



CANCÚN, QUINTANA ROO A

20 DIC. 2019

C. JOSE MARIA RIBAS CONRADO
APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA
PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.

BLVD. KUKULKAN KM 3.5 MARINA KAYBAL
2º PISO, LOCAL 02 ZONA HOTELERA
CANCUN, QUINTANA ROO
TELEFONO: 998 688 40 88 Y 551 885 69 61
CORREO: carlosrg@gsnabogados.com.mx

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

10 FEB 2020

RECIBIDO
OFICIALIA

Recibo Original
5/02/19
Carlos E. Gonzalez

En acatamiento a lo que dispone la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que establece 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 **LGEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a la 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 40, fracción IX, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEPA**, antes invocados el **C. JOSÉ MARÍA RIBAS CONRADO** en su carácter de apoderado legal de la empresa **PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.**, sometió a evaluación de la **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 **"HOTEL PANAMÁ JACK RESORT PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL PORTO REAL)"**, con pretendida ubicación en Av. Constituyentes No. 1, Col. Centro, C.P. 77710, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEPA** 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 Secretaría 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 una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Solidaridad**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **38 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, 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 VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, los artículos **39** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Unidad Administrativa estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; el artículo **19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades privadas, artículo **84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Unidad Administrativa de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**.

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 **"HOTEL PANAMÁ JACK RESORT PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL PORTO REAL)"** (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en Av. Constituyentes No. 1, Col. Centro, C.P. 77710, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. JOSÉ MARÍA RIBAS CONRADO** en su carácter de apoderado legal de la empresa **PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 22 de octubre del 2018, se recibió en el **Espacio de Contacto Ciudadano (ECC)** de esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo** el escrito de fecha 09 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2018TD151**.
- II. Que el 24 de octubre del 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 23 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico **"NOVEDADES QUINTANA ROO"** de fecha 24 de octubre del 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 25 de octubre del 2018, 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/058/18**, 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 **18 al 24 de octubre de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **promovente**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al **Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA)** del **proyecto**.

- IV. Que el 30 de octubre del 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 29 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del Municipio de Solidaridad, solicitó la consulta pública y disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.
- V. Que el 06 de noviembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2357/18**, notificado el 27 de noviembre de 2019, a través del cual y con fundamento en el artículo **17-A** de la **LFPA**, se previno a la **promovente** teniendo como objetivo la presentación información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención.
- VI. Que el 09 de noviembre del 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2292/18**, notificado el 22 de noviembre de 2018, a través del cual da contestación a la solicitud de consulta pública, con el mismo se informó que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental se encontraba suspendido a causa de una prevención realizada a la **promovente**.
- VII. Que el 29 de noviembre de 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 27 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** desahogó la prevención de información solicitada mediante oficio **04/SGA/2357/18** referido en el **RESULTANDO V**.
- VIII. Que el 29 de noviembre de 2018, 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.
- IX. Que el 03 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/2333/19**, a través del cual, con fundamento en los artículos 33 de la **LGEEPA** y artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo (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**.
- X. Que el 03 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2334/18**, a través del cual y con fundamento en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal de Solidaridad** 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**.
- XI. Que el 03 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa mediante el oficio número **04/SGA/2335/18**, 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)**, 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 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.



- XII. Que el 03 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2336/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEIPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
- XIII. Que el 17 de enero de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa, el oficio **PFPA/29.5/8C.17.5/0099/19** de fecha 15 de enero de 2019, a través del cual la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión en relación al **proyecto**, informando que se encontraron procedimientos administrativos.
- XIV. Que el 22 de enero de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **SEMA/DS/0095/2019** de fecha 10 del mismo mes y año, a través del cual el **Estado de Quintana Roo**, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente**, emitió opinión en relación al **proyecto**.
- XV. Que el 08 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0268/19**, notificado el 13 de marzo de 2019, a través del cual solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEIPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, de acuerdo con lo señalado en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGEIPA**, en un plazo que no podrá exceder sesenta días hábiles para su atención, plazo que inició el 14 de marzo de 2019 y concluyó el 11 de junio de 2019.
- XVI. Que el 04 de junio de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 24 de mayo de 2019, a través del cual la **promovente** presentó la información adicional de la **MIA-P**, solicitada mediante oficio **04/SGA/0268/19** de fecha 08 de febrero de 2019.
- XVII. Que el 18 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1293/19**, notificado el 11 de julio de 2019, a través del cual y con fundamento en los artículos **35-BIS** último párrafo de la **LGEIPA** y el **46** de su **REIA**, determinó ampliar el plazo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- XVIII. Que el 24 de julio de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **DGPAIRS/260/2019** de fecha 15 del mismo mes y año, mediante el cual la **Dirección General de Política ambiental e Integración Regional y Sectorial** emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XIX. Que al momento de emitir el presente resolutivo no se ha recibido opinión por parte del **H. Ayuntamiento de Solidaridad** en relación al **proyecto**.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- 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 IX y X, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III y último de la **LGEIPA**; 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**; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Decreto del Ejecutivo del estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009; **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo (PDU-SOL)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo 2010-2050 (PDU PC)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por el **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 IX, X y 35 de la **LGEEPA**.

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

- 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 VIII** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEEPA** y 40, 41 del **REIA**.

Que el 30 de octubre de 2018, se recibió el escrito de fecha 29 del mismo mes y año en esta Unidad Administrativa, mediante el cual un miembro de la comunidad asentada solicitó la consulta pública del **proyecto** que nos ocupa, por lo que en atención a dicha solicitud, esta Unidad Administrativa manifestó al tercer interesado mediante el oficio **04/SGA/2292/18** de fecha 09 de noviembre del 2018, que el **proyecto** se encontraba suspendido mediante el oficio **04/SGA/2357/18** de fecha 06 de noviembre de 2018, por lo que no resultaba procedente su solicitud en tanto la **promovente** no desahogara la información solicitada.

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 en la **MIA-P** e información adicional se tiene lo siguiente:

IV. Antecedentes.

- El predio del **proyecto** contó con un proceso administrativo por parte de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), del cual derivó la resolución administrativa número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, en materia de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, del cual el *Considerando II* de la resolución en comento, cita lo siguiente:

II.- En el Acta de Inspección número PFFPA/QROO/IV/4/144/2005 de fecha dieciséis de febrero del dos mil cinco, se asentaron los siguientes hechos y omisiones:

- A. *No acreditar contar con la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental otorgada por Autoridad Federal Competente, para llevar acabo las siguientes obras e instalaciones que comprenden el desarrollo turístico denominado Gran Porto Real:*
 - Modulo hotelero de 3 niveles en forma de escuadra, con 92 habitaciones al frente de playa y colindante con 180 habitaciones colindantes a la avenida constituyentes, lo que hace un total de 272 habitaciones;
 - Lobby;
 - Recepción Kids Club (área de niños);
 - Alberca en forma irregular; y
 - Restaurant Bar y cocina.
 - B. *Afectación al ecosistema costero e introducción de especies vegetales exóticas como son palma de coco (cocos nucifera).*
 - C. *Ocupación, uso y aprovechamiento de 4,200 m2 aproximadamente de Zona Federal Marítimo Terrestre, colindante al Hotel Porto Real sin contar con Título de Concesión emitido por Autoridad Federal competente. En razón de que se construyeron e instalaron dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre, las siguientes obras e instalaciones:*
 - Setenta palapas tipo sombrilla;
 - Una palapa descubierta construida con material;
 - Cuatrocientos camastros móviles;
 - Un espigón en forma transversal el cual cuenta con una longitud aproximada de ciento seis metros, de los cuales setenta metros se ubican en la porción marina siendo observado la acumulación de arena en la playa al norte del espigón;
 - Cuatro veleros individuales;
 - Doce kayaks; y
 - Una sombrilla de plástico.
- Si bien, la empresa sancionada en la resolución administrativa número 099/07, fue la sociedad COMPAÑIA HOTELERA GRAN CARIBE REAL S. DE R.L. DE C.V., sin embargo, la sociedad PLAYA GRAN, S. DE R.L. DE C.V., presentó el **proyecto** para la operación del "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL).

V. Descripción general del proyecto

- El **proyecto** consiste en la operación del "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL), con una superficie de 12,051.50 m², el cual cuenta con 287 habitaciones ya construidas y en operación, distribuidas en 3 niveles.

- Las ubicación y coordenadas del hotel se presentan a continuación:

X	Y
20° 37 ' 43.64"	87° 04 ' 11.51"
20° 37 ' 45.95"	87° 04 ' 09.90"
20° 37 ' 40.08"	87° 04 ' 00.91"
20° 37 ' 40.52"	87° 04 ' 06.82"



Ubicación del **proyecto**.

- A continuación se enlista las instalaciones con los cuenta el hotel:

PRIMER NIVEL
1 lobby recepción (en remodelación)
53 habitaciones
1 kid 's club (en remodelación)
1 comedor de empleados
3 elevadores
2 albercas: una principal y una kid 's club.
1 gimnasio
6 restaurantes
2 salones para eventos
1 sala de juntas
2 cocinas
1 almacén
3 bares, uno en la playa con doce periqueras y seis sillas.
1 red de voleibol
1 pérgola o camas de masaje en la playa
1 torre salvavidas
1 quiosco estructura fija
36 pérgolas en la playa (estructura semifija, en ocasiones se quita)
145 camastros en la playa (estructura semifija, en ocasiones se quita)



130 camastros en alberca principal (estructura semifija, en ocasiones se quita)
1 asoleadero de madera para hamaca
1 palapa (alberca principal)
1 puente de cemento que cruza de la orilla de la alberca a la palapa
1 parrilla móvil
1 teatro al aire libre
1 escalera de madera tipo mirador que colinda con la calle
Tarima de madera, carpa, mesas y sillas tipo lounge para eventos en la playa (estructura semifija)
Oficinas administrativas
6 baños
CUARTO DE MAQUINAS
2 filtros purificadores
2 calentadores
2 bombas de equipo anti incendio
4 uniformes de equipo anti incendio
3 tanques de almacenamiento de agua caliente
4 bombas de agua caliente
2 bombas de agua
2 filtros de agua
2 cisternas
CUARTO ELECTRICO
1 tablero principal
1 tablero de emergencia
1 transformador
ALMACEN TEMPORAL DE RESIDUOS PELIGROSOS
Aceite vegetal
Grasa
Aceite lubricante gastado
Pilas alcalinas
Lámparas fluorescentes
Cámara de cascajo
Cámara de basura orgánica
Cámara de basura inorgánica
SEGUNDO NIVEL
96 habitaciones
1 spa con 2 tinas de hidroterapia y 6 cabinas de masaje
Baños
4 tanques de gas de 5000 litros
Planta de emergencia
TERCER NIVEL
138 habitaciones
1 alberca
1 jacuzzi al aire libre
1 restaurante
1 cocina
1 bar
35 camastros en alberca 3er. Nivel (Estructura semifija en ocasiones se quitan)
AZOTEA
2 tanques de diésel
2 plantas de emergencia
Tanque de gas 220 litros



- VI. Derivado de la solicitud de información adicional referido en el **Resultando XV**, por medio del cual se le requirió a la **promovente** aclarar la situación referente a la operación de 15 habitaciones adicionales, las no se encontraban construidas al momento que la **PROFEPA** realizó sus actuaciones pertinentes, advirtiendo la construcción de 272 habitaciones, entre otros elementos, referidos en el **Considerando IV** del presente oficio resolutivo.

Por lo que, la **promovente** en su escrito referido en el **Resultando XVI** presento la respuesta de la información adicional, lo cual argumentó lo siguiente:

"... 2.- En segundo término, respecto a que la resolución sancionatoria que es solicitada debe abarcar del periodo que va del 14 de diciembre de 2007 al 22 de octubre de 2018, deberá considerarse que de acuerdo al artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esa Unidad Administrativa a su cargo, no puede exigir más formalidades que las que se encuentran expresamente en la ley.

Pues como ya quedo acreditado, a través de la resolución 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente ya sancionó a mi representada por la operación del proyecto; por lo que no puede esa autoridad llegar al extremo de exigir que se presente una nueva resolución sancionatoria que abarque un periodo determinado, cuando dicha formalidad no se encuentra expresamente señalada en disposición legal alguna.

Es de lo anterior que solicito que a la resolución en cita, le sea otorgado el valor probatorio pleno que le corresponde, a fin de acreditar que la operación del proyecto ya fue sancionada; lo anterior, de conformidad con lo estipulado en los artículos 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 93 fracción II en relación con el 94, 129, 130 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles los cuales señalan:..."

Lo subrayado por esta Unidad Administrativa.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el oficio resolutivo número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, emitido por la **PROFEPA**, solo sancionó las 272 habitaciones y otros elementos que se encontraban en operación; por lo que la resolución en comento no hace alusión a 287 habitaciones, si no, a 272 habitaciones, y que lo aportado no acredita prueba plena que cuente con la resolución del procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA, respecto a la construcción y operación de 15 habitaciones adicionales, en los términos invocados por la promovente.

En virtud de lo anterior, la promovente no aportó elementos para acreditar la construcción y operación de 15 habitaciones adicionales, contraviniendo el carácter preventivo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

Delimitación del área de estudio

El municipio de Solidaridad se localiza en la porción norte del Estado de Quintana Roo, entre las coordenadas geográficas extremas, al norte 20° 45', al sur 19° 46' de la latitud norte; al este 86° 05' de longitud oeste. Tiene como colindancias: al norte con el estado de Yucatán y con los municipios de Lázaro Cárdenas y Benito Juárez; al este con el Mar Caribe y el municipio de Cozumel; al Sur con el Mar Caribe y el Municipio de Felipe Carrillo Puerto y al oeste con el Municipio de Felipe Carrillo Puerto y el estado de Yucatán.

A fin de delimitar el área de estudio, es pertinente mencionar que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en Av. Constituyentes No.1 Col. Centro en el municipio de Solidaridad, Playa del Carmen Quintana Roo.

...Por lo cual se propone una superficie de 229,215.765 m2 correspondientes al Sistema Ambiental:...

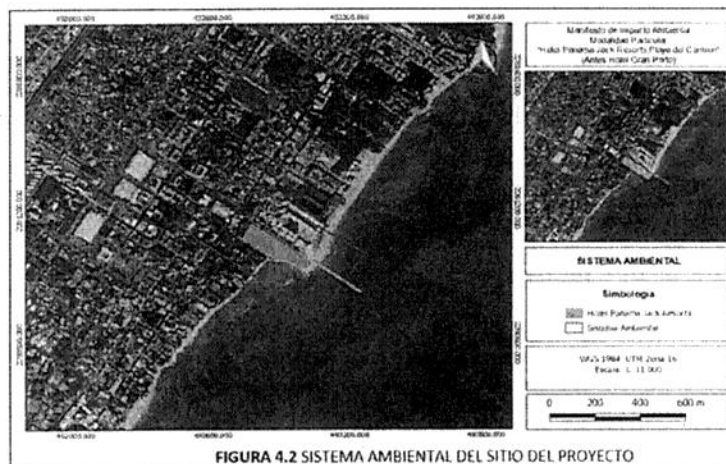


FIGURA 4.2 SISTEMA AMBIENTAL DEL SITIO DEL PROYECTO

Caracterización y análisis del sistema ambiental

Como ya se ha mencionado en el capítulo anterior, el predio sujeto a este estudio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 10- ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez. Vale la pena mencionar que se ha descartado la posibilidad de utilizar dicha UGA como área de influencia del proyecto debido a que la extensión de esta sobre pasa los límites de posible afectación que el proyecto pudiese ocasionar.

Dicho lo anterior, se delimita un área de influencia, del cual servirá para describir el sistema ambiental, tomando como referencia los alcances que podrían tener las afectaciones ocasionadas por el proyecto

IV.2.1 ASPECTOS ABIÓTICOS

a) Clima

Las expresiones clima y estado del tiempo parecen compartir el mismo significado, sin embargo, se refieren a condiciones meteorológicas distintas.

Mientras que el clima de un lugar se define por el promedio de la temperatura y humedad en un periodo largo de tiempo, por lo menos treinta años, el estado del tiempo se refiere a la temperatura y humedad en un momento determinado, por lo cual puede ser cambiante.

FENÓMENOS CLIMATOLÓGICOS

Las depresiones tropicales y ciclones se manifiestan durante los meses de junio a octubre, ya que la península se halla cerca de cuatro regiones de huracanes: El Golfo de Tehuantepec, la Sonda de Campeche, el Caribe Oriental, y la región Atlántica; en las dos últimas se originan los que más afectan a la entidad, con vientos de entre 150 y 300 km/h.

B) TEMPERATURA

Podemos resumir el clima del estado en cálido subhúmedo con una temperatura media anual de 26°. El mes de enero es el menos caluroso, mientras que el más cálido puede caer antes o después del solsticio de verano, es decir, mayo, junio, julio o incluso agosto, pero en cada estación la temperatura es uniforme. Los meses mas calientes son de mayo a septiembre con temperaturas que oscilan de 25°C a 29°C; los más frios van de diciembre a febrero, fluctuando entre los 21° C y 24°.

C) GEOGRAFÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Quintana Roo, se localiza en la porción oriental de la Península de Yucatán con una superficie de 50 843 km², que comprenden cinco millones de hectáreas, y representa 2.2% del territorio nacional. Su litoral está formado principalmente por playas arenosas y una pequeña parte de costas rocosas sin acantilados.

Al norte colinda con el Golfo de México a lo largo de 165 km de la costa; al este el mar Caribe cubre la porción más extensa del litoral; al sur limita con Belice y Guatemala, y al oeste y noroeste con los estados de Campeche y Yucatán, respectivamente. Sus coordenadas geográficas extremas son: al norte 21° 36', al sur 17° 49' de latitud norte; al este 86° 43' y al oeste 89° 25' de longitud oeste.

CENOTES

Los cenotes son aberturas de forma circular que muestran capas delgadas de estratos calizos; su nombre deriva del vocablo maya tzonot que significa pozo. Estos cenotes son pozos naturales profundos, se clasifican de la siguiente manera: A) de botella, cuya entrada es pequeña y crece hacia el fondo; B) de pozo, son amplios y cilíndricos con paredes verticales, C) tipo caverna, de entrada, lateral y con el agua cubierta por la roca caliza, y los llamados viejos cenotes, desplomados, con pendiente en dirección del agua en la estación lluviosa.

CARACTERÍSTICAS DEL RELIEVE

El relieve de Quintana Roo es plano, con una leve inclinación no mayor de 0.01% y pendiente de dirección oeste a este, hacia el mar Caribe, además con algunas colinas de tamaño pequeño y numerosas hondadas; la altura media es de 10 msnm. Las principales elevaciones son los cerros: El charro (230 msnm), Nuevo Becar (180 msnm) y el Pavo (120 msnm).

FISIOGRAFÍA

Quintana Roo está enclavado en la provincia fisiográfica XI Península de Yucatán, la cual consiste en una gran plataforma de rocas calcáreas marinas que han venido emergiendo del mar Caribe desde hace millones de años. La segunda es la más extensa, abarca el centro y norte de la entidad.

D) SUELO

Hay diferentes definiciones de suelo, para el agricultor es el medio donde se desarrollan los cultivos; para los especialistas en el tema, es un cuerpo natural que ocupa un espacio tridimensional, producto de la transformación del material originario a través de procesos destructivos y de síntesis.



FIGURA 4.8 TIPOS DE SUELO

Se puede decir que, en general, el intemperismo de la roca caliza han producido en Quintana Roo suelos de textura fina, en la medida en que son arcillosos, aunque existen los suelos de textura gruesa (arenosos) en playas.

TIPOS DE SUELO

En el municipio de Solidaridad en la localidad Playa del Carmen, donde tiene ubicación el proyecto, se presenta en su mayoría suelos de tipo LEPTOSOLES (del griego leptos, delgado, caracterizados por ser suelos someros).

TIPO DE SUELO PRESENTE EN LA ZONA DEL PROYECTO

REGOSOL CALCÁRICO

Los regosoles son suelos minerales, débilmente desarrollados en materiales no consolidados que tienen solo un horizonte superficial ócrico (pobre en materia orgánica) y que no son muy someros (como Leptosoles), arenosos (como Arenosoles) o con propiedades flúvicas (Fluvisoles).

E) HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

El agua es sin duda un recurso vital para la vida y soporte del desarrollo económico y social. Es primordial para los ecosistemas e indispensable para la sustentabilidad ambiental y la biodiversidad. Pero el agua es un bien escaso, desigualmente repartido y sujeto a una creciente explotación, muchas veces sin control y en perjuicio de la recuperación de su ciclo natural, lo que pone en riesgo su disponibilidad.

En el ciclo natural del agua intervienen procesos de evaporación, precipitación, transpiración y escurrimientos, que dependen del clima, las características del suelo, su vegetación y de la ubicación geográfica. Las actividades humanas han alterado este ciclo, principalmente por la explotación agropecuaria, el abastecimiento público y la satisfacción de servicios.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

(...) La mayoría de las corrientes superficiales son transitorias, de bajo caudal, recorrido muy corto y desembocan en depresiones topográficas donde forman lagunas. Por este motivo, el aprovechamiento del agua superficial es muy limitado y, si se compara con el uso del agua subterránea, es muy poco significativo. Los cuerpos de agua más importantes se localizan en cinco municipios. En Othón P. Blanco: Laguna de Bacalar, San Felipe, La Virtud, Guerrero y Milagros; en José María Morelos: laguna Chichankanab y Esmeralda; y en Felipe Carrillo Puerto: laguna Kaná, Noh-bec, Paytoro, Sac Ayín, X-Kojol, Ocom y Chunyaxché. En Solidaridad destaca la laguna Cobá, y la laguna Nichupté en Cancún, municipio Benito Juárez (...)

IV.2.2 ASPECTOS BIÓTICOS

A) VEGETACIÓN TERRESTRE

FLORA:

La vegetación nativa de duna costera y del área en general donde se encuentra el Hotel, fue modificada y erradicada de manera considerable dentro del área del proyecto desde hace más de una década, por lo que se procederá a la descripción de la vegetación presente dentro del Estado y del Municipio de Solidaridad en general.

Tanto la vegetación existente en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad y la zona cerca al "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL)" presenta serias alteraciones naturales, consecuencia de ciclones, incendios y tormentas tropicales, así como los impactos antropogénicos generados por la dinámica de crecimiento del polo turístico, ocasionando considerables daños a la cobertura vegetal del ecosistema. Dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y del terreno del hotel no se encuentra la presencia de especies protegidas o mencionadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Como se puede apreciar en la Fig. 4.13 la vegetación de la zona se marca como área urbanizada, y alrededor al predio se localiza el tipo de vegetación Selva Mediana Subperennifolia, por lo cual se procederá a describir los tipos de vegetación de la localidad Municipio de Solidaridad donde se localiza el proyecto.

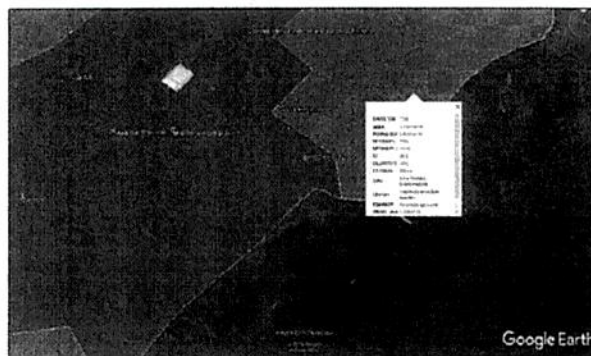


FIGURA 4.13 UBICACIÓN DEL PROYECTO COTEJADA CON EL TIPO DE VEGETACIÓN QUE LE CORRESPONDE

B) FAUNA

De igual forma, la fauna que existía en el predio incluyendo la Zona Federal Marítimo Terrestre se desplazó hace más de una década, periodo de tiempo en que fue construido el "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL)". Al ubicarse el predio dentro de la mancha urbana de Playa del Carmen, se ha provocado el desplazamiento de las especies hacia otros lugares más tranquilos, con la presencia de hábitats y alimentación lejos de la presencia humana.



(...)De manera importante, se menciona que en la actualidad no se observa ningún tipo de fauna silvestre en el lugar, debido al gran número de usuarios y personal que hacen uso de la playa como área de descanso y esparcimiento. La distribución de la fauna en el estado responde a un patrón determinado, en primera instancia desde luego, por las comunidades vegetales que le dan sustento y por las variables climáticas de la región.

Los datos sobre la fauna que se describen a continuación están basados en diversos estudios realizados dentro de su territorio, que incluyen Programas de Manejo y Conservación de Áreas Naturales Protegidas; fichas técnicas de las Regiones Hidrológicas Prioritarias y las Áreas de importancia para la conservación de las Aves distintas instituciones gubernamentales y no gubernamentales (...)

IV.2.3 PAISAJE

El área de ubicación del proyecto corresponde a la localidad urbanizada de Playa del Carmen, que como ya se mencionó con anterioridad ha perdido sus características de vegetación nativa, la zona construida cuenta con una extensa superficie de áreas verdes, y una hermosa vista a la playa. En general la calidad del paisaje es muy buena. La excelente distribución de las construcciones con sus andadores rodeados de vegetación aporta significativamente a la calidad del paisaje.

IV.2.4 MEDIO SOCIOECONÓMICO

POBLACIÓN

Para el 2017 la población en el Estado de Quintana Roo fue de 1,664,667 habitantes: 841,162 hombres y 823,504 mujeres, en porcentaje femenino 50.53% y 49.46% por lo que cada 100 mujeres hay 103 hombres.

Población menor de 15 años del 27.83%, mientras que la población en edad laboral fue de 68.28% y la población en edad avanzada 3.88%.

Los tres municipios en donde se proyecta mayor concentración de población son Benito Juárez, Solidaridad y Othón P. Blanco con un total acumulado de 1,299,616 habitantes.

IV.2.5 DIAGNOSTICO AMBIENTAL

En el diagnóstico ambiental se integran los elementos abióticos, bióticos, económicos y sociales analizados anteriormente, y se evalúan cualitativamente cada uno de los aspectos ambientales en cuanto a:

Estado de conservación, capacidad de regeneración y posible afectación por el desarrollo del proyecto.

Para esta evaluación se utilizan los valores de referencia que se muestran en la siguiente tabla:

TABLA 8. VALORES DE REFERENCIA PARA EL DIAGNOSTICO AMBIENTAL

	ALTO	MEDIO	BAJO	NULO
Estado de conservación	La modificación de las condiciones originales no es significativa	Hay modificación de las condiciones originales pero el grado de conservación es aceptable	La modificación de las condiciones originales produce afectaciones significativas	Las condiciones originales se han modificado por completo
Fragilidad	Fácil degradación y dificultad para la recuperación	Susceptibilidad media a la degradación con capacidad para la recuperación	Difícil de afectar y alta capacidad de regeneración	Capacidad de absorber y mantener su calidad y funcionalidad
Capacidad de regeneración	Capacidad de recuperación en un tiempo corto.	Recuperación paulatina	Recuperación a largo plazo o irrecuperable de forma natural	Irrecuperable aún con la intervención del quehacer humano
Cambia con el proyecto	Hay un cambio severo y permanente	Hay un cambio permanente y moderado	Hay un cambio temporal y no significativo	No hay cambio

En términos generales podemos decir que ambientalmente el área de influencia del proyecto no posee una calidad ambiental alta, la presencia de áreas urbanizadas y actividades turísticas han dado lugar a un ecosistema fragmentado y totalmente urbanizado, con relictos de vegetación nativa dentro del área del proyecto y sus inmediaciones.

En la siguiente tabla se presenta el diagnostico ambiental del sitio del proyecto y área de influencia:



ATRIBUTO	DESCRIPTOR DE PRESENCIA-INCIDENCIA DEL INDICADOR EN EL ÁREA DEL PROYECTO
Clima (Temperatura y Precipitación)	Tipo Awa(x'), que corresponde al tipo "Cálido subhúmedo con lluvias en verano", la temperatura media anual es de 24.6° C y la precipitación pluvial promedio anual es 1,365.3 mm.
Fenómenos meteorológicos	Frentes fríos y huracanes.
Suelos	El predio motivo del presente estudio, domina la presencia de Regosol (equivalente en maya a Huntunich- Tierra que proviene de piedras)
Hidrología	El predio se encuentra adyacente al Golfo de México. No se encuentran cuerpos de agua superficiales.
Usos de suelo	Predio actualmente con evidente alteración previa.
Paisaje	Paisaje turístico-urbano, la zona se encuentra fuertemente influenciada por actividades antropogénicas tales como: hoteles, villas, servicios turísticos, comercios, etc.
Flora y fauna	No se localizan ejemplares enlistados en la NOM-059- SEMARNAT- 2010, la vegetación es escasa y la fauna poco visible en la zona de influencia del proyecto.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

VIII. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación sobre el uso del suelo; y 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 los siguientes instrumentos de política ambiental:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACION
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 (POEM).	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012
B. Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México. (POEL MS).	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	25 de mayo de 2009
C. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo (PDU-SOL).	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	20 de diciembre de 2010

D. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo 2010-2050 (PDU PC).

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo

20 de diciembre de 2010

IX. 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 desprenden las siguientes observaciones:

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 (Continúa en la Segunda Sección), publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 24 de noviembre de 2012 (POEM); incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 139:**

La **UGA 139**, denominada "**SOLIDARIDAD**" en la que incide el sitio del **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental 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 (**POEM**), 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; derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa determina que dicha unidad de gestión (**UGA 139**) no es vinculante al **proyecto**, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis.

Sin embargo, el Artículo Primero del **POEM**, establece lo siguiente:

Artículo Primero. - Se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, que corresponde a las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas mexicanas, incluyendo las zonas federales adyacentes, en términos del documento adjunto al presente Acuerdo.

Por lo que, el desarrollo del **proyecto** contempla con instalaciones en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en virtud de que el artículo primero del presente ordenamiento señala que la parte marina que se expidió del **POEM**, corresponde a las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas, incluyendo las zonas federales adyacentes, por lo tanto, se tomó como referencia para realizar el análisis, la **UGA Marina 178** adyacente al sitio del proyecto, denominada "Zona Marina de Competencia Federal", la cual se procede con la descripción de la ficha técnica:

Tipo de UGA	Marina
Nombre:	Zona Marina de Competencia Federal
Población:	0 habitantes
Superficie:	311,046.005 Ha
Subregión:	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata (ZCI) Mar Caribe
Islas:	Presentes: Aplicar criterios para islas
Nota:	En la unidad existe una zonificación marina a mayor detalle entre la línea de alta marea a la isobata de 50 m, a lo largo del litoral, desde Punta Maroma (20°45'3.42" N y 86°56'55".85"W) hasta Punta John (20°31'32.35"N y 87°10'24.45"W), donde aplican algunos criterios para la zona costera inmediata (ZCI) al municipio de Solidaridad, Quintana Roo.
Acciones:	A esta UGA aplican las Acciones Generales descritas en el Anexo 4 además de las siguientes Acciones específicas:



A-007, A-013, A-016, A-018, A-022, A-025, A-029, A-033, A-034, A-040, A-041, A-042, A-044, A-045, A-046, A-047, A-048, A-071, A-073, A-074.

En relación a las Acciones Generales descritas en el Anexo 4 del **POEM**, así como las Acciones Específicas a la **UGA Marina** esta Unidad Administrativa resalta que el **proyecto** no contempla el aprovechamiento de aguas nacionales (G001, G002), ni la creación de UMAS o constitución de áreas destinadas voluntariamente a la conservación, actividades extractivas de flora y fauna silvestre, bancos de germoplasma o uso de organismos genéticamente modificados (G003, G004, G005, G008, A007), no corresponde a un uso habitacional y no se contempla el establecimiento de metas voluntarias para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, no se trata de obras de construcción de carreteras, caminos, puentes, vías férreas o infraestructura para la disposición final de residuos peligrosos o de manejo especial u obras de infraestructura relacionada a las actividades marinas, de comunicaciones y transportes y energéticas (G007, G035, G050, G064), ni implica la remoción de vegetación acuática (G060), ni restauración o evaluación de la potencialidad de suelos ni tiene relación alguna con actividades agropecuarias, tecnologías productivas o estudios de salud (G010, G017, G021, G022, G025, G037, G-038, G047, G057, G062), no se trata de parques o actividades industriales; así como actividades pesqueras, acuícolas o marítimas, sitios de disposición final de residuos o programas de remediación (G012, G036, G040, G042, G043, G044, G054, G056, G063, A013), no se establecerá corredores biológicos para conectar las ANP (A016), y no se contempla el aprovechamiento de la energía eólica ni mareomotriz (A033, A034). Por otro lado, no se reportan ríos o montañas; así como aguas costeras afectadas por hidrocarburos (G014, G015, G016, G018, G020, A022), y no se cuenta con Programa de Desarrollo Urbano que regule el asentamiento humano, no siendo competencia por el **promoviente** reubicar personas fuera de zonas de riesgo, dotar de equipamiento básico para el desarrollo sustentable, mejorar el sistema de alertas ante eventos hidrometeorológicos extremos o fortalecer los comités de protección civil, mejorar las condiciones de vida en las zonas marginadas o consolidar el servicio de transporte público (G019, G041, G045, G046, G049), el proyecto no pretende la remoción de vegetación (G055), la **promoviente** señala que se llevara cabo un programa de prevención de accidentes (G048), el sitio donde se pretende ubicar el proyecto no se ubica dentro de una Área Natural Protegida (G055 y G065) el **proyecto** no contempla la modificación del perfil de la costa (A029), no se pretende actividades de pesca extractiva con especies nativas, pesca comercial (A040, A041), no se pretende establecer campañas de vigilancia de las actividades extractivas de especies marinas (A042), no se pretende la explotación comercial en las pesquerías (A044), no se pretende la comercialización de harina y complementos nutricionales con el uso de fauna (A045), no se contempla el verter y disposición de residuos de embarcaciones al área marina (A046), el proyecto no contempla el monitoreo de comunidades planctónicas (A047), no se prevé la captura de las poblaciones en explotación (A048), no se pretende instrumentar impulsar y fortalecer las redes de turismo de la naturaleza (ecoturismo) (A071), no se pretende la construir, modernizar y ampliar la infraestructura portuaria de gran tamaño embarcaciones mayores de 500 TRB (A073, A074).

Dado lo anterior, se resaltan las siguientes acciones:

Acciones-Criterios	Promoviente
G011. Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.	No se vinculó.
G024. Promover la realización de acciones de forestación y reforestación con restauración de suelos para incrementar el potencial de sumideros forestales de carbono, como medida de mitigación y adaptación de efectos de cambio climático.	No se vinculó.



G026. Identificar las áreas importantes para el mantenimiento de la conectividad ambiental en gradientes altitudinales y promover su conservación (o rehabilitación).	No se vinculó.
G061. La construcción de infraestructura cosera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación al ambiente marino.	No se vinculó.
A018. Promover acciones de apoyo a la protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010), así como las competencias del Consejo Técnico Consultivo Nacional para la Conservación y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre.	No se vinculó.
Análisis: Si bien, la promovente no realizó la vinculación del proyecto con el POEM, esta Unidad Administrativa advierte que de acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P, incluye un Programa de Reforestación de Duna Costera, el cual establece los siguientes objetivos: • Reforestar la duna costera frente al Hotel Panama Jack Resorts • Monitoreas los ejemplares que se coloquen • Generar espacios verdes y promover su cuidado y protección De conformidad con lo manifestado por la promovente, se tiene no contraviene con lo establecido en las presentes acciones.	
G013. Evitar la introducción de especies potencialmente invasoras en o cerca de las coberturas vegetales nativas.	No se vinculó.
G023. Implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plagas.	No se vinculó.
Análisis: La promovente No realizó la vinculación las acciones presentes, sin embargo derivado de la solicitud de información adicional, referido en el Resultando XV, la promovente presentó el Programa de Erradicación de Especies Vegetales Exóticas, con énfasis en la Palma de Coco (Cocos Nucifera), el cual tiene como propósito eliminar las especies exóticas y promover la conservación de especies de la región, cumpliendo lo requerido en las presentes acciones.	
G051. Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos.	No se vinculó.
G052. Implementar campañas de limpieza, particularmente en asentamientos suburbanos y urbanos (descacharrización, limpieza de solares, separación de basura, etc.).	No se vinculó.
G058. La gestión de residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido por la legislación vigente y los lineamientos de la CICOPLAFEST que resulten aplicables.	No se vinculó.
Análisis: La promovente no realizó la vinculación las presentes acciones, sin embargo presente en como anexo el Plan del manejo de residuos sólidos, el presente es el plan que el Hotel cuenta para el manejo de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU). Dentro de las instalaciones del Hotel se cuenta con cámaras que almacenan RSU (orgánico e inorgánico) así como una cámara de Residuos Peligrosos, presentados en las siguientes imágenes:	



FIGURA 2.17 CÁMARAS DE BASURA INORGÁNICA Y ORGÁNICA INSTALADAS EN EL "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL)

En virtud de lo anterior, la **promovente** no transgrede lo establecido en las acciones en comento.

G053. Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas No se vinculó.

Análisis: De acuerdo con la información presentada por el **promovente** las aguas residuales se canalizan al sistema de drenaje municipal, la cual se dirige a la Planta de Tratamientos de Aguas Residuales del municipio, por lo anterior, no prevé la reutilización de las aguas residuales.

Criterios de Regulación Ecológica para la Zona Costera Inmediata del Mar Caribe:

En relación a los criterios de Regulación Ecológica para la Zona Costera Inmediata del Mar Caribe, esta Unidad Administrativa resalta que el **proyecto** no contempla actividades en los arrecifes, zonas coralinas y sobre pastos marinos (ZMC-01, ZMC-02, ZMC-04, ZMC-05, ZMC-09), no realizará la captura de mamíferos, aves y reptiles (ZMC-03), no prevé el vertimiento de hidrocarburos y productos químicos de ningún tipo en los cuerpos de agua (ZMC-07), no contempla actividades recreativas maricas (ZMC-08, ZMC-10), no realizará obras de canalización y dragado (ZMC-11), no corresponde a construcción de un muelle de gran tamaño (ZMC-12), no utilizará embarcaciones para pesca comercial o deportiva (ZMC-13), no se refiere a efluentes subterráneos de gran volumen (ZMC-14),.

CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
ZMC-06 La construcción de estructuras promotoras de playas deberán estar avaladas por las autoridades competentes y contar con los estudios técnicos y específicos que la autoridad requiera para este fin.	No aplica ya que el proyecto no requiere de la captura de ningún de fauna
Análisis de esta Unidad Administrativa: Dentro de la resolución administrativa número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, emitida por la PROFEPA , contempló un <i>"espigón en forma transversal el cual cuenta con una longitud aproximada de ciento seis metros, de los cuales setenta metros se ubican en la porción marina siendo observado la acumulación de arena en la playa al norte del espigón"</i> . El espigón no contó con la previa autorización en materia de Impacto Ambiental, por lo que esta unidad no afirma el cumplimiento del presente criterio.	

B. Decreto del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 25 de mayo de 2009 (POEL MS).

El predio del **proyecto** se ubica dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 10** denominada **ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN**, cuya política aplicable es **Aprovechamiento sustentable** definida como *"La utilización de recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forma parte dichos recursos por periodos indefinidos"*.

De acuerdo a lo anterior, se presentan los lineamientos que se establecen para la **UGA 10**:

UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL (UGA) 10		ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN	
POLITICA AMBIENTAL		Aprovechamiento Sustentable	
SUPERFICIE	9,343.99 hectáreas	PORCENTAJE MUNICIPAL	3.93%
ESCENARIO INICIAL	La ciudad de playa del Carmen representa el centro urbano con la mayor tasa de crecimiento del estado, por lo que las reservas urbanas se agotan rápidamente, ocasionando que día a día se incremente la mancha urbana. Esta dinámica responde al crecimiento y diversificación de la oferta turística del municipio, la cobertura de los servicios básicos es buena, no obstante, existe un importante rezago en el manejo y disposición final de los residuos sólidos. De acuerdo con las estimaciones realizadas este centro urbano seguirá creciendo por lo que se requiere prever la dotación de nuevas reservas urbanas para contener y controlar de manera eficiente el crecimiento urbano.		
LINEAMIENTO AMBIENTAL	La ciudad presenta un crecimiento ordenado en apego a programa director de desarrollo urbano, el manejo de las aguas residuales, así como la disposición de los residuos se realiza con estándares por encima de lo establecido en la normatividad vigente. La ciudad presenta áreas verdes suficientes		
ESTRATEGIAS AMBIENTALES	- Se deberá llevar a cabo una bitácora ambiental del cambio de uso del suelo para este centro urbano. - Se instalan oportunamente plantas de tratamiento y la red de drenaje sanitario en las nuevas áreas de crecimiento. - Las aguas residuales se tratan con una eficiencia del 95%. - Se establece un adecuado sistema de recolección, acopio y disposición final de residuos sólidos. - Se ofrecen espacios verdes suficientes a los habitantes (9 m² de área verde por persona). - Se instalan sistemas alternativos para la generación de energía eléctrica para el uso público (alumbrado público y de oficinas gubernamentales). - La ciudad cuenta con un sistema vial moderno y eficiente. - La ciudad mantiene la cobertura actual de manglares.		
VOCACION DE USO DEL SUELO	URBANA		
USOS CONDICIONADOS	Los que establezca el Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002-2026 (P.O. 1 de abril de 2002) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano número 1 del Centro Urbano de Población de Playa del Carmen 2008 2013, Municipio Solidaridad, Quintana Roo, denominado "del fuego y del agua". (P.O. 29 de mayo de 2008).		
USOS INCOMPATIBLES	Los que establezca el Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002-2026 (P.O. 1 de abril de 2002) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano número 1 del Centro Urbano de Población de Playa del Carmen 2008 2013, Municipio Solidaridad, Quintana Roo, denominado "del fuego y del agua". (P.O. 29 de mayo de 2008).		
CRITERIOS DE REGULACION ECOLOGICA	DE	USO	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES A LAS ÁREAS URBANAS
		URBANO	1 al 33
	DE	USO	CRITERIO ESPECIFICOS
		URBANO	39, 79, 95, 98, 103, 104, 105, 106.

Los **criterios de regulación de carácter general y específicos** determinan los parámetros y estándares que deberán cumplirse, así como los límites de cambio aceptables para aprovechar sustentablemente el territorio y las condiciones particulares en el Municipio de Solidaridad, en función



de cada uno de los usos del suelo permitidos en las unidades de gestión ambiental. En total se determinaron 36 criterios de regulación ecológica de carácter general, 33 criterios de regulación aplicables a las áreas urbanas y 116 criterios de carácter específico cuya aplicación particular depende del uso de suelo pretendido. La aplicación de los criterios está en función de lo siguiente:

- Criterios de regulación ecológica de aplicación general (**CG**), que son aplicables a la totalidad del territorio ordenado fuera de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio Solidaridad, independientemente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.
- Criterios de regulación ecológica aplicables a las áreas urbanas (**CU**), que son aplicables a la totalidad del territorio ordenado dentro de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio Solidaridad, independientemente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.
- Criterios de regulación ecológica de carácter específico (**CE**), que son aplicables a la totalidad del territorio ordenado fuera de los centros de población legalmente constituidos en el Municipio Solidaridad, cuya aplicación está en función del tipo de uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.

Bajo este contexto, esta Unidad Administrativa determina analizar el **proyecto** con los **criterios de regulación ecológica aplicables a las áreas urbanas (CU)**; ya que el sitio se ubica dentro de un centro de población legalmente constituido, por lo que los criterios específicos 39, 104, 105 y 106 señalados en la ficha técnica no son analizados; toda vez que éstos son aplicables a la totalidad del territorio ordenado fuera de los centros de población legalmente constituidos.

En virtud de lo anterior se realiza la vinculación con los siguientes criterios ambientales aplicables al **proyecto**.

DESCRIPCIÓN CRITERIO	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CU-02 Antes del inicio de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar el rescate selectivo de vegetación en el área de aprovechamiento proyectada. La selección de las especies, el número de individuos por especie a rescatar y la densidad mínima de rescate, los métodos y técnicas aplicables, así como el monitoreo del programa se determinarán y propondrán en un estudio técnico o programa que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Las actividades de rescate de vegetación deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.	Dentro del área donde se localiza el "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL)" no se localizan ejemplares de flora y fauna con densidades considerables, debido a los impactos antropogénicos y a su ubicación muy cercana con el área urbanizada de Playa del Carmen. Durante las actividades de operación y mantenimiento no se prevé la realización de un Programa de Rescate de Flora y Fauna; sin embargo, el promovente promoverá la conservación y cuidado de ejemplares que se encuentren en la zona.
CU-03 Previo al inicio de cualquier obra o actividad de cada proyecto se deberán ejecutar medidas preventivas orientadas a la protección de los individuos de fauna silvestre presentes en el área de aprovechamiento proyectada. La selección de los métodos y técnicas a aplicar se determinará con base en un estudio técnico o programa que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Las medidas deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.	
CG-05 Para el desplante de cualquier obra o instalación se deberán utilizar preferentemente las áreas	El proyecto en ninguna de sus etapas comprende el desplante de vegetación del predio, se trata de obras

perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	que ya están construidas y sancionadas que no generaran modificaciones en la vegetación.
CU-24 En las áreas de aprovechamiento proyectadas se deberá mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, jardines, áreas verdes, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.	El proyecto cuenta con el establecimiento de zonas ajardinadas y áreas verdes con vegetación de la región, dado que el proyecto se localiza en la zona urbana de Playa del Carmen, la vegetación original es casi nula.
CU-27 Se deberán mantener en pie e integrar al diseño del proyecto los árboles con diámetro normal (1.30 cm del suelo) igual o mayor a 40 cm. Para evitar daño a las raíces deberá establecerse un radio de protección de 5m alrededor del tronco del árbol.	Como previamente se mencionó en criterios anteriores el proyecto no realizará remoción de la vegetación del predio o en zonas aledañas, toda vez que el proyecto se localiza en la Zona Urbana de Playa del Carmen con características previas de impactos antropogénicos no se encuentra vegetación con estas características dentro del predio.
Análisis de esta Unidad Administrativa: El sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal original; conforme a la resolución administrativa número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, emitida por la PROFEPA, de fecha 16 de agosto de 2018, como indica la resolución de PROFEPA, la construcción y el desarrollo del proyecto realizó afectación a un ecosistema costero. De acuerdo a lo anterior, se tiene que el predio no presenta las condiciones para llevar a cabo las acciones de rescate de vegetación; dado lo anterior, el proyecto se presentó para la operación de las instalaciones ya construidas, por lo que no contempla la construcción de nuevos elementos, como se muestra en la siguiente imagen:	
 Image © 2019 Maxar Technologies Google Earth Fecha de imagen: 4/9/2017 20:17:41 17° 11' 47.04" N 87° 04' 13.66" O Altitud: 11 m. Az. 6.0 532 m	
Condiciones del predio.	
CU-04 Los proyectos de cualquier índole deberán incorporar a sus áreas verdes vegetación nativa propia del ecosistema en el cual se realice el proyecto. Únicamente se permite el empleo de flora exótica que no esté incluida en el listado de flora exótica invasiva de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO). La selección de especies a incluir en las áreas verdes, así como el diseño de jardines deberá sustentarse en un programa de arborización y ajardinado que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Se deberá emplear una proporción de 4 a 1 entre plantas de	El proyecto cuenta con vegetación nativa de la región en sus zonas ajardinadas y áreas verdes, no se incluirán ejemplares florísticos considerados como invasivos o exóticos.



especies nativas y especies ornamentales, excluyendo los pastos.	
CU-06 En el desarrollo de los proyectos se debe realizar el aprovechamiento integral de los recursos naturales existentes en el predio, por lo que será obligatorio realizar la recuperación de tierra vegetal en las superficies que se desmonten, así como el triturado y composteo de la madera resultante del desmonte que se autorice. Los materiales obtenidos no podrán ser comercializados -salvo autorización expresa de la autoridad correspondiente-, sino aprovechados en el mejoramiento de áreas verdes, de equipamiento o de donación.	No se realizará desmonte de vegetación en ninguna de las etapas del proyecto. Por lo tanto, el criterio no es vinculante con el proyecto.
CE-95 En los predios en los que exista vegetación exótica o invasora deberá llevarse a cabo un programa de erradicación de dichas especies.	El proyecto cuenta a la fecha únicamente con vegetación característica de la zona. Sin embargo, en caso de ser requerido el promovente tomará acciones a efecto de eliminar la presencia de cualquier ejemplar citado en este criterio.
Análisis: El desarrollo para la operación del proyecto no contempla actividades de desmonte, sin embargo, derivado de la solicitud de información adicional, referido en el Resultando XV , la promovente presentó el Programa de Erradicación de Especies Vegetales Exóticas, con énfasis en la Palma de Coco (Cocos Nucifera), el cual tiene como propósito eliminar las especies exóticas y promover la conservación de especies de la región, cumpliendo lo requerido en los presentes criterios.	
CU-07 En cualquier obra deberá estar separada la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	Se encuentra separada la canalización de drenaje pluvial del drenaje sanitario dentro del predio del "HOTEL PANAMA JACK RESORTS PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL GRAN PORTO REAL)"
CU-08 La canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, podrá realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes y deberá ser aprobada por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de conformidad con la normatividad aplicable.	El proyecto en ninguna de sus etapas contempla la canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales. Por lo tanto, no es vinculante con el proyecto.
CU-22 Las aguas residuales deberán canalizarse hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales operadas por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado o el organismo operador autorizado por esta instancia. En el caso de que no existan plantas de tratamiento que puedan atender la demanda del proyecto, el promovente deberá instalar una planta que cumpla con las condiciones establecidas en la normatividad vigente en materia de aguas residuales tratadas.	El proyecto realiza la canalización de aguas residuales hacia las plantas de tratamiento de aguas del municipio, las cuales dan tratamiento a las aguas que se generan en las diferentes áreas.
Análisis de esta Unidad: Derivado de la información presentada en la MIA-P del proyecto , la promovente manifiesta que el proyecto no cuenta con Planta de Tratamiento de Aguas residuales, y que las mismas aguas serán canalizadas al sistema de drenaje municipal. En virtud de lo anterior, la promovente cumple con lo dispuesto es los presentes criterios.	
CU-14 Todos los proyectos que en cualquiera de sus etapas de desarrollo generen residuos peligrosos deberán contar con un almacén de residuos peligrosos y disponerlos a través de una empresa autorizada en el manejo de los mismos, conforme a la legislación y normatividad ambiental aplicable en la materia.	El proyecto cuenta con un almacén de residuos, peligrosos para las cantidades mínimas que se generan. Dicho almacén cumple con las especificaciones legales enlistadas.

CU-15 En los términos que establece la Ley para la Gestión Integral de Residuos del Estado de Quintana Roo, los promoventes deberán aplicar el Plan de Manejo de residuos correspondiente durante las distintas etapas de desarrollo y operación de las obras o actividades que se le autoricen.

El proyecto cuenta con un Plan de Manejo de Residuos Sólidos aplicable para cada una de las etapas que se describen en el proyecto y que se encuentra debidamente autorizado por la SEMA

Análisis de esta Unidad: La promovente presentó en la MIA-P, el Plan del manejo de residuos sólidos, el cual se está ejecutando para la operación del Hotel, al igual cuenta con cámaras de Residuos Sólidos y Residuos Peligrosos, presentado en la siguiente imagen:



Cámara de Residuos Peligrosos



En virtud de lo anterior, se tiene que el **proyecto** se apega a lo señalado en los criterios en comento.

CU-16 Para los fines de aplicación de este instrumento, en particular para la definición de competencias para la evaluación en materia de impacto ambiental, la zona costera o ecosistema costero del Municipio Solidaridad al interior de los centros de población con programa de desarrollo urbano decretado incluye únicamente a los predios colindantes con la zona federal marítimo terrestre.

El proyecto es concordante con los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano.

Análisis de esta Unidad: El predio del proyecto colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, como se observa en la siguiente imagen:



(Página 4 de la MIA-P)

Conforme a lo anterior, se tiene que el **proyecto** se ubica dentro de la zona costera o ecosistema costero del Municipio Solidaridad.

CU-25 La superficie de aprovechamiento de un predio, así como sus coeficientes de uso (CUS) y ocupación del

El proyecto se encuentra en concordancia con los parámetros establecidos en el Programa de



suelo (COS), estarán en función de lo que determine el programa o plan de desarrollo urbano vigente que le aplique.

Solo se permite el desmonte de la superficie que resulte de multiplicar el Coeficiente de Modificación del Suelo por la superficie total del predio, para lo cual deberá obtener de manera previa la autorización por excepción del cambio de uso del suelo en terrenos forestales y las autorizaciones estatales y municipales respectivas. Será obligatorio mantener la superficie remanente con la vegetación original. En el caso que la superficie remanente se encuentre afectada o que carezca de vegetación, el promovente deberá procurar su restauración o reforestación.

Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad y en la licencia de construcción.

Análisis de esta Unidad: El sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal; por lo que no se requiere la remoción de vegetación forestal.

Dado lo anterior, y tomando en cuenta las especificaciones del criterio ecológico **CU-25**; esta Unidad Administrativa evalúa los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de un Hotel y servicios asociados en un ecosistema costero, el cual se encuentra regulado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, incidiendo en la zonificación Mixto Central, por lo que conforme la tabla 3.1 *Normas Generales y Restricciones de Edificación* y conforme las características del **proyecto** le aplica la clave MC, al cual se le asigna un COS de 0.50 y CUS de 1.70 con respecto a la superficie neta del lote.

El análisis del cumplimiento del instrumento legal urbano, se realiza en el **Considerando IX inciso D)** de la presente resolución.

CE-103 En el caso de que el ecosistema de duna costera se encuentre afectado o carezca de vegetación, ésta se deberá restaurar o reforestar con la finalidad de promover la protección de las playas, de la zona de anidación de las tortugas marinas y para el mantenimiento de la vegetación costera. Para el cumplimiento de este criterio deberá presentarse de manera conjunta con el estudio ambiental correspondiente, el programa de restauración de vegetación costera. La restauración se realizará en el primer año a partir de la fecha de inicio de obras del proyecto autorizado. Las actividades de restauración deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.

El promovente desarrollará un Programa de restauración de duna costera, mismo que se anexa en la presente Manifestación de Impacto Ambiental a efecto de que la autoridad evalúe su viabilidad

Análisis de esta Unidad: La **promovente** presentó anexo en la **MIA-P** el Programa de Reforestación de Duna Costera, el cual establece los siguientes objetivos:

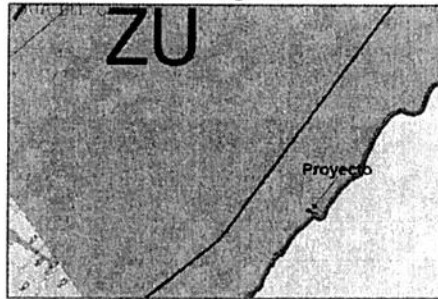
- Reforestar la duna costera frente al Hotel Panama Jack Resorts
- Monitorear los ejemplares que se coloquen
- Generar espacios verdes y promover su cuidado y protección

En virtud de lo anterior, la promovente se apegó al criterio en comento.

Conforme a lo anterior, se advierte que el proyecto contraviene lo establecido en el criterio CU-25, que establece que la superficie de aprovechamiento de un predio, CUS y COS, estarán en función de lo que determine el programa o plan de desarrollo urbano vigente que le aplique, los cuales son analizados en el Considerando IX inciso D). Por lo que, el proyecto no se apegó al criterio en comento del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México.

C. **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010 (PDU-SOL).**

El predio donde se encuentra el **proyecto** se ubica en el área urbana de mayor extensión en el Municipio de Solidaridad, la cual corresponde a la ciudad de Playa del Carmen, en la zonificación primaria "**ZONA URBANA**" con clave **ZU**, conforme el plano de "ZONIFICACIÓN PRIMARIA" con clave **E-13**; del **PDU-SOL**. Bajo este contexto, se tiene lo siguiente:



Ubicación del proyecto conforme el **PDU-SOL**.

- La función de la zonificación primaria es ordenar, regular y planear el desarrollo urbano del Municipio, acorde a las estrategias planteadas; por lo que el territorio se dividió en diferentes áreas, entre éstas se definieron las "Zonas urbanas".

Esta zonificación urbana: "*Corresponde a la mancha urbana de cada centro de población, con servicios de infraestructura, equipamiento, construcciones e instalaciones urbanas y turísticas. Se han clasificado en: áreas de urbanización progresiva, objeto de acciones mejoramiento social y en áreas de renovación urbana, que requieren de acciones técnicas de acondicionamiento de suelo, mejoramiento, saneamiento, reposición, y complemento de los elementos dentro del centro de población. Estas últimas podrán implicar nuevas modalidades o intensidades para su utilización, por lo tanto, en esta clasificación están todas las zonas construidas y equipadas y todas aquellas áreas construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata. Las regulaciones se indicarán en la zonificación secundaria de cada centro de población*" (3.5.1.- Zonificación primaria, **PDU**).

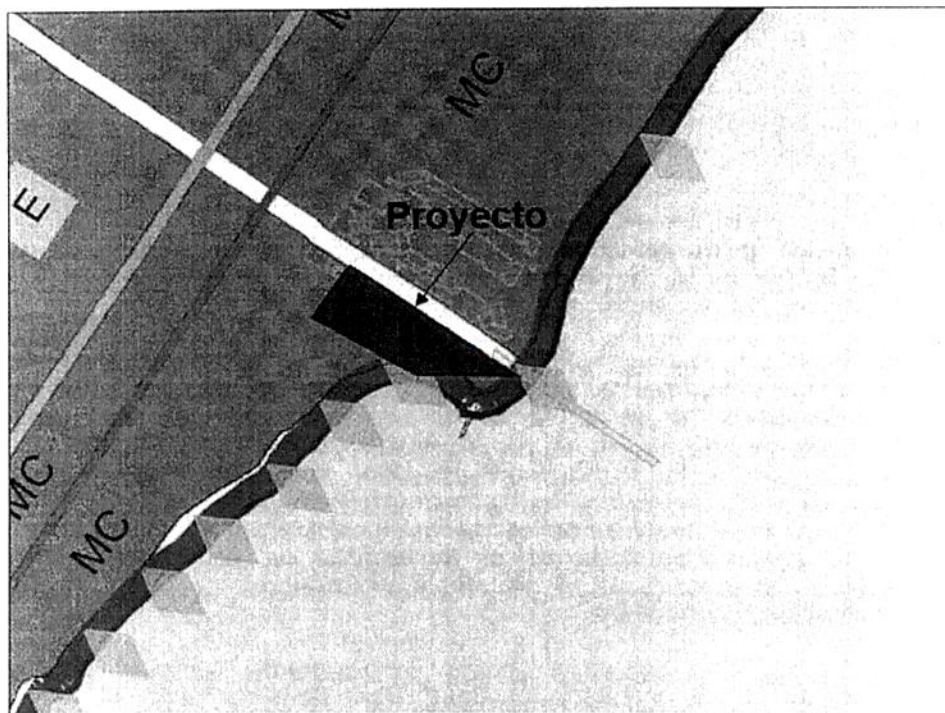
- De acuerdo a la estrategia general del Programa Municipal de Desarrollo Urbano el ordenamiento territorial debe constituir la base de la planeación de las ciudades ya que es el instrumento de política ambiental cuyo objeto es *regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos* (p 125, **PDU**).

Es así que el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad (**PDU-SOL**) se vincula con el **POEL MS** para una correcta planeación y estrategia urbana en todo el municipio con objeto de ser congruente con los esfuerzos de política ambiental y urbana ya establecidos. En la zonificación de desarrollo propuesta se deben respetar los criterios establecidos en el **POEL MS** conforme lo señalado en el mismo instrumento. Por lo anterior, el **PDU** reconoce la **UGA 10** denominada "Zona Urbana de Playa del Carmen", sitio donde se ubica el **proyecto** como una unidad de gestión ambiental con política de Aprovechamiento sustentable, señalando que los usos condicionados y compatibles quedan establecidos en el Plan Director de Desarrollo urbano del Centro de Población de Playa del Carmen 2002-2026 publicado en el Periódico Oficial el 01 de abril de 2002; no obstante, lo anterior, conforme el Acuerdo Tercero del PDU se abroga este último, publicándose el 20 de diciembre de 2010 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del

Carmen, Quintana Roo, cuyas formalidades son analizadas en el siguiente **Considerando**.

- D. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo (2010-2050), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (PDU PC).

El predio del **proyecto** se encuentra ubicado en el uso de suelo **Mixto Comercial** clave **MC**, conforme el plano de Zonificación Secundario, Usos y destinos del suelo clave **E-14** del **PDU PC**, como se indica a continuación:



Ubicación del proyecto conforme el **PDU-PC**.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa analiza el cumplimiento del **proyecto** con los parámetros urbanísticos establecidos para el uso de suelo Mixto Comercial (**MC**):

Especificación	Uso de suelo Mixto Comercial (MC)
Habitantes /ha.	216
Cuartos/ha.	100
Viv/ha.	60
Superficie mínima del terreno (m ²)	110
Frente mínimo del terreno (m)	7.2
No. Viviendas máximo en terreno mínimo	1



Coeficiente de Ocupación del suelo (COS)	0.50
Coeficiente de Ocupación del suelo (CUS)	1.70
Coeficiente de áreas verdes jardinadas	0.35
Altura máxima en metros	16
Altura máxima en niveles	4
Cajones de estacionamiento por vivienda	s/norma
Restricción frontal en metros	6
Restricción lateral (un lado) en metros	-
Restricción lateral (dos lados)	-
Restricción posterior en metros	2
Restricción vía pública en metros	6

HABITANTES/HA

De acuerdo al uso de suelo aplicable al predio del **proyecto** (Mixto Comercial), se tiene que la densidad máxima permitida, expresada en habitantes/ha es de **216**. Considerando que el terreno cuenta con una superficie total de 12,051 m² (1.2051 ha); la densidad máxima permitida para el **proyecto** es de **260 habitantes**. Ahora bien, tomando que el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) establece que el promedio de ocupantes por vivienda en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo es de **3.1** y que el **proyecto** cuenta con **287 cuartos**, se advierte que una vivienda equivale a **2.5 cuartos hoteleros**² (equiparando a la unidad funcional habitable de un cuarto hotelero como una vivienda), es así que la densidad del **proyecto** es de **356 habitantes**³, por lo que esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** no se ajusta a la densidad máxima de habitantes/ha.

CUARTOS/HA

La superficie total del predio es 12,051 m² (1.2051 ha); y toda vez que se establece un número máximo de **100 cuartos/ha**, al sitio del **proyecto** le corresponde un número máximo de **120 cuartos**. Considerando que el **proyecto** cuenta con **287 cuartos** (ya construidos y en operación⁴), en virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** no se ajusta a la densidad máxima de cuartos permitidos.

SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO

De acuerdo al uso de suelo aplicable al predio del **proyecto** (Mixto Comercial), la superficie mínima del terreno es de 110 m². Conforme a lo señalado por la **promovente**, el predio cuenta con una superficie de 12,051 m², apegándose a los parámetros establecidos en el **PDU PC**.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)

De acuerdo al uso de suelo aplicable al predio del **proyecto** (Mixto Comercial), se establece un **C.O.S.** máximo permitido de **0.50**. Toda vez que la superficie total del predio es 12,051 m², se permite una superficie de ocupación del suelo de **6,025.50 m²**, conforme a lo señalado por la **promovente**⁵, la

¹ Panorama sociodemográfico de Quintana Roo 2015. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México, 2016.

² Actualización del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Caribe Norte del Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 17 de diciembre de 2010.

³ (3.1 promedio de ocupantes por vivienda/habitantes)(287 cuartos) = 355.88 habitantes.

⁴ Pág. 21 de la **MIA-P**.

⁵ Pág. 16 de la **MIA-P**.



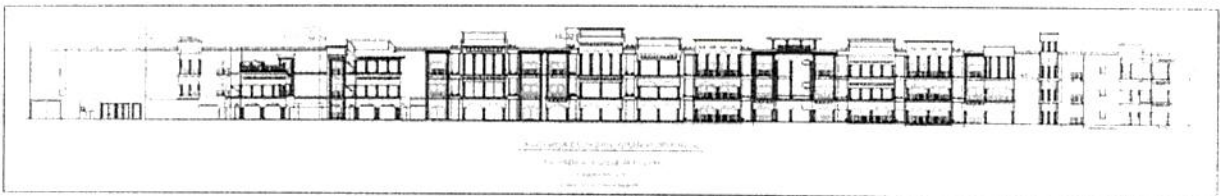
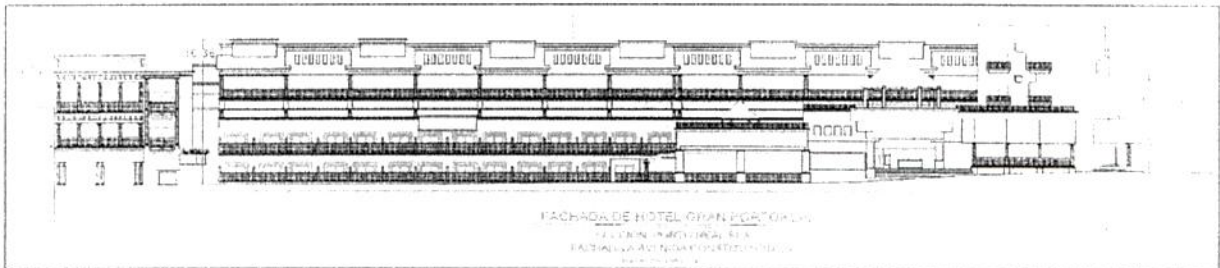
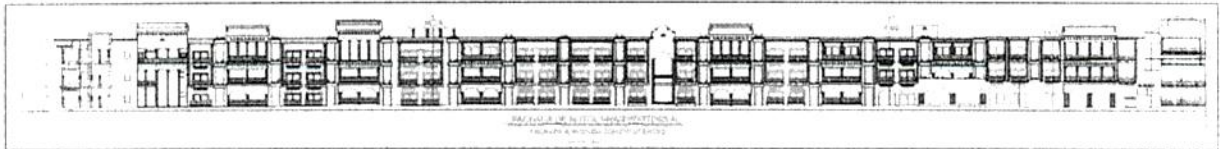
superficie de desplante del **proyecto** es de **8,028.87 m²**. Por lo anterior, se advierte que el **proyecto** pretende un **C.O.S.** de **0.66**. En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** ocupa más del 50% neta del lote, por consiguiente, no se ajusta al **C.O.S.** establecido.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)

De acuerdo al uso de suelo aplicable al predio del **proyecto** (Mixto Comercial), se establece un **C.U.S.** máximo permitido de **1.70**. Toda vez que la superficie total del predio es 12,051 m², se permite una superficie de utilización del suelo de **20,486.7 m²**; conforme a lo señalado por la **promovente**, la superficie de construcción del **proyecto** es de **23,606.44 m²**. Por lo anterior, se advierte que el **proyecto** pretende un **C.U.S.** de **1.96**. En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** ocupa más del 170% neta del lote, por consiguiente, no se ajusta al **C.U.S.** establecido.

ALTURA MÁXIMA

De acuerdo al uso de suelo aplicable al predio del **proyecto** (Mixto Comercial), se establece una altura máxima de 16 metros y 4 niveles. La **promovente** presentó alturas que van de 14.7 a 16.81 metros; y 3 niveles (Planta baja, Primer y Segundo Nivel) se muestra en el plano anexo denominado "Arquitectónico Fachadas" clave "ARQ-11", y en las siguientes imágenes:



Plano: Arquitectónico Fachadas; clave: ARQ-11.

Conforme a lo anterior, se advierte que el **proyecto** no se ajusta a los parámetros urbanísticos establecidos para el uso de suelo Mixto Comercial (MC) del **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo.**



6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

- X. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** en su escrito referido en el **RESULTANDO XIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"Sobre el particular, me permito hacer de su conocimiento que derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, con los datos proporcionados se encontraron los siguientes procedimientos administrativos PFPA/29.3/2C.27.5/0167-10, PFPA/29.3/2C.27.4/0041-10, PFPA/29.3/2C.27.5/0013-II mismos procedimientos que se encuentra resueltos con cierre; asimismo el expediente PFPA/29.3/2C.27.4/0008-II el cual se encuentra resuelto de manera sancionatoria y el procedimiento PFPA/29.3/2C.27.5/0040-16 el cual se encuentra en trámite. No obstante, a lo anterior, se advierte que todos los expedientes antes mencionados fueron seguido a la persona moral "Porto Real, S.A. de C.V."

Comentarios de esta Unidad Administrativa: La promovente presentó la resolución administrativa número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007, en materia de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, emitido por la **PROFEPA**, del cual el **Considerando II** de la resolución en comento, cita lo siguiente:

II.- En el Acta de Inspección número PFPA/QROO/IV/4/144/2005 de fecha dieciséis de febrero del dos mil cinco, se asentaron los siguientes hechos y omisiones:

- A. *No acreditar contar con la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental otorgada por Autoridad Federal Competente, para llevar acabo las siguientes obras e instalaciones que comprenden el desarrollo turístico denominado Gran Porto Real:*

- *Modulo hotelero de 3 niveles en forma de escuadra, con 92 habitaciones al frente de playa y colindante con 180 habitaciones colindantes a la avenida constituyentes, lo que hace un total de 272 habitaciones;*
- *Lobby;*
- *Recepción Kids Club (área de niños);*
- *Alberca en forma irregular; y*
- *Restaurant Bar y cocina.*

- B. *Afectación al ecosistema costero e introducción de especies vegetales exóticas como son palma de coco (cocos nucifera).*

- C. *Ocupación, uso y aprovechamiento de 4,200 m2 aproximadamente de Zona Federal Marítimo Terrestre, colindante al Hotel Porto Real sin contar con Título de Concesión emitido por Autoridad Federal competente. En razón de que se construyeron e instalaron dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre, las siguientes obras e instalaciones:*

- *Setenta palapas tipo sombrilla;*
- *Una palapa descubierta construida con material;*
- *Cuatrocientos camastros móviles;*
- *Un espigón en forma transversal el cual cuenta con una longitud aproximada de ciento seis metros, de los cuales setenta metros se ubican en la porción marina siendo observado la acumulación de arena en la playa al norte del espigón;*
- *Cuatro veleros individuales;*
- *Doce kayaks; y*
- *Una sombrilla de plástico.*

De acuerdo con lo anterior y de la descripción del **proyecto** en el **Considerando V** del presente resolutivo, existen 15 habitaciones adicionales construidas y en operación, las cuales no fueron consideradas en la resolución administrativa número 099/07 de fecha 14 de diciembre de 2007 emitido por la **PROFEPA**, incumpliendo el carácter preventivo establecido en el artículo **28** de la **LGEEPA**, analizado en el **Considerando VI**.



- XI. Que el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XIV** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

(...) "Después de haber realizado la revisión técnica del proyecto, tengo a bien comentarle lo siguiente:

A. Que de acuerdo al PDU Centro de Población Playa del Carmen, el proyecto se encuentra dentro de una zona de uso Comercial Mixto, en la cual únicamente se permite la construcción y operación de 100 habitaciones por hectárea. En la MIA-P el promovente establece en la página 7 que el predio del hotel cuenta con 21,360 m², lo cual únicamente le permitiría la construcción y operación de 213 cuartos de hotel, mientras que en la página 16 se establece que el predio es de 12,051 m² en cuyo caso únicamente podría contar con 121 cuartos de hotel; por lo tanto, aunado a la incongruencia de información, la operación de 287 cuartos sobrepasa el número de cuartos permitidos por el PDU.

B. Que de acuerdo al PDU Centro de Población Playa del Carmen, en la zona de uso Comercial Mixto el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) no debe ser mayor a 0.50 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.70. En la página 16, el promovente establece que el predio tiene 12,051 m², de los cuales 8,028.87 m² son área construida, alcanzando un COS de 0.66, lo cual sobrepasa lo establecido en el instrumento previamente mencionado. Así mismo, en la página 16 se mencionan las superficies de construcción del hotel, las cuales suman un total de 23,606.19 m², resultando en un CUS de 1.96, valor que también sobrepasa lo establecido en el PDU Centro de Población Playa del Carmen.

C. Que en la MIA-P presentada para su evaluación, el promovente establece en la página 4 que "así mismo se pretende llevar a cabo la habilitación para su operación de 15 habitaciones más que no se encontraban en operación al momento de ser sancionadas las anteriores, por lo que estas habitaciones que se agregan a las 272 sancionadas dejarían un total de 287 habitaciones para su operación", lo cual indica que incluso después de haber sido apercibidos, se construyeron y/o se tienen en operación estas 15 habitaciones sin la autorización correspondiente, por lo cual deberían ser acreedores de una sanción de acuerdo al artículo 171 de la LGEEPA.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo opina que el proyecto denominado "HOTEL PANAMA JACK RESORT PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL PORTO REAL)", con pretendida ubicación en la ,v. Constituyentes, No. 1, Colonia Centro, C.P. 77710, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, en el estado de Quintana Roo, NO ES VIABLE en los términos planteados, toda vez que no cumple con la densidad, CUS y COS establecida para una zona con Uso de Suelo Mixto Comercial clave MC del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad 2010-2050." (...)

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, esta consideró e integró los comentarios emitidos por la **SEMA** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el proyecto. Al respecto, esta Unidad Administrativa, realizó el análisis del **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010, referido en el **Considerando IX inciso D)** de la presente resolución. En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** no se cumple con las normas urbanísticas establecidos para el uso de suelo Mixto Comercial (**MC**) del **PDU PC**, concordando con la opinión emitida por la **SEMA**.

- XII. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** de la



SEMARNAT, en su oficio referido en el **Resultando XVIII** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

(...)Conforme con las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P, el proyecto incide en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 10 "Zona Urbana de Playa del Carmen", de acuerdo con Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad (POELMS) vigente.

En virtud de que el uso de suelo del proyecto coincide con el establecido en la UGA del POELMS y se cumple con los criterios de regulación ecológica correspondientes, esta Dirección General concluye que el proyecto ES CONGRUENTE, por lo que se sugiere a la DGIRA y la Delegación verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA.(...)

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

XIII. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Unidad Administrativa procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

XIV. Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales; por lo que se tiene lo siguiente:

IMPACTOS AMBIENTALES

METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR Y EVALUAR LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Para la identificación de los impactos ambientales por el proyecto se utilizó el Método de Leopold (1971), el cual consiste en elaborar una matriz en donde se representen en las columnas las principales acciones derivadas de la ejecución del proyecto en sus diferentes etapas y en los renglones los diferentes factores, tanto en el medio natural como del medio socioeconómico que potencialmente se verían impactados. Las cuadrículas resultantes admiten dos valores que corresponden a la evaluación de cada interacción de acuerdo con dos criterios:

MAGNITUD: *Se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que actúa. Toma valores de 0 a 4, precedido por un signo de (+) o de (-) para indicar si los efectos probables de las interacciones son positivos o negativos.*

IMPORTANCIA: *Pondera (juicio de valor) el peso relativo de la interacción también toma valores de 0 a 4. En la matriz de impacto ambiental se incluyen únicamente aquellas etapas del proyecto que interaccionan de manera benéfica o perjudicial con el medio ambiente.*

INDICADORES DE IMPACTO

En cuanto a los elementos del medio ambiente (indicadores) sobre los cuales se determinó el posible efecto ambiental de las actividades propias del proyecto se consideró lo siguiente:

- Factores abióticos: uso del recurso agua y estado natural del sonido.
- Factores bióticos: flora, fauna y especies en peligro de extinción.
- Factores socioeconómicos: paisaje, generación de empleos, demanda de insumos, comercios o servicios.

V.1.2 LISTA INDICATIVA DE INDICADORES DE IMPACTO



FACTORES ABIÓTICOS

- Uso del recurso agua
- Estado natural del sonido

FACTORES BIÓTICOS

- Flora (cobertura vegetal)
- Fauna (distribución)
- Especies en peligro

FACTORES SOCIOECONÓMICOS

- Paisaje (calidad escénica)
- Generación de empleos
- Demanda y prestación de productos y servicios

V.1.3 CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE EVALUACIÓN

V.1.3.1 CRITERIOS

MAGNITUD: Por medio de la valoración de 0 a 4, precedido por un signo de (+) o de (-) para indicar si los efectos probables de las interacciones son positivos o negativos.

- **SIN IMPACTO AMBIENTAL (0):** Cuando las actividades no afectan a los factores ambientales antes mencionados.
- **IMPACTO AMBIENTAL BAJO (1):** Cuando el efecto del impacto ambiental se expresa como una afectación mínima a las variables ambientales.
- **IMPACTO AMBIENTAL MODERADO (2):** Cuando el efecto del impacto ambiental se expresa como una alteración amortiguada sobre las variables ambientales.
- **IMPACTO AMBIENTAL ALTO (4):** Cuando el efecto del impacto ambiental se expresa de manera elevada en los aspectos ambientales.

IMPORTANCIA: Pondera, a juicio del evaluador, el peso relativo de la interacción, es decir; la relevancia que el impacto tiene sobre el ambiente. Toma valores de 0 a 4 de acuerdo a lo siguiente: La importancia del impacto es pues, el valor mediante el cual medimos cualitativamente el impacto ambiental, en función, tanto del grado de incidencia o intensidad de la alteración producida, como de la característica del efecto:

- **SIN IMPACTO AMBIENTAL (0)**
- **DE LA IMPORTANCIA BAJA (1)**
- **DE LA IMPORTANCIA MODERADA (2)**
- **DE LA IMPORTANCIA ALTA (4)**

V.1.3.2 METODOLOGÍAS DE EVALUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA SELECCIONADA

En primera instancia se seleccionaron las actividades representativas propias del proyecto y se relacionaron con los factores bióticos y abióticos susceptibles de ser afectados por el desarrollo de las actividades.

Tanto las actividades como los factores se colocaron en una matriz para representar la magnitud de los efectos en las variables ambientales conforme la ejecución del proyecto en sus diferentes etapas. Dichos efectos fueron considerados como una modificación (impacto ambiental) a las características naturales de los factores mencionados (Canter, 1998, Treweek, 2001, García Leyton, 2004).

Como siguiente paso, se realizó una matriz simple de causa- efecto, en la cual, las acciones del proyecto se colocaron en un eje y los factores ambientales pertinentes a lo largo del otro eje de la matriz. Cuando se determinó que una acción determinada provocaría un cambio en un factor ambiental, este se anotó en el punto de intersección de la matriz, y se valoró en términos de magnitud e importancia.

Se seleccionó el método de matriz de interacciones debido a que es una buena metodología para describir de manera general y resumida los posibles impactos al medio, durante la etapa de operación del proyecto.

Se identificaron un total de 20 impactos; 12 de los cuales serán negativos y 8 positivos.

En cuanto a los factores socioeconómicos, se consideró la misma lógica de evaluación que para los factores bióticos y abióticos. Es decir, se consideró el efecto de la operación de la obra en cuanto a la generación de empleos, demanda de insumos, comercios o servicios.



MAGNITUD: INDICA EL TAMAÑO Y LA NATURALEZA DE LA INTERACCIÓN (+O-)			ACTIVIDADES DURANTE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO						
			OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			TOTALES			
			HOSPEDAJE	OPERACIÓN DE LA PISCINA	MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES	SIN IMPACTO AMBIENTAL	IMPACTOS AMBIENTALES POSITIVOS	IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS	TOTAL DE IMPACTOS
IMPORTANCIA: PONDERA PESO RELATIVO A LA INTERACCIÓN									
☐ IMPACTO AMBIENTAL POSITIVO									
☐ IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO									
FACTORES E INDICADORES SUSCEPTIBLES A SER AFECTADOS POR LA OPERACIÓN DEL PROYECTO	CARACTERÍSTICAS FÍSICOQUÍMICAS	SUELO	-1/1	0	+1/1	1	1	1	2
		AIRE	0	0	+1/1	2	1	0	1
		AGUA	-1/1	-2/2	-1/1	0	0	3	3
		GENERACIÓN DE RUIDO	-1/1	0	-1/1	0	0	2	2
	CONDICIONES BIOLÓGICAS	COBERTURA VEGETAL	-1/1	0	+1/1	1	1	1	2
		DISTRIBUCIÓN DE FAUNA	-1/1	0	-1/1	1	0	2	2
		ESPECIES EN PELIGRO	-1/1	0	-1/1	1	0	2	2
	FACTORES SOCIOCULTURALES	PAISAJE	-1/1	0	+1/1	1	1	1	2
		EMPLEOS	+1/1	0	+1/1	1	2	0	2
		DEMANDA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	+2/2	0	+2/1	1	2	0	2
	TOTALES	SIN IMPACTO AMBIENTAL	1	9	0	9			
		IMPACTOS AMBIENTALES POSITIVOS	2	0	6		8		
IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS		7	1	4			12		
TOTAL DE IMPACTOS		9	1	10				20	

V.1.3.2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS EN EL SISTEMA AMBIENTAL

A continuación, se describen cada una de las interacciones que potencialmente se presentarán durante la realización del proyecto, las cuales fueron identificadas en la matriz de impactos ambientales.

Toda vez, que el proyecto no contempla etapa de preparación del sitio ni construcción, se procede a hacer únicamente la evaluación de los impactos generados en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto:

A) HOSPEDAJE:

Esta actividad se prevé que ocasione 7 impactos negativos y 2 positivos.

Los impactos negativos se relacionan con el aumento en el uso de agua potable en la zona del proyecto, además de que se generara un incremento en la producción de residuos sólidos urbanos, ruido adicional al existente en el área.

Se considera que la presencia de los huéspedes podría generar que la poca fauna que se localiza en el sitio sea ahuyentada, así como la vegetación del sitio se vea afectada por acción o efecto de las mismas actividades antropogénicas.

De la misma manera que causará un impacto negativo al paisaje natural del sitio, el cual se considera mitigable al corto plazo ya que las instalaciones se acoplan al paisaje turístico que predomina en la zona. Por su parte los impactos positivos se verán en la creación de empleos permanentes y la demanda de servicios para la correcta operación de las instalaciones, todo lo anterior en beneficio de la población local.

B) OPERACIÓN DE LAS PISCINAS:

La operación de este elemento conllevará 1 impactos negativos.



El de mayor importancia y magnitud será el uso de agua para su llenado y mantenimiento; no obstante el agua de las piscinas se cambiará cuando sea necesario y se le dará el mantenimiento adecuado para que los periodos de cambio sean prolongados.

C) MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES:

Esta actividad conllevará la generación de 4 impactos negativos y 6 impactos positivos.

Los impactos negativos se relacionan con el uso de agua para limpieza y mantenimiento de las instalaciones, así como la generación de ruido para realizar estas actividades; así como el ahuyentamiento de la poca fauna que pudiera encontrarse en el sitio.

Por otra parte, las actividades de mantenimiento ayudarán a conservar las áreas verdes del proyecto, así como llevar a cabo la recolección de residuos sólidos urbanos que se generen en las diferentes áreas del hotel, evitando dispersión o acumulación de estos.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

VI.1 DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA O PROGRAMA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN O CORRECTIVAS POR COMPONENTE AMBIENTAL

A continuación, se presentan las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales que podrían presentarse por la operación del proyecto:

ETAPA DEL PROYECTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN MEDIO FÍSICO FACTOR AMBIENTAL: SUELO
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1.- La disposición de los residuos se realizará en contenedores de plástico y con tapa, rotulados por tipo de residuo y protegidos de la intemperie. 2.- El personal del hotel recibirá una capacitación constante sobre la separación de los residuos sólidos urbanos. 3.- Se deberá cumplir con las disposiciones municipales de limpia y manejo de residuos sólidos. 4.- El promovente se deberá asegurar que el personal maneje de manera adecuada los residuos que se generen dentro de las instalaciones del Hotel Gran Porto Real, evitando que principalmente evitar la mezclar los residuos. 5.- Se continuará dando cumplimiento en tiempo y forma al Programa de Residuos Sólidos Urbanos aprobado por la SEMA.

TABLA 1. MEDIDAS A IMPLEMENTAR EN EL FACTOR SUELO

ETAPA DEL PROYECTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN MEDIO FÍSICO FACTOR AMBIENTAL: USO Y CALIDAD DEL AGUA
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1.- Deberá emplearse únicamente el agua que se requiera, según las necesidades de la operación. Los contenedores o instalaciones que se utilicen para el almacén del líquido deberán tener un adecuado estado de funcionamiento, y deberán ser aseadas con regularidad. 2.-El promovente deberá continuar con la canalización de las aguas residuales generadas hacia la planta de



	tratamiento de agua residual municipal de Solidaridad Quintana Roo. 3.- La recolección de los residuos sólidos urbanos se realizará de manera periódica, con el objetivo de evitar dispersiones hacia los cuerpos de agua cercanos.
--	--

TABLA 2. MEDIDAS A IMPLEMENTAR PARA EL FACTOR AMBIENTAL AGUA

ETAPA DEL PROYECTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN MEDIO FÍSICO FACTOR AMBIENTAL: AIRE
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1.- No se realizarán remodelaciones a la construcción ya edificada que impliquen excavaciones, generación de partículas de polvo o algún otro material desprendido de la remoción de asfalto, no sin; antes tomar las medidas precautorias necesarias.

TABLA 3. MEDIDAS A IMPLEMENTAR PARA EL FACTOR AMBIENTAL AIRE Y RUIDO

ETAPA DEL PROYECTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN MEDIO BIÓTICO FACTOR AMBIENTAL: COBERTURA VEGETAL, DISTRIBUCIÓN DE FAUNA Y ESPECIES EN PELIGRO
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	1.- Se continuará dando mantenimiento constante a las áreas ajardinadas y áreas verdes que se encuentran dentro del predio y en áreas cercanas. 2.- En caso de tener avistamiento de algún ejemplar de fauna presente en la NOM-059-SEMARNA- 2010, se tomarán las medidas necesarias para su protección y se dará aviso a las autoridades pertinentes.

TABLA 4. MEDIDAS A IMPLEMENTAR PARA EL FACTOR AMBIENTAL FLORA Y FAUNA

La **promovente** presentó los siguientes programas anexos en la **MIA-P**:

1. Programa de Manejo de Residuos Sólidos.
2. Programa para la prevención de accidentes del Hotel Riviera Porto Real.
3. Programa de Reforestación de Duna Costera.

Sin embargo, en el oficio de información adicional referido en el **Resultando XV**, se le solicitó a la **promovente** los siguientes programas:

- Programa de Manejo de Aguas.
- Programa de Vigilancia Ambiental.
- Programa de Manejo de Residuos Peligrosos.

El **proyecto** incide en la **Región Marina Prioritaria (RMP)**⁶ número 63 denominada **PUNTA MAROMA-PUNTA NIZUC**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).

Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o

⁶ Arriaga Cabrera, L., E. Vázquez Domínguez, J. González Cano, R. Jiménez Rosenberg, E. Muñoz López, V. Aguilar Sierra (coordinadores). 1999. Regiones marinas prioritarias de México. Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad. México.



independiente.

Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.

También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.

La **RMP 63**, señala en lo particular lo siguiente:

Región Marina Prioritaria 63	
Extensión:	1 005 km ²
Polígono:	Latitud. 21°11'24" a 20°32'24" Longitud. 87°7'48" a 86°40'12"
Descripción:	Arrecifes, lagunas, playas, dunas costeras, estuarios.
Biodiversidad:	Moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, esponjas, corales, artrópodos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares, selva baja inundable. Zona de reproducción de tortugas y merostomados.
Aspectos económicos:	Zona de poca pesca organizada en cooperativas y libres. Se explotan crustáceos y peces. Crianza de peces en la laguna Nichupté. Turismo de alto impacto, ecoturismo y buceo. Hay porcicultura en Puerto Morelos, Quintana Roo.
Problemática:	• Modificación del entorno: por tala de manglar, relleno de áreas inundables (pérdida de permeabilidad de la barra), remoción de pastos marinos, construcción sobre bocas, modificación de barreras naturales. Daño al ambiente por embarcaciones pesqueras, mercantes y turísticas. Existe desforestación (menor retención de agua) e impactos humanos (Cancún y otros desarrollos turísticos). Blanqueamiento de corales. • Contaminación: por descargas urbanas y falta de condiciones de salubridad. • Uso de recursos: presión sobre peces (boquinete) y langostas. Pesca ilegal en la laguna Chakmochuk; campamentos irregulares en el área continental del Municipio de Isla Mujeres. • Especies introducidas de <i>Cassuarina spp</i> y <i>Columbrina spp</i>.
Conservación:	Ya están protegidos los arrecifes de Puerto Morelos; se recomienda dar impulso a su plan de manejo y a su bonificación. La laguna de Nichupté debería estar sujeta a normas de uso y protección.

El proyecto incide en las **Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP)**⁷ número **105** denominada **CORREDOR CANCÚN - TULUM**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).

Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.

Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.

⁷ Amaga, L., V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Aguas continentales y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad. México.

También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.

La **RHP 105**, señala en lo particular lo siguiente:

Región Hidrológica Prioritaria 105	
Extensión:	1,715 km ²
Polígono:	Latitud 21°10'48" - 20°20'24" N Longitud 87°28'12" - 86°44'24" W
Recursos hídricos principales:	lénticos: lagunas de Chakmochuk y Nichupté, cenotes, estuarios, humedales lóticos: aguas subterráneas
Geología/Edafología:	Suelos tipo Litosol, Rendzina y Zolonchak. Los suelos se caracterizan por poseer una capa superficial abundante en humus y fértil, que descansa sobre roca caliza.
Biodiversidad:	Tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia, selva baja perennifolia, selva baja inundable, manglar, sabana, palmar inundable y vegetación de dunas costeras. Diversidad de hábitats: estuarios, humedales, dunas costeras, caletas, cenotes y playas. Flora característica: <i>Acacia globulifera</i> , <i>tasiste Acoelorrhaphe wrightii</i> , <i>Annona glabra</i> , <i>Atriplex cristata</i> , <i>Bactris balanoidea</i> , <i>ramón Brosimum alicastrum</i> , <i>Bucida buceras</i> , <i>chaca Bursera simaruba</i> , <i>Caesalpinia gaumeri</i> , <i>Cameraria latifolia</i> , <i>Capparis flexuosa</i> , <i>C. incana</i> , <i>Coccoloba reflexiflora</i> , <i>C. uvifera</i> , <i>palma nakax Coccothrinax readii</i> , <i>Cordia sebestena</i> , <i>Crescentia cujete</i> , <i>Curatella americana</i> , <i>Cyperus planifolius</i> , <i>Dalbergia glabra</i> , <i>Eugenia lundellii</i> , <i>palo de tinte Haematoxylum campechianum</i> , <i>Hampea trilobata</i> , <i>Hyperbaena winzerlingii</i> , <i>Ipomoea violacea</i> , <i>chicozapote Manilkara zapota</i> , <i>chechén Metopium brownii</i> , <i>Pouteria campechiana</i> , <i>P. chiricana</i> , <i>palma Pseudophoenix sargentii</i> , <i>mangle rojo Rhizophora mangle</i> , <i>palma chit Trinax radiata</i> . La flora fitoplanctonica de los cenotes generalmente está dominada por diatomeas como <i>Amphora ovalis</i> , <i>Cocconeis placentula</i> , <i>Cyclotella meneghiniana</i> , <i>Cymbella turgida</i> , <i>Diploneis puella</i> , <i>Eunotia maior</i> , <i>E. monodon</i> , <i>Gomphonema angustatum</i> , <i>G. lanceolatum</i> , <i>Nitzschia scalaris</i> , <i>Synedra ulna</i> y <i>Terpsinoe musica</i> . Fauna característica: de crustáceos como el misidáceo <i>Antromysis (Antromysis) cenotensis</i> ; el anfípodo <i>Tulumella unidens</i> ; el palemónido <i>Creaseria morleyi</i> ; los decápodos <i>Typhlatya mitchelli</i> y <i>T. pearsei</i> ; los copépodos <i>Arctodiaptomus dorsalis</i> , <i>Eucyclops agilis</i> , <i>Macrocyclops albidus</i> , <i>Mastigodiptomus texensis</i> , <i>Mesocyclops edax</i> , <i>Mesocyclops sp.</i> , <i>Schizopera tabae cubana</i> , <i>Thermocyclops inversus</i> , <i>Tropocyclops prasinus mexicanus</i> , <i>T. prasinus s.str.</i> ; los ostrácodos <i>Candonocypris serratomarginata</i> , <i>Chlamydotheca mexicana</i> , <i>Cypridopsis niagrensis</i> , <i>C. rhomboidea</i> , <i>Cyprinotus putei</i> , <i>C. symmetricus</i> , <i>Darwinula stvensoni</i> , <i>Eucypris cisternina</i> , <i>E. serratomarginata</i> , <i>Herpetocypris meridiana</i> , <i>Metacypris americana</i> , <i>Stenocypris fontinalis</i> , <i>Strandesia intrepida</i> , <i>S. obtusata</i> ; de peces como los ciclidos <i>Archocentrus octofasciatus</i> , <i>Cichlasoma friedrichsthalii</i> , <i>C. robertsoni</i> , <i>C. salvini</i> , <i>C. synspilum</i> , <i>C. urophthalmus</i> , <i>Petenia splendida</i> y <i>Thorichthys meeki</i> ; los poecilidos <i>Belonesox belizanus</i> , <i>Gambusia yucatana</i> , <i>Heterandria bimaculata</i> , <i>Poecilia mexicana</i> , <i>P. orri</i> y <i>P. petenensis</i> ; la anguila americana <i>Anguilla rostrata</i> , el carácido <i>Astyanax aeneus</i> y el bagre <i>Rhamdia guatemalensis</i> . Endemismos del isópodo <i>Bahalana mayana</i> ; de los anfípodos <i>Bahadzia bozanici</i> , <i>Mayaweckelia cenotocola</i> , <i>Tuluweckelia cernua</i> ; del ostrácodo <i>Danielopolina mexicana</i> ; del remípedo <i>Speleonectes tulumensis</i> ; del termosbenáceo <i>Tulumella unidens</i> , los cuales habitan en cenotes y cuevas; de los peces <i>Astyanax altior</i> , la brótula ciega



	<i>Ogilbia pearsei</i> , la anguila <i>Ophisternon infernale</i> , <i>Poecilia velifera</i> ; de aves el pavo ocelado <i>Agriocharis ocellata</i> , el loro yucateco <i>Amazona xantholara</i> , que junto con el manatí <i>Trichechus manatus</i> se encuentran amenazados por lo reducido y aislado de sus hábitats, por la contaminación y navegación respectivamente. Zona de reproducción de tortugas caguama <i>Caretta caretta</i> , blanca <i>Chelonia mydas</i> , laúd <i>Dermochelis coriacea</i> y el merostomado <i>Limulus polyphemus</i> . Todas estas especies amenazadas junto con los reptiles boa <i>Boa constrictor</i> , huico rayado <i>Cnemidophorus cozumela</i> , garrobo <i>Ctenosaura similis</i> , iguana verde <i>Iguana iguana</i> , casquito <i>Kinosternon scorpioides</i> , mojina <i>Rhinoclemmys areolata</i> , jicotea <i>Trachemys scripta</i> ; las aves loro yucateco <i>Amazona xantholara</i> , garceta de alas azules <i>Anas discors</i> , carao <i>Aramus guarauna</i> , aguillilla cangrejera <i>Buteogallus anthracinus</i> , hocofaisán <i>Crax rubra</i> , el trepatroncos alileonado <i>Dendrocincla anabatina</i> , garzita alazana <i>Egretta rufescens</i> , halcón palomero <i>Falco columbarius</i> , el gavilán zancudo <i>Geranospiza caerulescens</i> , el bolsero yucateco <i>Icterus auratus</i> , el bolsero cuculado <i>I. cucullatus</i> , zopilote rey <i>Sarcoramphus papa</i> , golondrina marina <i>Sterna antillarum</i> , <i>Strix nigrolineata</i> y los mamíferos mono aullador <i>Alouatta pigra</i> , mono araña <i>Ateles geoffroyi</i> , grisón <i>Calictis vittata</i> y oso hormiguero <i>Tamandua mexicana</i> .
Aspectos económicos:	Pesquerías de caracol y langosta. Cultivo de peces en la laguna de Nichupté. Turismo y ecoturismo. Porcicultura en Pto. Morelos.
Problemática:	• Modificación del entorno: perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, desforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales. • Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos. • Uso de recursos: pesca ilegal en la laguna de Chakmochuk y plantaciones de coco <i>Cocos nucifera</i> tasiste.
Conservación:	Se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana subperennifolia.

XV. El artículo 28, fracciones IX y X de la **LGEEPA** establece lo siguiente:

*Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, **requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:***

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;

Énfasis añadido por esta Unidad.

XVI. El artículo 5, incisos Q) y R) del **REIA** establece lo siguiente:

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.



[Handwritten signature]



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

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

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

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

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

c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

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

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

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

Énfasis añadido por esta Unidad.

XVII. El artículo 57 del REIA establece lo siguiente:

Artículo 57.- En los casos en que se **lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente**, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.

Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. **Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.**

Énfasis añadido por esta Unidad.

XVIII. El artículo 35, párrafo cuatro, fracción III, incisos a) b) y c) del LGEEPA establece lo siguiente:

(...) Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

(...)

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:



a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

Énfasis añadido por esta Unidad.

- XIX. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** e información adicional del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye con respecto al **proyecto**, de acuerdo como fue propuesto en la MIA-P e información adicional, **NO ES PROCEDENTE OTORGAR LA AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, en virtud de que tal y como se indica en el **CONSIDERANDO VI**, la **promovente** no aportó elementos para acreditar la construcción y operación de 15 habitaciones adicionales, referente al requerimiento realizado por esta autoridad con respecto a la información adicional solicitada a través del oficio **04/SGA/0268/19** de fecha 08 de febrero de 2019. Asimismo el **proyecto** no cumple lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, 30 primer párrafo y 35 segundo párrafo de la **LGEEPA** y los artículos 5, incisos Q) y R) y 57 del **REIA**, en virtud de que como se indicó en los **CONSIDERANDOS VI, IX incisos B y D**.

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 las **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; a lo establecido en el **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, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX y X** del mismo artículo 28; en 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 II** 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 autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; 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 incisos Q) y R)**; 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 II, 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; **57 segundo párrafo** del mismo Reglamento que establece que la Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; 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 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; 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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **Decreto del Ejecutivo del estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo**, publicado el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009; **Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo (PDU-SOL)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010; **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo 2010-2050 (PDU PC)**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de diciembre de 2010; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los



demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para 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.

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 **no es ambientalmente viable**; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 45 fracción III de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** el desarrollo del proyecto denominado "**HOTEL PANAMÁ JACK RESORT PLAYA DEL CARMEN (ANTES HOTEL PORTO REAL)**", con pretendida ubicación en Av. Constituyentes No. 1, Col. Centro, C.P. 77710, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. JOSÉ MARÍA RIBAS CONRADO en su carácter de apoderado legal de la empresa PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.**, por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XIX** en relación a los **CONSIDERANDOS VI, IX incisos B y D**.

SEGUNDO. - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de impacto ambiental del **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 57, fracción I** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, procediendo esta Unidad Administrativa a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. - Se le informa al **C. JOSÉ MARÍA RIBAS CONRADO en su carácter de apoderado legal de la empresa PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.**, que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Unidad Administrativa, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del **proyecto**, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO.- Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEPA**, 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, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEPA** y 3, fracción XV de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

QUINTO. - Hágase del conocimiento a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido de la presente resolución.



SEXTO. - Notificar el presente oficio al **C. JOSÉ MARÍA RIBAS CONRADO** en su carácter de apoderado legal de la empresa **PLAYA GRAN S. DE R.L. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o en su caso a los **CC. CARLOS ELISEO GONZÁLEZ SILVA, GRACIELA VIRIDIANA CONTRERAS GONZÁLEZ, DANYA AHISLLIN PERALTA CARRANZA, KAREN ANGÉLICA MURO HIDALGO, CARMEN CECILIA TORRES TAPIA, LUIS ENRIQUE BARRÓN GARCÍA, RICARDO PALACIOS SÁNCHEZ y/o CARLOS MANUEL PEREA CRUZ** quienes fueron autorizados para oír y recibir notificaciones en términos del Artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte, firma el presente la Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte*

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA

* Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018

C.c.p.-

LIC. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm. Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. despachoexecutivo@gro.gob.mx

C. LAURA BERISTAIN NAVARRETE- Presidenta Municipal de Solidaridad, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Solidaridad

LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Ucd, tramite@gsema.nat.gob.mx

LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL- Encargado de la delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.-raul.albornoz@profeqa.gob.mx

DR. ARTURO FLOREZ MARTINEZ-Director de Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0181/10/18

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2018TD151

*En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018

AGH/JRAE/DPL