente(s) ambiental(es) o proceso(s). La identificación y valoración, tanto cualitativa y/o cuantitativa, de los mismos, así como las medidas ambientales propuestas para mitigarlos, prevenirlos, y/o compensarlos dará a la autoridad competente las herramientas para determinar la factibilidad del desarrollo del proyecto y, por consiguiente, su aprobación o rechazo.

Para estar en la posibilidad de identificar los impactos ambientales potenciales a generarse por el desarrollo de las obras y/o actividades que conforman un proyecto se han creado numerosas técnicas de evaluación de impactos ambientales. Estas técnicas, además de servir para identificar los impactos ambientales potenciales, también determinan los factores ambientales que deben incluirse en una descripción del medio afectado, para proporcionar información de la predicción y evaluación de los impactos específicos, así como para permitir una evaluación sistemática de las alternativas posibles y una selección de las medidas ambientales a implementar.

Considerando que el medio físico, biológico y social, en el sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área de influencia ya se realizaron actividades constructivas, incluso previo a la entrada en vigor de la LGEEPA y posterior a ella, se ocasionarán impactos particulares de acuerdo con su condición ambiental y el entorno que lo rodea.

V.2 Identificación de impactos

Como parte del proceso de identificación de los impactos ambientales a generarse por el desarrollo del proyecto, en el mismo sitio donde se construyó el Hotel Krystal Cancún, se presenta la identificación y descripción de los impactos ambientales potenciales a generarse por el desarrollo del proyecto. Primero, se empleó la técnica de identificación de impactos ambientales denominada lista de chequeo simple, la cual se considera básicamente una técnica cualitativa de identificación de impactos ambientales. Esta consta de actividades que pueden generar impactos asociadas a factores o subfactores ambientales susceptibles de ser alterados. Es una técnica altamente flexible, pudiendo reducirse o ampliarse en función de las necesidades que sean requeridas, que se utiliza para planificar un estudio de impacto ambiental, sin llegar a entrar en términos de valoración cuantitativa. Razón por la cual, en el presente estudio se emplea en la primera fase del proceso de identificación de los impactos ambientales. Tomando en cuenta su carácter flexible, para el presente caso se utilizó para identificar los medios, factores y subfactores ambientales potenciales de afectar, los cuales fueron identificados durante el proceso de comparación de escenarios.

Una vez detectados los medios, factores y subfactores ambientales potenciales de verse afectados por la ejecución de las obras y actividades del proyecto, tratando de subsanar las deficiencias de las técnicas empleadas, ya en la fase de identificación de los impactos ambientales, dentro del proceso de evaluación, se empleó el método matricial (Tipo Leopold) causa – efecto (Forcada, 2000). De acuerdo con Canter (1998), ésta es una metodología que puede extenderse o contraerse dependiendo del número de actividades que comprende el proyecto y del número de factores y atributos ambientales que se verán involucrados, lo que la hace una metodología flexible y práctica, motivo por el cual se decidió utilizarla en el proceso que nos ocupa, considerando la diversidad de obras y actividades involucradas y de los diversos factores y atributos ambientales a considerar en la evaluación.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039. Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

No	Impacto ambiental
	Construcción del proyecto
1	Afectación puntual del suelo por tránsito de maquinaria y manejo temporal de materiales y residuos
2	Emisiones a la atmósfera por operación de maquinaria y vehículos de obra
3	Generación de ruido por operación de maquinaria y herramientas durante trabajos estructurales y de montaje
4	Afectación puntual a la disponibilidad de agua por pruebas y actividades de instalaciones hidrosanitarias
5	Afectación puntual a la calidad del agua por descargas temporales durante la ejecución y conexión de drenajes
6	Perturbación temporal a la movilidad de fauna urbana ocasional por actividades de obra
7	Perturbación mínima y no significativa a fauna silvestre potencialmente presente en categoría de riesgo (iguana rayada)
8	Alteración temporal de la calidad estética del paisaje del entorno inmediato por presencia de obra y elementos constructivos
9	Modificación visual temporal por presencia de equipos, grúas y maniobras en niveles superiores
10	Generación de empleo temporal por actividades de obra
11	Derrama económica local y regional derivada de la ejecución del proyecto
	Operación y mantenimiento
12	Creación de empleos permanentes por incremento en la capacidad operativa del Hotel
13	Incremento del flujo económico local y regional en el área por contratación de servicios y proveedores
14	Aumento de la capacidad hotelera de Cancún, contribuyendo al fortalecimiento del sector turístico de alto nivel

IX. Que de conformidad con lo establecido en la fracción III del **artículo 44** del **REIA**, el cual indica que la Secretaría deberá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; la **promovente** propuso las siguientes medidas:

El **promovente** indicó en el Capítulo VI de la **MIA-P** lo siguiente:

"VI. MEDIDAS PREVENTIVAS, MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN PARA LOS IMPACTOS AMBIENTALES DE CADA UNA DE LAS ETAPAS DEL PROYECTO

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

La implementación de medidas preventivas, mitigantes o compensatorias tienen como principal objetivo mantener la integralidad del medio en el cual se inserta el proyecto. En el presente capítulo sólo se proponen medidas de prevención o mitigación a los impactos ambientales negativos identificados en el capítulo 5 del presente estudio, ya que los positivos, son de carácter benéfico. Las medidas se proponen siempre con la premisa de evitar que los impactos se manifiesten; sin embargo, hay que aclarar que, en algunos casos, las medidas que se tomarán solamente reducirán su efecto en el ambiente. Las acciones adoptadas por el proyecto ayudarán a reducir los impactos negativos ocasionados al medio. Para tal efecto, se espera que estas medidas logren por lo menos alguno de los siguientes puntos:

1. Evitar el impacto por completo, al no realizar cierta actividad o implementar acciones que neutralicen su efecto en el medio (para ello se implementan medidas preventivas).

2. Reducir el impacto, limitando el grado o magnitud de la(s) actividad(es) a través de la implementación de acciones encaminadas a paliar sus efectos en el medio (para ello se implementan medidas de mitigación).

3. Reducir el impacto tras un periodo de tiempo, mediante las tareas de protección y mantenimiento durante la vida del proyecto (para ello se implementan medidas de mitigación).

4. Rectificar el impacto reparando, rehabilitando o restaurando el medio afectado (para ello se implementan medidas de compensación).

Cabe aclarar que, en la implementación de estas medidas, se debe procurar el orden antes descrito (Canter, 1999). De esta forma se pretende asegurar la mínima afectación posible por las acciones del proyecto, dando preferencia a evitar el impacto, sobre su reducción, rectificación y compensación. A continuación, se describen las medidas que se proponen.

VI.1 Medidas de mitigación, prevención y compensación

El presente capitulo incluye las medidas de mitigación que pueden aplicarse a los impactos adversos identificados. Las medidas se definieron con base en las actividades causantes de impactos en cada etapa (Preparación del sitio, construcción y operación y mantenimiento). Las medidas de mitigación son trascendentales para la prevención, remediación o compensación de los efectos negativos ocasionados por las actividades del proyecto. La implementación de medidas puntuales en cada una de las etapas, aunado a su integración en programas de conjunto que contemplen desde la selección del sitio, hasta la operación del proyecto, permiten la disminución de los impactos ambientales. De acuerdo con la legislación ambiental, las medidas de prevención y mitigación son el conjunto de disposiciones y acciones anticipadas que tienen por objeto evitar o reducir los impactos ambientales que pudieran ocurrir en cualquier etapa de desarrollo de una obra o actividad. Asimismo, incluye la aplicación de cualquier política, estrategia, obra o acción tendiente a eliminar o minimizar los impactos adversos que pueden presentarse durante las diversas etapas de un proyecto (diseño, construcción, operación y mantenimiento y abandono del sitio).

VI.3 MEDIDAS POR COMPONENTE AMBIENTAL

Medida propuesta: Uso de sonómetros
Factor: Atmosfera
Impactos que son prevenidos: Incremento en los niveles acústicos derivado del uso de maquinaria, vehículos y personal de obras

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Descripción de la medida: Consiste en utilizar maquinaria que cuente con los mantenimientos preventivos adecuados para su óptimo funcionamiento, llevado a cabo en talleres especializados para tales fines. Se hará obligatorio que cada maquinaria que opere durante su operación cuente con recipientes y un equipo preventivo, que permita colectar los hidrocarburos o lubricantes vertidos al suelo por fugas accidentales.

Acción de la medida: Se verificará que el equipo que funcione a base de combustibles y que entre en funcionamiento durante el desarrollo del proyecto, cuente con los mantenimientos preventivos adecuados, lo cual se registrará en bitácora; así mismo, se revisará que cada operador de maquinaria cuente con el equipo preventivo para la contención de derrames accidentales.

Avance de la medida: Durante el desarrollo de la obra se tiene el uso de maquinaria que se encuentra en buenas condiciones tal y como se observa en la imagen.

1) **ATMOSFERA**

Medida propuesta: Mantenimiento y uso adecuado de la maquinaria
Factor: Calidad del aire
Impactos que son prevenidos: Alteración de la calidad del aire por la generación de emisiones a la atmósfera.

Descripción de la medida: Consiste en el humedecimiento de las zonas que serán intervenidas, con la finalidad de evitar la suspensión de partículas.

Acción de la medida: Evitará que la acción del viento suspenda partículas del suelo durante las distintas actividades involucradas en la preparación del sitio y construcción.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen durante la etapa de preparación de sitio y construcción, el proyecto ha estado llevando a cabo esta medida.

Medida propuesta: Humedecimiento de las áreas de trabajo
Factor: Atmósfera
Impactos que son prevenidos: Alteración de la calidad del aire por la generación de partículas suspendidas

Descripción de la medida: Consiste en la instalación temporal de un conjunto de paneles de madera entre la vialidad existente los dos accesos al predio del proyecto, conocidos en la industria de la construcción como "tapiales de protección".

Acción de la medida: Estos paneles funcionarán como una barrera perimetral que reducirá el impacto visual de la obra. De igual forma contendrá los residuos sólidos que se generen durante la preparación del sitio, así como las partículas en suspensión; evitando que se dispersen fuera de la zona donde se realizarán los trabajos, lo cual facilitará su manejo y posterior retiro. También impedirá que los trabajadores se introduzcan dentro de las áreas de trabajo, evitando que se afecten los recursos naturales presentes en los predios colindantes.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen durante el proyecto se han instalado tapiales para reducir la

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

contaminación de partículas producto de las obras del proyecto.

2) **SUELO**

Medida propuesta: Equipo de atención a derrames
Factor: Suelo
Impactos que son prevenidos: Alteración de las características fisicoquímicas del suelo

Descripción de la medida: Se llevará un control del nivel de ruido que se genere en la obra, mediante el uso de sonómetros para determinar los decibeles generados, según la actividad que se trate.

Acción de la medida: El sonómetro es un instrumento de medida que sirve para medir niveles de presión sonora (de los que depende). En concreto, el sonómetro mide el nivel de ruido que existe en un determinado lugar y en un momento dado.

La unidad con la que trabaja el sonómetro es el decibelio. Con dicho instrumento se podrá registrar el nivel de ruido generado, y en su caso, actuar para reducir los niveles cuando estos se encuentren fuera de la norma.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen durante el proyecto se han medido los niveles de ruido en diferentes zonas del proyecto, manteniendo los niveles de ruido conforme a la norma mexicana establecida.

Medida propuesta: Instalación de tapiales
Factor: Atmósfera
Impactos que son prevenidos: Alteración de la calidad del aire por la generación de partículas suspendidas

Descripción de la medida: Para atender la necesidad de controlar algún derrame accidental que pudiera ocasionar la contaminación del medio, se contará con material y equipo especializado tipo barrera absorbente, para retirar las sustancias vertidas. Dada la particular característica de estos productos, que absorben líquidos no polares, están especialmente diseñados para el control de derrames. El equipo estará disponible en la obra durante todo momento.

Acción de la medida: En caso de que ocurra algún derrame accidental durante la construcción de la obra, se seguirá un plan de acción (descrito en el plan de manejo de residuos) utilizando productos de la marca Crunch Oil® o similar, específicamente el Loose Fiber® o similar, o en su caso, polvo de piedra. El Loose Fiber está confeccionado con fibras orgánicas naturales Biodegradables que actúan sobre cualquier tipo de Hidrocarburo o aceite vegetal.

Avance de la medida: Se realizan acciones de limpieza de sitios afectados por vertido de sustancias en el suelo, como se observa en la imagen.

de residuos) utilizando productos de la marca Crunch Oil® o similar, específicamente el Loose Fiber® o similar, o en su caso, polvo de piedra. El Loose Fiber está confeccionado con fibras orgánicas naturales Biodegradables que actúan sobre

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

cualquier tipo de Hidrocarburo o aceite vegetal.

Avance de la medida: Se realizan acciones de limpieza de sitios afectados por vertido de sustancias en el suelo, como se observa en la imagen.

Medida propuesta: Instalación de sanitarios móviles
Factor: Suelo
Impactos que son prevenidos: Alteración de las caracteristicas fisicoquímicas del suelo y Alteración de las características fisicoquímicas del agua superficial y subterránea

Descripción de la medida: El presente programa se constituye como una medida preventiva para los impactos ambientales que generará el proyecto, cuya fuente sean los residuos sólidos y líquidos que se produzcan durante la ejecución de este; ya que establece métodos y procesos que permitirán prevenir que dichos impactos se manifiesten, reforzando la viabilidad ambiental del proyecto.

Acción de la medida: Consistirá en ejecutar cada una de las medidas propuestas en el programa para realizar una recolección, manejo, separación, reciclado y minimización adecuada de los residuos sólidos y líquidos (incluyendo posibles derrames de hidrocarburos) que se generen durante el desarrollo del proyecto.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen durante el desarrollo de la obra se ha implementado un plan de manejo de residuos.

Medida propuesta: Platicas de concientización ambiental
Factor: Suelo, agua, flora y fauna
Impactos que son prevenidos: Alteración de las caracteristicas fisicoquímicas del suelo.

Descripción de la medida: Esta medida consiste en la impartición de pláticas ambientales dirigidas al personal responsable de ejecutar la etapa de preparación del sitio y construcción. Serán impartidas por un especialista en la materia; y tendrán como objetivo principal: hacer del conocimiento al personal, los términos y condicionantes bajo los cuales se autorice el proyecto, así como el grado de responsabilidad que compete a cada sector para su debido cumplimiento.

Acción de la medida: La plática ambiental se llevará a cabo de manera previa a la etapa de preparación del sitio y construcción; cuya finalidad será promover el desarrollo del proyecto en apego a las medidas preventivas y de mitigación que se proponen en el presente capítulo, así como de los términos y condicionantes que se establezcan en la autorización del proyecto.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen se imparten platicas de forma regular en la obra.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

3) AGUA

Medida propuesta: Implementación del plan de manejo
Factor: Suelo y agua
Impactos que son prevenidos: Alteración de las características fisicoquímicas del suelo y Alteración de las características fisicoquímicas del suelo y Alteración de las características fisicoquímicas del agua superficial y subterránea

Descripción de la medida: De carácter preventivo, estará enfocada a evitar que se manifieste el impacto ambiental identificado como alteración de las características fisicoquímicas del suelo, particularmente por la generación de aguas residuales.

Acción de la medida: El sanitario funcionará como reservorio temporal de las aguas residuales que se generen por la micción y defecación de los trabajadores; evitando que estos se produzcan al aire libre. Posteriormente, las aguas residuales serán retiradas por la empresa arrendadora de los sanitarios, quien será la responsable de su manejo y disposición final.

Avance de la medida: Como se puede observar en la imagen la obra cuenta con los sanitarios móviles suficientes para la cantidad de trabajadores."

Análisis de esta Unidad Administrativa: El **promovente** identificó los impactos ambientales generados en el **proyecto** para sus distintas etapas en el **capítulo V** de la **MIA-P**, mediante la metodología de matriz de interacción simple, esta matriz permite reconocer el número de interacciones positivas y negativas, por lo que la matriz indicó se concluye que en total se generarán 16 impactos ambientales, de los cuales 13 serán negativos (10 con categoría baja o nula y 3 de categoría moderada); así mismo, se prevé la generación de 3 impactos positivos (todos de categoría moderada). De los impactos generados, 7 se producirán en la etapa de preparación del sitio; 6 en la etapa constructiva; y 3 en la etapa operativa.

Como medidas generales, el **promovente** considera llevar a cabo pláticas de educación ambiental, colocar contenedores de basura, reglamento interno de obra y colocación de letreros alusivos para la correcta disposición de residuos, así como se contempla un cuarto frío con refrigeración para los residuos orgánicos y un cuarto seco con compartimientos para el acopio diferenciado de residuos orgánicos, reciclables y no reciclables e implementar el **"Plan Integral de Manejos de Residuos"** que se apegue a la normatividad vigente.

De igual manera, considera implementar medidas específicas para mitigar los impactos al aire, topografía y suelo, agua, paisaje, flora, fauna, residuos, para el control del transporte y flujo del tráfico, para minimizar el impacto de la demanda de servicios.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

X. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **ES FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN CONDICIONADA** del proyecto, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones del tipo ambiental que pudiera ocasionar; en relación con las obras ubicadas en el predio; toda vez que el proyecto es congruente con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez 2022,** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022; **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **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 zona de manglar,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004 y **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8, párrafo segundo**, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracciones X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX** y **fracción X** que disponen que requieren autorización de impacto ambiental las obras y actividades que se desarrollen en ecosistemas costero, obras y actividades en...

litorales... zonas federales; el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como, a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo **artículo 35** que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III inciso a)** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar las obras y actividades cuando se contravenga lo establecido en la Ley, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **artículo 3,** del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto; artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5** inciso **Q) y R)** que dispone que requieren autorización de impacto ambiental las obras y actividades como, desarrrollo inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, obras y actividades en ...litorales...zonas federales, obras y actividades en áreas naturales protegidas competencia de la Federación; en el **artículo 9, primer párrafo** del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del **proyecto** de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular, el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio de Benito Juárez 2022,** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de septiembre de 2022; **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **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 zona de manglar,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004 y **DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre,** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, así como a lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en los siguientes artículos: **artículo 3**, que establece al frente de la Secretaría está una persona titular de la misma, quien para el desahogo de los asuntos de su competencia se auxiliará de: A) Unidades Administrativas y B) Órganos administrativos desconcentrados; **artículo 5**, que señala que la persona Titular de la Secretaría, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos; **artículo 41** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficinas de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 42**, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia; las oficinas de representación tiene atribuciones genéricas, como las señaladas en la fracción XIX, que establece suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplancia; **fracción XXXV inciso c** que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **es ambientalmente viable**; por lo tanto,

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

R E S U E L V E :

PRIMERO. - Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción II** de la **LGEEPA** y **45, fracción II** de su **REIA**, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado **"REMODELACIÓN DE LA ISLA CANCÚN I"** con pretendida ubicación en la Zona Hotelera, Boulevard Kukulkán Km 12.5, lotes 18-10 y 18-11 Secc, de la Ciudad de Cancún, del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, presentada a esta Unidad Administrativa de la

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

de la presente resolución.

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de un desarrollo del complejo comercial denominado La Isla I, y contempla dos acciones fundamentales; por un lado, la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro junto a su zona de estacionamiento; y, por otro lado, la puesta en operación del resto de las 100 instalaciones que conforman dicho complejo mencionadas en el considerando 3 del presente oficio, dichas instalaciones que se pretenden operar ya cuentan con una autorización que indica que el proyecto fue desarrollado desde los años 90, ya que fue autorizado mediante oficio **D.O.O.DGOEIA-03527** del año 1998, en donde se autorizó: centro comercial (con 100 locales), dichas instalaciones cuentan con una superficie total de **28478.60 m²**. El proyecto tiene una superficie total de de 67,779.19 m².

Las obras y las superficies que conforman al proyecto son los siguientes:

CONCEPTO	SUPERFICIE EN M2	
COMERCIO	23,921.38	TECHADO
ESTACIONAMIENTO	7,567.97	TECHADO
ÁREA DE MANTENIMIENTO	1,970.29	TECHADO
ANDADORES Y ÁREAS COMUNES	23,129.71	NO TECHADO
ÁREAS VERDES	3,477.56	NO TECHADO
VIALIDAD	4,550.60	NO TECHADO
CANAL	3,131.70	NO TECHADO
SUPERFICIE TOTAL	67,779.19	

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Las superficies de construcción de las obras techadas con la remodelación propuesta son las siguientes:

Superficie de construcción de obras techadas con la remodelación del proyecto						
Concepto	Sótano 1 (medio sótano) (m2)	Planta Baja (m²)	Nivel 1 (m²)	Nivel 2 (m²)	Nivel 3 (m²)	Nivel 4 (m²)
Comercio	0	28,476.06	16,587.26	6,373.96	0	0
Estacionamiento	0	30,11.29	12,643.54	12,197.9	12,297.9	12,197.9
Área de mantenimiento	3,475.36	1,970.29	815.95	398.93	460.49	460.49

Subtotales por nivel	3,475.36	33,459.64	30,046.75	18,970.79	12,758.39	12,658.39
Total	111,369.32 m²					

Tabla 4. Superficies de construcción de las obras techadas con la remodelación

SEGUNDO. -La presente autorización tendrá una vigencia de **5 años** para las etapas de preparación del sitio y construcción y **50 años** para las etapas de operación y mantenimiento. Estos plazos entrarán en vigor al día siguiente hábil de la recepción del presente resolutivo.

TERCERO.- De conformidad con el **artículo 35** último párrafo de la **LGEEPA** y **49** de su **REIA**, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su **TERMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo, **esta autorización no ampara el cambio de uso de suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.**

CUARTO. La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni del desarrollo de actividades que no estén listadas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Unidad Administrativa, atendiendo lo dispuesto en el **TÉRMINO** siguiente.

QUINTO. El **promovente**, en el caso que decida realizar modificaciones al **proyecto** (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo del conocimiento del esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en el **artículo 28** de la **REIA** de la **LGEEPA**, con la información suficiente y detallada que permita a esta

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenda modificar.

SEXTO. La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el **artículo 50** del **REIA** de la **LGEEPA**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Unidad Administrativa proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de lo que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del **artículo 35** de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considero lo establecido por el **artículo 47** primer párrafo del **REIA** de la **LGEEPA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Unidad Administrativa determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, la información adicional, así como lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes,

C O N D I C I O N A N T E S :

1) Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de los programas, medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**; así como las medidas adicionales señaladas a continuación.

2) A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **Programa de Calendarización para el Cumplimiento de los Términos y Condicionantes** de la presente resolución, así como de las **medidas preventivas, de mitigación y compensación**, según sea el caso, que fueron propuestas en la **MIA-P.**

3) En el caso de pretender el cese del **proyecto,** deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del Sitio,** en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

4) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá presentar en relación a los criterios **CG-04** y **URB-13** de la **UGA 21** del **POEL-BJ**, un plano que muestre la separación del drenaje pluvial del sanitario para el caso de la remodelación de la tienda departamental Palacio de Hierro y para el caso de las 100 instalaciones de dicho complejo que se quieren operar en el proyecto.

5) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá de presentar el **"Programa Integral de Manejo de Residuos"** que se apegue a la normatividad vigente, y deberá mostrar los resultados de la ejecución de este mismo aplicable al presente proyecto en relación a la tienda departamental Palacio de Hierro y para el caso de las 100 instalaciones de dicho complejo que se quieren operar.

6) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá de presentar los resultados de la ejecución del **"Programa de Compensación"** en relación a **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**, mismo que deberá ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el Termino Octavo de la presente resolución.

7) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá de presentar los resultados de la ejecución y aplicación del **"Programa de vigilancia ambiental"** descrito en los anexos.

8) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá coordinarse con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) para que se adhiera a los programas y acciones de difusión y educación ambiental que se encuentran aplicando por dichas instancias a efecto de contribuir a las acciones en beneficio del medio ambiente y los ecosistemas.

La **promovente** deberá presentar los resultados de las tareas de coordinación referidas en el párrafo que antecede. De lo contrario, no podrá dar inicio a las obras y actividades del proyecto

9) **Previo al inicio** de las obras y actividades del proyecto y en un plazo en el que no podrá exceder de **3 meses**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente resolutivo, el **promovente** deberá adherirse al Programa Nacional de Restauración Ambiental (PNRA), para que se adhiera a los programas y acciones orientado a detener y revertir la degradación de los ecosistemas, con el propósito de mejorar los servicios ecosistémicos y recuperar la biodiversidad.

La promovente deberá presentar los resultados de las tareas de coordinación referidas en el párrafo que antecede. De lo contrario, no podrá dar inicio a las obras y actividades del proyecto.

10) Queda prohibido al **promovente** realizar las siguientes acciones durante las actividades del **proyecto**:

- Remover manglar.
- El uso de explosivos.
- El uso del fuego para el desmonte de predios urbanos o suburbanos, ni para la disposición de residuos sólidos.
- Entierro de basura o disposición a cielo abierto.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables al suelo y/o cuerpos de agua.
- Dar alimento a la fauna silvestre.
- Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesianos o de extracción de agua.
- Desecación y/o dragado de cuerpos de agua.
- Queda estrictamente prohibido la introducción de especies de flora exótica o invasora, así como especies de fauna exótica o invasora y la que pueda volverse feral y ser considerada nociva, pudiendo causar un desequilibrio ecológico.

OCTAVO. - El **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-P, así como de los resultados de los programas solicitados en las condicionantes del presente resolutivo; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapa de construcción del **proyecto** y anual durante la etapa de operación. Los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de seis meses contados a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del **proyecto**.

NOVENO. -El **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el **artículo 49**, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA** en **Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta secretaria y a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los **3 días posteriores** a que esto ocurra.

DÉCIMO. -La presente resolución a favor del **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental,** en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del **cambio en la titularidad** del **proyecto**, esta Unidad Administrativa dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Unidad Administrativa determinará lo procedente y, en su

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

caso, acordará la transferencia.

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

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

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, **la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas** en el presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el **artículo 170** de la **LGEEPA**.

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

DÉCIMO TERCERO. -El **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO. - La presente autorización no prejuzga sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras, como es el caso del manejo de especies o poblaciones en riesgo.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a el **promovente,** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, conforme a lo establecido en los **Artículos 176** de la **LGEEPA**, y **3**, fracción XV, de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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

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

19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
LA TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ESTADO DE QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DESGLOSADO
22 MAYO 2026
QUINTANA ROO

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ.

C.c.e.p.- **C. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.-** Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo. - [redacted]
LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA .- Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.
LIC. OSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA- Secretaria de Ecología y Medio Ambiente en el estado de Quintana Roo. - recepcion.semaqroo@gmail.com
LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE- Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. Av. Mayapán Lote 1, Mz 4, SM 21, C.p. 77500, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo.
C. RAFAEL OBREGÓN VILORIA – Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico.
DR. FERNANDO GUAL SILL .- Director General de Vida Silvestre de la SEMARNAT. - Ejército Nacional #223 Col. Anáhuac C.P. 11320, Miguel Hidalgo, Ciudad De México
LIC. GLORIA SANDOVAL SALAS. -Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.

NÚMERO DE BITÁCORA:**23/MP-0186/08/25**
NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2025TD049**

YMG/JRAE/RCP