



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0018/11/19**.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular de persona física en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA-04-2021-SIPOT-1T-ART69, en la sesión celebrada el 16 de abril de 2021.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_04_2021_SIPOT_1T_ART.69.pdf

VI. **Firma de titular:**


Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 39, en concordancia armónica e interpretativa Con los artículos 19 y 40, todos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y de conformidad con los artículos 5, fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica". *

*Oficio 00291 de fecha 12 de abril de 2021.

¹ 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.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

09 FEB 2021

CANCÚN, QUINTANA ROO A

02 DIC. 2020

RECIBIDO
OFICIAIA

Recibi original
12/01/2021
Isidro Becerra

C. MARCO ANTONIO MELÉNDEZ MANZANERO
REPRESENTANTE LEGAL DEL
FIDEICOMISO 2346/2016, DENOMINADO PARA EFECTOS DE
IDENTIFICACIÓN FISCAL COMO FIDEICOMISO MOXCHE I
KILOMETRO 12.6 (TORRE LA EUROPEA) DEL BOULEVARD KUKULKÁN,
LOTE 18-13, LOCAL 304, ZONA HOTELERA 2ª ETAPA, CIUDAD DE CANCÚN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, C.P. 77500
TEL. [REDACTED]

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

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

Que entre otras funciones, en el artículo 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 públicas o privada 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 **LGEEPA**, antes invocados, el **C. Marco Antonio Meléndez Manzanero** en su calidad de representante legal del **Fideicomiso 2346/2016 denominado para efectos de identificación fiscal como Fideicomiso Moxché I** (en lo sucesivo la **promovente**), 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 **"Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II"** (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el predio denominado Rabihorcado Fracción IV, lote 079-1; Rabihorcado Fracción IV, lote 079-2; y Rancho Moxché, lote 070-01; ubicado al interior del desarrollo turístico "Grand Coral"; en la localidad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la **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**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 * 03192

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**; el artículo 39 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; 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. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)**, del Reglamento en comento 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; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal 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**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo,

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 documentación de la **MIA-P**, del **proyecto** denominado **"Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II"**, con pretendida ubicación en el predio denominado Rabihorcado Fracción IV, lote 079-1; Rabihorcado Fracción IV, lote 079-2; y Rancho Moxché, lote 070-01; ubicado al interior del desarrollo turístico "Grand Coral"; en la localidad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Marco Antonio Meléndez Manzanero** en su calidad de representante legal del **Fideicomiso 2346/2016 denominado para efectos de identificación fiscal como Fideicomiso Moxché I**.

R E S U L T A N D O :

- I. Que el 06 de noviembre de 2019 se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano de esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 23 de octubre de 2019, mediante el cual el **C. Marco Antonio Meléndez Manzanero** en su calidad de representante legal del **Fideicomiso 2346/2016, denominado para efectos de identificación fiscal como Fideicomiso Moxché I** (en lo sucesivo la **promovente**), ingresó la **MIA-P** del proyecto **"Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II"** (en lo sucesivo el proyecto), para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2019TD115**.
- II. Que el 07 de noviembre de 2019, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 la fracción I de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)** que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 03122

acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, (REIA)** esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/055/19** 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 **31 de octubre al 06 de noviembre de 2019**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **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 del Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.

- III. Que el 08 de noviembre de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico "NOVEDADES" de fecha 08 de noviembre de 2019, a través del cual se presentó el extracto del proyecto en un periódico de amplia circulación en la entidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 21 de noviembre de 2019 esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2519/19**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)** se apercibió a la **promovente** para que presentara información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del proyecto para integrar el expediente, oficio que fue notificado el 04 de diciembre de 2019.
- V. Que el 22 de noviembre de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 19 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada del Municipio de Solidaridad, solicitó llevar a cabo la consulta pública y poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme el artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.
- VI. Que el 03 de diciembre de 2019 esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2575/19** a través del cual se informó al miembro de la comunidad del municipio de Solidaridad, que el **PEIA** de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular del **proyecto**, se encontraba suspendido en razón de la prevención contenida en el oficio **04/SGA/2519/19** de fecha 21 de noviembre de 2019, indicado en el Resultando IV.
- VII. Que el 05 de diciembre de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha a través del cual la **promovente** presentó la información solicitada a través del oficio citado en el **Resultando IV**.
- VIII. Que el 06 de diciembre de 2019, 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 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2818/19**, a través del cual y con fundamento en el artículo 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó al Gobierno del Estado de Quintana Roo, a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, el ingreso del **proyecto** para que manifestará lo que a su derecho convenga en relación con él 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 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2819/19**, a través del cual, y con fundamento en el artículo 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno Municipal de Solidaridad**, el ingreso del **proyecto** para que manifestará lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03102

artículo 55 de la LFPA de aplicación supletoria a la LGEEPA.

- XI. Que el 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2820/19**, a través del cual y con fundamento en los artículos 53 y 54 de la **LFPA**, artículo 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a 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, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XII. Que el 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2821/19**, a través del cual y con fundamento en los artículos 53 y 54 de la **LFPA**, artículo 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, emitiera su opinión técnica sobre el **proyecto** respecto a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y el **Decreto del Ejecutivo del Estado Mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XIII. Que el 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2822/19**, a través del cual se hizo del conocimiento al miembro de la comunidad del Municipio de Solidaridad, sobre la disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**.
- XIV. Que el 12 de diciembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **AC/087/19**, correspondiente al acta circunstanciada mediante la cual se puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto** para su consulta, con fundamento en el artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**.
- XV. Que el 17 de febrero de 2020, ingresó a esta Unidad Administrativa el oficio número **SOTMys/DMSyCC/163/2020** de fecha 10 de febrero de 2020, a través del cual **H. Ayuntamiento de Solidaridad** por medio de la **Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático**, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XVI. Que el 19 de febrero de 2020, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0261/2020**, mediante el cual se solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**.
- XVII. Que el 19 de marzo de 2020, ingresó a esta Unidad Administrativa el oficio número **SEMA/DS/0774/2020** de fecha 10 de marzo de 2020, a través del cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XVIII. Que el 03 de abril de 2020, vía correo electrónico se recibió el oficio número **DGPAIRS/100/2020** de fecha 02 de abril de 2020, a través del cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XIX. Que el 17 de noviembre de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 10 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** presentó la información adicional solicitada al **proyecto** a través del oficio **04/SGA/0261/2020** de fecha 19 de febrero de 2020.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 .e 03122

XX. Que a la fecha de la emisión de la presente Resolución administrativa no se recibió opinión o comentario alguno por parte de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** 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 los artículos 4, 5, fracciones II y X, **28 primer párrafo** y fracciones **IX**, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II, y último de la **LGEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, **5 incisos Q**; 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II 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 (**POEM**); **Decreto del Ejecutivo del estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Acuerdo Mediante el cual se aprueba el Cambio de Uso del Predio Identificado como Rancho Moche o Mayazul del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, Periodo 2013-2016**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015; **Fe de erratas del Periódico Oficial de fecha 21 de marzo de 2015, Tomo I, Número 23 Extraordinario Bis, Octava Época, Solidaridad, Quintana Roo** publicado en Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 26 de septiembre de 2017; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

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

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.



[Handwritten signature]





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

- II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** fue puesto a disposición del público el día 12 de diciembre de 2019, conforme a lo indicado en el **Acta Circunstanciada AC/087/19**; por lo que el plazo de los veinte días señalados en la fracción IV del artículo 34 de la **LGEEPA**, inició su contabilización el día 13 de diciembre de 2019 y finalizó el 27 de enero de 2020, sin que al momento de elaborar la presente resolución en esta Unidad Administrativa, se hayan recibido comentarios, quejas, denuncias, o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad afectada, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental, referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- III. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Al respecto, esta Unidad Administrativa solicitó información adicional en relación a la descripción de las obras señaladas en el Capítulo II de la **MIA-P** a través del oficio **04/SGA/0261/2020** de fecha 19 de febrero de 2020; por lo que una vez analizada la **MIA-P** e información adicional presentada se tiene lo siguiente:

- El **proyecto** consiste en la ampliación del proyecto denominado "Moxche Club & Resort" autorizado mediante oficio **04/SGA/0900/13** de fecha 21 de julio de 2013 y modificado mediante oficio **04/SGA/1340/16** de fecha 07 de septiembre de 2016, en términos de lo siguiente:

- El incremento en el nivel de los edificios, pasando de 4 a 8 niveles para los edificios denominados A¹, B, C y D de la Fase II; Fase autorizada a través de la modificación del proyecto original, y;
- Construcción de 300 cuartos adicionales para alcanzar un total de 500 habitaciones en la Fase II; y de 1,197 habitaciones en ambas Fases. Dicha distribución quedará de la siguiente manera:

DISTRIBUCIÓN DE LOS CUARTOS HOTELEROS (NIVEL 5 AL 8) PARA LA FASE II				
NIVELES	EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO C	EDIFICIO D
5	25	10	10	30
6	25	10	10	30
7	25	10	10	30
8	25	10	10	30
TOTAL	100	40	40	120

- La distribución de superficies por el incremento de niveles en la fase II queda distribuida de la siguiente manera:

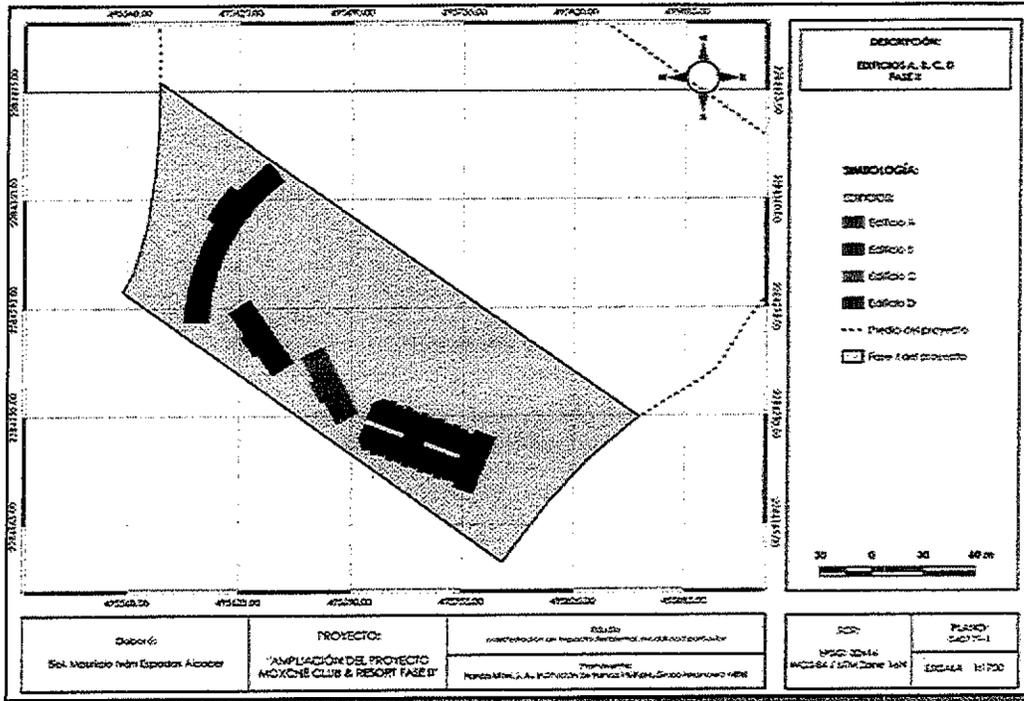
SUPERFICIES DE CONTRUCCIÓN DEL PROYECTO					
NIVEL	SUPERFICIE POR EDIFICIO (m ²)				TOTAL
	A	B	C	D	
5	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
6	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
7	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
8	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
TOTAL	6,684.064	2,703.276	2,703.276	9,278.936	21,369.552

¹De acuerdo con el plano de desplante autorizado mediante el oficio **04/SGA/1340/16** de fecha 07 septiembre de 2016 el denominado edificio A no corresponde a un edificio habitacional. Por lo que no tiene un uso de alojamiento.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 - 03122



Distribución de ampliación de las habitaciones en edificios A, B, C y D (MIA-P).

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

IV. Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promoviente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental. Que de acuerdo con la información presentada por la **promoviente** en la **MIA-P**, las condiciones ambientales del sitio del **proyecto**, son las siguientes:

(...) Considerando lo antes mencionado, se optó por definir el sistema ambiental conforme a la superficie que ocupa la Unidad de Gestión Ambiental número 10 denominada "Zona urbana de Playa del Carmen", conforme a lo establecido en el Decreto mediante el cual se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres (ver plano de la página siguiente). La superficie que abarca el Sistema Ambiental propuesto (UGA 10) es de 77'070,555.48 m² o 7,707.05 hectáreas, de acuerdo con la ficha técnica de dicha UGA propuesta en el POEL-MS de referencia.

El SA se delimitó tomando en consideración que el predio se encuentra inmerso en el centro de población o zona urbana de playa del Carmen, por lo tanto, tiene una influencia directa sobre dicha circunscripción territorial, además que la inversión que tenga el proyecto, así como los empleos que genere, beneficiará a ese centro de población, por su cercanía.

c) Intemperismos severos

El sistema ambiental se ubica entre las trayectorias de estos fenómenos atmosféricos que se generan anualmente, entre los meses de junio a noviembre (temporada de huracanes) y arrastran consigo grandes volúmenes de humedad, misma que se precipita por medio de ráfagas y fuertes precipitaciones. La formación de estas perturbaciones atmosféricas sucede en una de las dos matrices registradas en la región. La primera se localiza en el Mar Caribe, frente a las costas de Venezuela y Trinidad, cuyos fenómenos se desplazan hacia el noroeste sobre el Mar Caribe, atravesando América Central y las Antillas Menores, dirigiéndose finalmente hacia el norte hasta las costas de Florida, Estados Unidos de Norteamérica, afectando a su paso las costas del estado de Quintana Roo. La



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03192

segunda, comprende desde el frente de las Antillas Menores en el Caribe oriental hasta el océano Atlántico tropical, por el área de Cabo Verde frente a las costas del continente Africano.

Los fenómenos originados aquí tienen un rumbo general hacia el oeste, cruzando entre las Islas de la Antillas de sotavento y barlovento, para encausarse hacia la Península de Yucatán, y luego continuar al Golfo de México, afectando los estados de Veracruz y Tamaulipas en México, así como Texas y Florida en los Estados Unidos de Norteamérica. Estos fenómenos naturales pueden evolucionar hasta tres etapas (depresión tropical, tormenta tropical y huracán) de acuerdo con la velocidad del viento que logren alcanzar.

d) Intemperismos no severos.

Los nortes, otros fenómenos atmosféricos de ocurrencia en el sistema ambiental son masas de aire polar que resultan durante el otoño y el invierno, provocando el descenso de la temperatura, precipitaciones intensas y fuertes vientos que en ocasiones alcanzan velocidades de hasta 90 kilómetros por hora. Su intensidad es capaz de provocar cambios en la fisiografía de la playa, así como derribar árboles tierra adentro...

a. Vegetación

De acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación del INEGI (serie IV, escala 1:250000), a nivel del sistema ambiental se identificaron tres tipos de vegetación y varios usos de suelo predominantes, a saber: Selva mediana subperennifolia, Manglar y Tular; así como asentamientos humanos, pastizal cultivado para uso pecuario y áreas sin vegetación aparente (ver plano de la página siguiente). A continuación, se describen los tipos de vegetación identificados.

Selva Mediana Subperennifolia (SMQ). Se desarrolla en climas cálido-húmedos y subhúmedos, Aw para las porciones más secas, Am para las más húmedas y Cw en menor proporción. Con temperaturas típicas entre 20 y 28 grados centígrados. La precipitación total anual es del orden de 1000 a 1600 mm. Se le puede localizar entre los 0 a 1300 metros sobre el nivel medio del mar. Ocupa lugares de moderada pendiente, con drenaje superficial más rápido o bien en regiones planas pero ligeramente más secas y con drenaje rápido, como en la Península de Yucatán. El material geológico que sustenta a esta comunidad vegetal son predominantemente rocas cársticas. Los árboles, al igual que los de la selva alta perennifolia, tienen contrafuertes y por lo general poseen muchas epífitas y lianas; tienen una altura media de 25 a 35 m, alcanzando un diámetro a la altura del pecho menor que los de la selva alta perennifolia aun cuando se trata de las mismas especies. Es posible que esto se deba al tipo de suelo y a la profundidad. En este tipo de selva, se distinguen tres estratos arbóreos, de 4 a 12 m, de 12 a 22 m y de 22 a 35 m. Formando parte de los estratos (especialmente del bajo y del medio) se encuentran las palmas.

Manglar (VM). Es una comunidad densa, dominada principalmente por un grupo de especies arbóreas cuya altura es de 3 a 5 m, pudiendo alcanzar hasta los 30 m. Una característica que presenta los mangles son sus raíces en forma de zancos, cuya adaptación le permite estar en contacto directo con el agua salobre, sin ser necesariamente plantas halófitas. Se desarrolla en zonas bajas y fangosas de las costas, en lagunas, esteros y estuarios de los ríos. La composición florística que lo forman son el mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle salado (*Avicennia germinans*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*).

4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL SITIO DEL PROYECTO

(...f) Hidrología superficial

El predio se ubica en una zona que presenta un coeficiente de escurrimiento de 0 a 5% de acuerdo con la carta de Hidrología superficial del INEGI (ver plano de la página siguiente).

g) Hidrología subterránea

De acuerdo con la carta de Hidrología subterránea del INEGI, el predio del proyecto se ubica en una zona que presenta material consolidado con posibilidades bajas de funcionar como acuífero (ver plano de la página 111)

4.1.4. Medio biótico

a. Flora

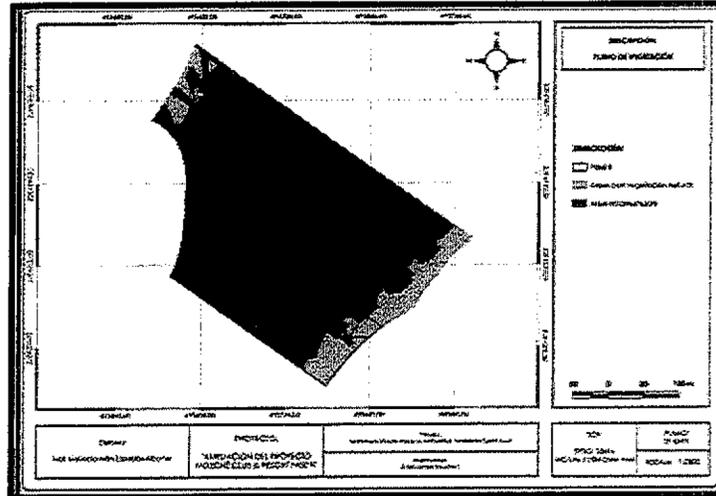
La cobertura vegetal que en su momento existía al interior del predio, ya ha sido modificada, pues se ha ejecutado la etapa de preparación del sitio para dar paso al desplante del proyecto original en su planta baja. La superficie de aprovechamiento ya ha sido nivelada y compactada, además que las áreas destinadas al desplante de obras permanentes, han quedado selladas.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 .# 03122

Actualmente sólo se registra vegetación de dunas costeras al interior del predio, además de relictos de Selva baja subcaducifolia ubicadas en las áreas destinadas a la conservación de sus condiciones naturales, tal como fue propuesto en la manifestación de impacto ambiental con la que fue autorizado el proyecto.



Plano de vegetación

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

V. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** la vinculación del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación sobre el uso de suelo; entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables; por lo que conforme las coordenadas geográficas proporcionadas, este se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL DEL PROPIO PROGRAMA (CONTINUA EN LA SEGUNDA SECCIÓN).	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.	PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	25 DE MAYO DE 2009
C. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO	PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	20 DE DICIEMBRE DE 2010
D. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PLAYA DEL CARMEN 2010-2050	PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	20 DICIEMBRE DE 2010
E. ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOCHE O MAYAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO PERIODO 2013-2016.	PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	31 DE MARZO DE 2015
FE DE ERRATAS DEL PERIÓDICO OFICIAL DE FECHA 31 DE MARZO DE 2015, TOMO I, NÚMERO 23 EXTRAORDINARIO BIS, OCTAVA ÉPOCA, SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO	PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	26 DE SEPTIEMBRE DE 2017



[Handwritten signature]





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

F. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR.	DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN	10 DE ABRIL DE 2003
---	---------------------------------	---------------------

VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, 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 (CONTINUA EN LA SEGUNDA SECCIÓN) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2012 (POEM).**

Conforme el análisis espacial realizado a través del **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)**, el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 139** denominada "**Solidaridad**".

No obstante lo anterior, la **UGA 139** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (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; esta Unidad Administrativa determina que dicha unidad de gestión ambiental (**UGA 139**) no es vinculante al proyecto, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (Ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO** del **POEM**).

Lo anterior fundamentado en el artículo **20 BIS 2** de la **LGEPA** que señala lo siguiente:

"Los Gobiernos de las entidades federativas, en los términos de las leyes locales aplicables, podrán formular y expedir programas de ordenamiento ecológico regional, que abarquen la totalidad o una parte del territorio de una entidad federativa.

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio de dos o más entidades federativas, el Gobierno Federal, el de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México respectivas, en el ámbito de sus competencias, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. Para tal efecto, la Federación celebrará los acuerdos o convenios de coordinación procedentes con los gobiernos locales involucrados.

Cuando un programa de ordenamiento ecológico regional incluya un área natural protegida, competencia de la Federación, o parte de ella, el programa deberá ser elaborado y aprobado en forma conjunta por la Secretaría y los gobiernos de las entidades federativas y Municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México en que se ubique, según corresponda"

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 ESTADO DE QUINTANA ROO EL 25 DE MAYO DE 2009 (POEL SOLIDARIDAD).**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra regulado por el **POEL SOLIDARIDAD**, ubicándose dentro de la **Unidad de Gestión de Gestión Ambiental (UGA) 10** denominada **ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN** cuya política aplicable es de *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 lo que forma parte dichos recursos por periodos indefinidos".

Es así, que esta Unidad Administrativa procedió a evaluar el **proyecto** conforme la siguiente ficha técnica correspondiente a 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	USO	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES A LAS ÁREAS URBANAS	
	URBANO	1 al 33	
	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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 03172

- > **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, se tiene que los criterios de regulación ecológica de aplicación general (CG) y de carácter específico (CE), son aplicables a la totalidad del territorio fuera de los centros de población legalmente constituidos; por lo que esta Unidad Administrativa determina vincular 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 tanto los criterios generales y específicos 39, 79, 95, 103, 104, 105 y 106 señalados en la ficha técnica no son analizados; toda vez que estos son aplicables a la totalidad del territorio ordenada fuera de los centros de población legalmente constituidos.

Considerando la naturaleza, ubicación y condiciones ambientales del sitio del proyecto se advierte que, no se requiere la remoción de vegetación para las obras y/o actividades del proyecto; por tanto no se llevará a cabo actividad de rescate selectivo de vegetación en el área de aprovechamiento (CU-2), no se reporta fauna que sea sujeta a rescate por lo que no se ejecutará un programa de protección de los individuos de fauna silvestre (CU-3), dada la naturaleza del proyecto no se ejecutará un programa de arborización y ajardinado (CU-4), las obras se llevarán a cabo sobre los edificios ya autorizados a través del oficio 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013 y su modificación a través del oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016 (CU-05, CU-24, CU-27), por lo que tampoco contempla actividad de desmonte (CU-6), el sistema pluvial estará separado del sanitario (CU-7), el proyecto autorizado contempla la canalización del drenaje pluvial previa filtración de sus aguas (CU-8); los materiales calizos y recursos naturales que se utilicen durante la construcción serán adquiridos en sitios autorizados (CU-9), las obras y/o actividades del proyecto no implican el manejo de áreas verdes, campos, canchas, pistas, viveros, plantaciones, sembradíos y/o control de plagas y pestes (CU-10); no se requiere la instalación de campamento para trabajadores (CU-12), ni se hará uso de fuego para el desmonte ni disposición de residuos sólidos en áreas abiertas (CU-13), el predio colinda con la zona federal marítimo terrestre dentro de un centro de población por lo que corresponde a un ecosistema costero, el predio no se ubica dentro de una reserva territorial o área de preservación (CU-18, CU-19); no se reporta la presencia de cenotes o cuevas (CU-20 y CU-21); no se contempla el aprovechamiento o uso de especies vegetales o animales silvestres o nativos (CU-26), tampoco contempla la instalación temporal de plantas de premezclado, dosificadoras o similares (CU-28, CU-29). De acuerdo con lo anterior se tiene el siguiente análisis:

DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN PROMOVENTE (MIA-P)
<p>CU-01 Las actividades, obras y proyectos que se pretendan desarrollar dentro del área municipal, deberán dar cabal cumplimiento a lo establecido en el marco normativo ambiental vigente, considerando de manera enunciativa pero no limitativa, Tratados Internacionales suscritos por México, Leyes Generales, Leyes Estatales, Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos Federales, Estatales y Municipales, Declaratorias y Decretos, Planes y Programas de Manejo aplicables en materia ambiental, urbana, manejo de residuos, protección de flora y fauna y emisión de contaminantes, uso y goce de la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que no se describen como criterios las obligaciones, límites máximos permisibles o cualquier otro parámetro establecido por estos instrumentos de carácter obligatorio.</p>	<p>El proyecto cumple cabalmente con el marco normativo ambiental vigente, tal como queda demostrado en los distintos apartados que integran el presente documento.</p>
<p>Análisis: A través del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental esta Unidad Administrativa verifica que el proyecto se ajuste a las formalidades previstas en la LGEEPA, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas, Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones</p>	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 # 03122

a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas 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.

CU-TI. Los residuos derivados de las obras no se dispondrán sobre la vegetación remanente dentro del predio, ni sobre la vegetación circundante, debiéndose trasladar al sitio de disposición final de residuos de manejo especial que establezca el municipio o el estado.

Para el cumplimiento de este criterio y de aquellos relacionados con el manejo de los residuos, se ejecutará el Programa Integral de Manejo de Residuos, incluido como anexo en el capítulo 6 de este estudio. Así mismo, cabe reiterar que el proyecto no contempla la disposición de los residuos derivados de las obras, sobre la superficie del predio que está destinada como área verde, y para garantizar esta medida, se colocará cinta precautoria con la leyenda "Prohibido el paso". Los residuos que deriven de las obras propuestas, serán dispuestos en el área de acopio destinado para los residuos que se generan para las etapas del proyecto que ya cuentan con autorización, por lo que no se requiere de espacios adicionales para llevar a cabo estas acciones. En las Figuras 1, 2 y 3 se muestran algunas de las áreas de acopio de residuos con los que se dispone actualmente al interior del predio, que continuarán utilizándose para las obras que se someten a evaluación.

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.

Se establecerán convenios comerciales con empresas especializadas para el manejo de residuos peligrosos. Para el almacenamiento temporal de dichos residuos, se utilizará el almacén que se encuentra construido para el acopio de los residuos peligrosos que se generan por la construcción de las obras que ya cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental; por lo que no se requiere de la instalación de infraestructura adicional para llevar a cabo dichas acciones. En la Figura 6 se muestra el almacén existente dentro del predio, al servicio de las obras autorizadas...

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.

Para el cumplimiento de este criterio y de aquellos relacionados con el manejo de los residuos, se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos que se anexa al capítulo 6 de este estudio.

CU-33 En el desarrollo u operación de cualquier tipo de proyecto se debe evitar el derrame al suelo o cuerpos de agua de combustibles, lubricantes, grasas, aceites, pinturas u otras sustancias potencialmente contaminantes. De igual manera, se deberá evitar la disposición inadecuada de materiales impregnados con estas sustancias o de sus recipientes.

Para efectos de cumplimiento del presente criterio, se ejecutará el Programa de Manejo Integral de Residuos que se encuentra anexo al capítulo 6 de este estudio. En el capítulo II de la manifestación de impacto ambiental se describen y manifiestan las sustancias que se utilizarán durante el desarrollo del proyecto. En apartados precedentes se indicó que al interior del predio ya existe un almacén temporal de residuos peligrosos, el cual se continuará utilizando para el desarrollo de las obras propuestas.

En este sentido el promovente deberá manifestar el tipo de sustancias potencialmente contaminantes que se empleará en las distintas etapas del proyecto, así como las medidas de prevención mitigación y, en su caso corrección, que aplicará.

Para el almacenamiento de este tipo de sustancias se deberá contar con un almacén que cumpla con las especificaciones establecidas en la normatividad aplicable y se deberá llevar el registro de su manejo en la bitácora del almacén.

Análisis de esta Unidad Administrativa: El anexo 4 presentado en el Capítulo VI corresponde al PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS que tiene como objetivo lo siguiente:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

- Cumplir con lo requerido por los instrumentos jurídicos y de ordenamiento ecológico, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos que se generen durante el desarrollo del proyecto.
- Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos durante la ejecución del proyecto.
- Prevenir y disminuir la generación de residuos, adoptando medidas de separación, reutilización, reciclaje y fomentado la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.

Por otra parte, en el Plan de Manejo de Residuos presentado se llevó a cabo la clasificación e identificación de los residuos que serán generados en las distintas etapas del proyecto; así como también se establecieron las acciones para el manejo, control, almacenamiento temporal y disposición de los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial, residuos peligrosos.

El presente se refiere únicamente y exclusivamente a los aspectos ambientales derivados de la construcción del proyecto, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatal, y/o municipal como sería el caso de las obligaciones derivadas de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 08 de octubre de 2003 y su Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2006 en relación al manejo integral, gestión, elaboración y registro de los planes de manejo de los residuos que se esperan generar en 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 exista plantas de tratamiento que pueda atender la demanda del proyecto, el promovente deberá instalar una planta que cumpla con las condiciones establecida en la normatividad vigente en materia de aguas residuales tratadas.

En cumplimiento a este criterio, las aguas residuales que se generen en el proyecto, serán canalizadas al sistema de drenaje proporcionado por el Desarrollo Turístico Inmobiliario Grand Coral, el cual fue autorizado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, como se hace constar en la carta de factibilidad otorgada por esta instancia, misma que fue anexada en la manifestación de impacto ambiental y obra en autos del expediente número 23QR2013TD007.

CU-23 El manejo y disposición final de los lodos y otros residuos generados en el tratamiento de las aguas residuales es responsabilidad del propietario del sistema de tratamiento que los genere, quien deberá presentar un reporte semestral ante la autoridad correspondiente, turnando una copia a la SEDUMA para la inclusión de los resultados en la Bitácora Ambiental, que indique el volumen de agua tratado y características de los lodos y otros residuos generados, tratamiento aplicado a los lodos, resultado del análisis CRETIB y sitio o forma de disposición final.

Considerando que el proyecto no contará con una planta de tratamiento de aguas servidas, no habrá generación de lodos, por lo que este criterio no es aplicable para este caso en particular.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Conforme lo manifestado por la **promovente** las aguas residuales generadas por el incremento de la densidad de cuartos hoteleros serán canalizadas a la planta de tratamiento del Desarrollo Turístico Inmobiliario Grand Coral (complejo donde se encuentra el **proyecto**).

CU-25 La superficie de aprovechamiento de un predio; así como sus coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), estarán en función de lo que determine el programa o plan de desarrollo urbano vigente que le aplique.

El presente criterio nos remite a lo que determine el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, en relación a los coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), por lo que el análisis respectivo se realizará en apartados subsecuentes.

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 obtenerse de manera previa la autorización por excepción del cambio de uso del 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

En relación a la superficie que se permite desmontar, el criterio menciona que esta será aquella que resulte de multiplicar el Coeficiente de Modificación del Suelo (CMS) por la superficie total del predio; sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen y éste Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, no establecen un CMS para el





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

00100

<p>carezca de vegetación, el promovente deberá procurar su restauración o reforestación.</p>	<p>uso de suelo aplicable al proyecto (TR3-P según PDU) para la UGA en la que se ubica (POEL).</p> <p>No obstante, el PDU establece, de acuerdo con la Tabla 3.1 Normas Generales y Restricciones de Edificación, un CAV (coeficiente de áreas verdes ajardinadas) de 0.35 para el uso de suelo aplicable al proyecto (TR3-P), por lo tanto, considerando que el predio cuenta con superficie de 114,261.92 m², entonces deberá mantener una superficie de 39,991.672 m² (35%) como áreas verdes ajardinadas. En ese sentido, el proyecto cumple con lo requerido, toda vez que las obras que se someten a evaluación, que consisten en la construcción de habitaciones, pasillos y balcones en los niveles 5 al 8 de 4 edificios de la Fase II del proyecto "Moxché Club & Resort", serán desplantadas a partir de la parte superior del nivel 4 de cada edificio, previamente evaluados y autorizados, es decir, no ocupan ni modifican el coeficiente de áreas verdes con el que fue autorizado el proyecto original, en su planta baja.</p>
--	---

Análisis de esta Unidad Administrativa: Esta Unidad Administrativa realizó el análisis vinculación con respecto al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo publicado en el Periódico del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 y Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre.

Dada la naturaleza del proyecto no requiere llevar a cabo actividades de desmonte y se mantendrá como áreas de conservación.

Esta Unidad Administrativa resalta que el **proyecto** cuenta con el Acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo del predio identificado como Rancho Moxche o Mavazul del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo y aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, a través de este instrumento se acordó llevar a cabo el cambio de uso de suelo Turístico Residencial (TR) a Turístico Hotelero (TH) conforme los lineamientos normativos de uso de suelo, parámetros y condicionantes estipulados a través del dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad.

En los apartados siguientes se realiza el análisis vinculatorio del **proyecto** con respecto a los parámetros establecidos en el **PDU**.

<p>CU-32 En predios urbanos en los que existen manglares, deberá cumplirse lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.</p>	<p><i>El presente criterio sólo se considera de observancia, toda vez que, al interior del predio del proyecto, no existen manglares; sin embargo las obras propuestas se ubicarán a menos de 100 metros del áreas con cobertura de manglar, por lo que en apartados subsecuentes se presenta la vinculación del proyecto con respecto a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.</i></p>
---	---

Análisis de esta Unidad Administrativa: Tal y como es señalado por la **promovente**; de acuerdo con la caracterización biótica, en el predio no se registra la presencia de vegetación de manglar; asimismo las obras del **proyecto** se encuentran a una distancia mayor de 100 metros, conforme a lo analizado en el **inciso F** del presente **Considerando**, respecto al análisis vinculatorio con la **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

De acuerdo al análisis antes presentado, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** no contraviene lo establecido en 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.

C. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2010 (PDU SOLIDARIDAD). Al respecto esta Secretaria tiene las siguientes observaciones:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03102

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 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, esta clasificación están todas las zonas construidas y equipadas y todas aquella área construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata. Las regulaciones se indicarán en la zonificación secundaria de cada centro de población"

De acuerdo a las estrategias 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 deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

Es así que el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad (PDU) se vincula con el POEL Solidaridad 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 Solidaridad conforme señalado en el mismo instrumento. Por lo anterior el PDU reconoce la UGA 10 denominada "Zona Urbana Playa del Carmen", sitio donde se ubica el **proyecto** como una UGA 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.

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).

D. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO 2010-2050 PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 20 DE DICIEMBRE DE 2010.

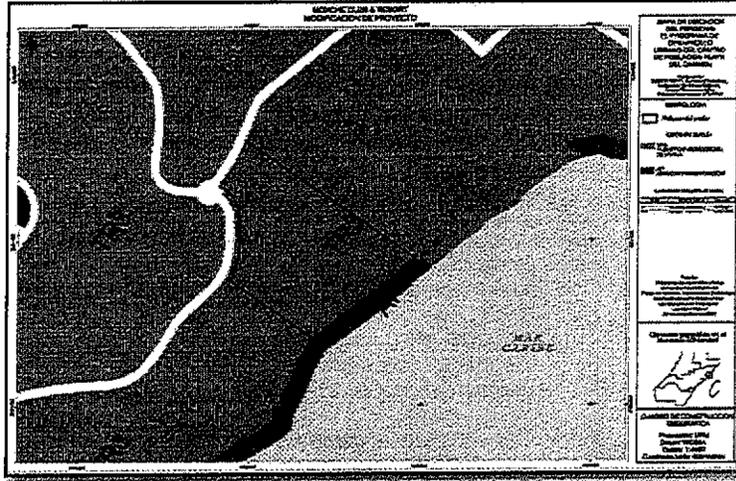
El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado en el Uso de Suelo Turístico Residencial clave **TR3**, conforme el plano de Zonificación Secundario, Usos y destinos del suelo clave E-14 del **PDU Playa del Carmen**. Es menester aclarar que, el **proyecto** no cumple con la densidad y altura máxima establecida por el **PDU Playa del Carmen**; no obstante lo anterior, se advierte que el predio del **proyecto** cuenta con el **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOXCHE O MAYAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PERIODO 2013-2016**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015 (analizado en el inciso **E**, del presente **CONSIDERANDO**).





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122



Ubicación del predio del **proyecto** en uso de suelo TR2 del PDU PC (p. 75, MIA-P)

Las normas generales y restricciones de edificación de cada uso en particular, quedan establecidos en la tabla 3.1 del **PDU Playa del Carmen**; por lo que se realiza el siguiente análisis de la forma en que el **proyecto** cumple con el instrumento de planeación antes señalado:

TURISTICO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. TR3-P		
Los predios, terrenos y edificaciones construidas en este tipo de zona, serán Plurifamiliares, y estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos		
Concepto	Usos	Proyecto
Alojamiento TH, TR y TC (Turístico hotelero, turístico campestre)	Se incluyen los giros del TEh más vivienda, campos de golf, hoteles, campos de polo y giros comerciales como...	El proyecto corresponde al incremento de cuatro niveles en 4 de los edificios autorizados del proyecto "Moxche Club & Resort" autorizado mediante oficio 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013 y modificado a través del oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016; la construcción de 300 cuartos adicionales.
Densidad máxima	Será de 38 viviendas por hectárea ó 75 cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento estándar con una o dos camas y un baño; o una unidad de alojamiento tipo suite con una o dos camas y baño más estancia-comedor y baño	La promovente pretende la construcción de 300 cuartos adicionales para la Fase II; para alcanzar un total de 1,197 llaves hoteleras en ambas Fases conforme la modificación otorgada a través del oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016. Bajo este contexto se tiene lo siguiente: El predio tiene una superficie de 109,591.86 m ² (10.9 ha) dentro del uso de suelo TR3; conforme lo señalado en el oficio resolutivo 04/SGA/900/13 de fecha 24 de julio de 2013, siendo que las obras y/o actividades del proyecto se pretenden realizar en dicha zonificación, los cálculos se realizan considerando una superficie de 10.96 ha. Es así que en 10.96 ha y con una densidad de 75 cuartos por hectárea la densidad máxima permita es de 822 cuartos. De lo anterior se advierte que el proyecto rebasa la densidad máxima permitida señalada en el PDU Playa del Carmen.
Superficie mínima del terreno	1000 m ²	De acuerdo a las escrituras públicas 2,170 y 443 los predios Rabihorcado fracción IV lote 079 -001, lote 079-002 y lote 070-01 tienen una superficie total de 125,636.17 (12.56 ha). No obstante, lo anterior, en el oficio resolutivo 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013, la promovente indicó que una superficie de 1.13 ha se han perdido derivado de los procesos erosivos que se han dado en el sitio; por lo que la superficie total real corresponde a 114,261.92 m ² (11.42 ha). De estas 11.42 ha, 10.96 ha





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03112

		se ubican en el uso de suelo TR3, de tal manera que se cumple con lo establecido en el PDU Playa del Carmen.												
Frente mínimo del terreno	No será menor de 25 metros lineales	El predio donde se pretende realizar el proyecto tiene un frente aproximado de 300 m lineales, por lo cual se cumple con presente parámetro.												
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) ²	No será mayor de 0.50 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie neta del terreno.	Considerando una superficie de 109,591.86 (10.9 ha), se tiene que el porcentaje máximo de la superficie neta del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas es de 54,795.93 m ² (50%) tal y como quedó señalado en el oficio resolutorio 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013. De acuerdo con lo señalado por la promovente no se pretende cambiar el desplante del proyecto autorizado y modificado a través del oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016 bajo este contexto se tiene lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> El COS autorizado a través del oficio de modificación 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016 se incrementó el COS de 0.31 a 0.34, equivalente a 37,281.93 m². Es así que el proyecto, no rebasa la superficie máxima que puede ser ocupada por construcciones techadas, toda vez que se mantiene el desplante autorizado equivalente a 37,281.93 m² (COS 0.34) 												
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS) ³	No deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie neta del terreno.	Esta Unidad Administrativa considera una superficie de 109,591.86 m² (10.9 ha), tal y como se señaló en el oficio resolutorio 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013. Por lo que el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción es de 197,265.34 m² (CUS 1.8) De acuerdo a lo señalado por la promovente y derivado de la aclaración del CUS en la información adicional, se tiene que con la ampliación propuesta se incrementarán 4 niveles en 4 edificios (A, B, C y D) de la Fase II. Estos niveles tendrán las siguientes superficies de construcción. <table border="1" data-bbox="829 1171 1325 1339"> <thead> <tr> <th>Nivel</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>5,342.388</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>5,342.388</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>5,342.388</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>5,342.388</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>21,369.552</td> </tr> </tbody> </table> De acuerdo a la autorización 04/SGA/668/18 de fecha 30 abril de 2018 se autorizó el incremento de una superficie de 37,665.04 m ² para la Fase I del proyecto; para un total de 114,364.7 m² equivalente a 1.04 Dado lo anterior, se tiene que el proyecto pretende el incremento de una superficie de construcción de 21,369.552 m² para la Fase II; para alcanzar un total de 135,734.252 m² en ambas Fases (I y II), equivalente a un CUS de 1.24 .	Nivel	Superficie m ²	5	5,342.388	6	5,342.388	7	5,342.388	8	5,342.388	Total	21,369.552
Nivel	Superficie m ²													
5	5,342.388													
6	5,342.388													
7	5,342.388													
8	5,342.388													
Total	21,369.552													
Coefficiente de modificación del suelo (CMS)	Corresponde al total del predio. En esta área modificada se incluye: <ul style="list-style-type: none"> - El desplante de las edificaciones - Obras exterior 	El proyecto no contempla ni vialidades ni circunvalaciones, ni áreas verdes, únicamente se refiere al incremento de la superficie de construcción por la construcción de 4 niveles en cuatro de los edificios previamente autorizados a través del oficio 04/SGA/0900/13 de fecha 24 de julio de 2013 y su modificación 04/SGA/1340/16 de fecha 06 de septiembre de 2016; por lo que no pretende realizar modificaciones al Coeficiente de modificación del suelo (CMS) ya autorizado.												

² Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Indica el porcentaje máximo de la superficie neta del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.

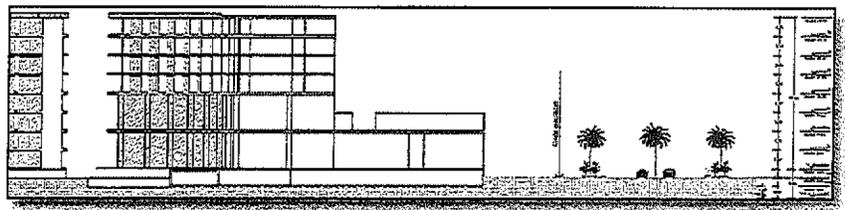
³ Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto a la superficie neta del lote.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03102

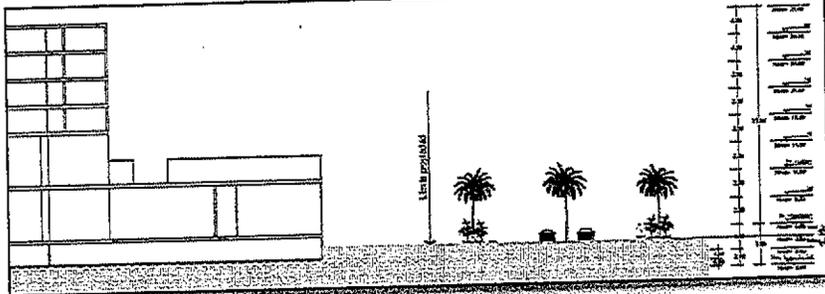
	<p>- Vialidades y circulaciones</p> <p>- Áreas verdes y</p> <p>- Cualquier obra o servicio relativo al uso permitido</p> <p>La superficie restante no modificada, se mantendrá en un 50 % como área verde en estado natural y 50% como área verde modificada respetando el estrato arbóreo de más de 10 cm de diámetro.</p> <p>Para todos los fraccionamientos de tipo Turístico Campestre, turísticos Residencial Habitacional Campestre, Mixtos, Comerciales y de Servicios e Industriales el coeficiente de modificación del suelo será del 0.90 por ciento de la superficie total del lote, debiendo tener el 10 por ciento como área no modificada del total del lote, de la cual, el 50 por ciento como área verde modificada,</p>	
<p>Altura Máxima</p>	<p>Las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de cuatro niveles o 16 metros de altura. Para determinar la altura esta se considera a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al parámetro edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;</p>	<p>El proyecto pretende el incremento de 4 a 8 niveles en los edificios A, B, C y D correspondientes a la Fase II del proyecto autorizado a través del oficio 04/SGA/900/13 de fecha 24 de julio de 2013 y su modificación 04/SGA/1340/16 de fecha 06 de septiembre de 2016. Toda vez que la promovente mencionó en la MIA-P e información adicional, y de acuerdo a los planos "CORTES-ALTURA y Corte Edificio A", se advierte que de los planos antes mencionados las alturas aproximadas son de 28 metros.</p>  <p>Detalle del plano CORTES-ALTURA, MIA-P.</p>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122



Detalle del plano Corte Edificio A, información adicional.

De lo anterior se advierte que el proyecto rebasa la altura máxima permitida establecida en el PDU Playa del Carmen.

Estacionamiento	Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima de 1 cajón por vivienda.	Al respecto, se advierte que el proyecto corresponde a un hotel para hospedaje por lo que no se construirán viviendas; no obstante, el proyecto cuenta con una superficie destinada como área de estacionamiento la cual no se modifica.
Restricción frontal	Será de 6.0 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área jardinada.	No se pretende modificar el despiante del proyecto autorizado mediante el oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016; por lo que se mantienen las restricciones frontales, laterales y posteriores previamente autorizadas en el predio del proyecto.
Restricción lateral	Serán de 2.5 metros en ambas colindancias del lote	
Restricción posterior	Será de 5.0 metros; en esta superficie la construcción incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a 1.8	

De acuerdo al análisis realizado esta Unidad Administrativa advierte que **el proyecto rebasa la densidad y altura máxima permitida establecida** en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; no obstante lo anterior, se advierte que el predio del **proyecto** cuenta con el **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOXCHE O MAYAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PERIODO 2013-2016**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015 (analizado en el siguiente inciso).

E. ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOXCHE O MAYAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PERIODO 2013-2016 PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 31 DE MARZO DE 2015 (en adelante el Acuerdo), en donde se señaló lo siguiente:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 . . . 03122

"... mediante oficio DGOAyDU/DG/0354/2014, el cual se adjunta al presente como Anexo 1 y se tiene por reproducido como si a la letra se insertase, emitió el Dictamen Técnico a que se refiere el Artículo 51 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, en que se determinó favorable el cambio de uso del suelo de los inmuebles ubicados en el predio conocido como "Rancho Moxche o Mayazul", identificados como: Manzana 21, Lote 070-01, Fracción B con cédula catastral 108004000021070-01; Manzana 21, Lote 070-1, Fracción IV con cédula catastral 10800400021079-1; manzana 21, Lote 070-2, Fracción IV L, con cedula catastral 108008004000021079-2; y Manzana 21, Lote 070-2 con cédula catastral 108004000021079-3, a fin de que a dichos inmuebles obtengan un Uso de Suelo Turístico Hotelero, ya que los resultados de los estudios revisados de impacto ambiental e impacto urbano, así como su vialidad, densidad, imagen urbana y compatibilidad de usos de construcción y su futura utilización son óptimos y predominantes en la zona, y el Uso de Suelo propuesto, es decir, "Turístico Hotelero", no contraviene al desarrollo e imagen de la zona.

Que cubiertos los requisitos a que se refieren los artículos 51 y 52 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, y emitido el dictamen técnico favorable para asignarle a los inmuebles objeto del presente acuerdo, un Uso de Suelo Turístico Hotelero, mediante oficio DGOAyDU/DG/354/2014 el Ingeniero Eduardo Morenlin Ocejo en su carácter de Director General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, solicitó fuese sometido a la consideración de este Honorable Ayuntamiento de Solidaridad el cambio de uso de suelo del presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto se somete a consideración de los integrantes de este honorable Ayuntamiento, los siguientes:

Acuerdos:

Primero.- Se aprueba el cambio de uso de suelo de los Inmuebles ubicados en el predio conocido como "Rancho Moxche o Mayazul", identificados como: Manzana 21, Lote 070-01, Fracción B; Manzana 21, Lote 070-1, Fracción IV; manzana 21, Lote 070-2, Fracción IV L; y Manzana 21, Lote 070-2, a un uso de Suelo Turístico Hotelero conforme a los lineamientos normativos de uso del suelo, parámetros y condicionantes estipulados en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano en el Municipio de Solidaridad Quintana Roo mediante oficio DGOAyDU/DG/0354/2014, el cual se adjunta al presen como Anexo 1 y se tiene por reproducido como si a la letra se instalase..."

El Anexo del **NOVENO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA TRIGESIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PERIODO 2013-2016, CELEBRADA EL DIA 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014**; el cual hace referencia al dictamen técnico oficio número **DGOAyDU/0354/2014** de fecha 10 de diciembre de 2014 emitido por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Solidaridad señala lo siguiente:

"(...)

PRIMERO.- Me refiero al predio denominado Rancho Moxche o Mayazul... con una superficie de 122,155.69 metros cuadrados, localizado en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, lo anterior con el fin de solicitar de esta Autoridad Administrativa la modificación de los parámetros urbanos con el fin de estar en la posibilidad de llevar a cabo el proyecto; al igual que la modificación de los lineamientos normativos del uso de suelo señalando los objetivos de la misma es decir el de uso hotelero predominante en zona de corredor turístico de Riviera Maya...

SEGUNDO. - A CONTINUACIÓN LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO CON SUS PRINCIPALES CARÁCTERÍSTICAS...

TABLA DE UNIDADES Y ÁREAS						
Tipo de unidad	Breathless (Edificio A)	Dreams (Edificio B)	Mixto (Edificio C)	Totales	Equivalencia Cto. hotel	Total en Ctos De Hotel
Suite de 1 Recamara	179	17	255	451	1	451
Cuarto sencillo	360	0	240	600	1	600



[Handwritten signature]





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

00192

Luxury Villa Con Lock Off	0	84	0	84	2	168
Villa de 3 recámaras	0	2	0	2	3	6
Totales	539	103	495	1137		1225

El área total del predio donde se pretende llevar a cabo es de 122,155.69 metros cuadrados (12.22 ha) distribuidos en las superficies y porcentajes que se...en la tabla siguiente en relación con los usos de suelo que contienen en relación con el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen, Quintana Roo:

Uso de suelo	Superficie ha	Porcentaje
Superficie del lote	12.22	
TR3	10.96	89.73 %
AP	1.21	9.87 %
Vialidad	0.00	0.01%
Área fuera del PDU-costa	0.05	0.38%
Total	12.22	100%

TERCERO. - Ahora bien a continuación se realiza la presentación del proyecto en el que se indica las modificaciones a los lineamientos normativos del uso del suelo con las de las pretensiones del aprovechamiento, previo estudio de impacto urbano el estudio con los elementos técnicos que justifica la solicitud.

En el siguiente cuadro, se hace una comparación entre el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Playa del Carmen 2010-2050 y lo previsto por el proyecto Moxche, en relación con los parámetros urbanos aplicables para el Uso TR3:

TR3-P		NORMATIVIDAD	PROYECTO
CUARTOS/HA		75	112
COS		0.5	0.22
CUS		1.8	0.86
ALTURA	METROS	16	28
	NIVELES	4	8
CAJONES/VIVIENDA		306	
RESTRICCIONES	FRENTE	6	6
	1 LADO	-	-
	2 LADOS	2.5	2.5
	POSTERIOR	5	5

Por lo anterior, se someten a evaluación y dictaminarían los elementos antes presentados con el propósito de autorizar la petición que justifica a fin de incrementar los niveles de 4 a 8 niveles, así como aumentar la densidad a 112 cuartos por hectárea de los 75 actualmente autorizados por las disposiciones urbanas referidas, ya que el proyecto requiere un umbral autorizado por las disposiciones urbanas referidas, ya que el proyecto requiere un umbral máximo de 1,225 habitaciones y solo se permite 822, No obstante lo anterior, el área total construida que tiene prevista el proyecto no será rebasada ocupándose solamente el 0.86 de 1.8 permitido".

FE DE ERRATAS DEL PERIÓDICO OFICIAL DE FECHA 31 DE MARZO DE 2015, TOMO I NÚMERO 23 EXTRAORDINARIO BIS, OCTAVA EPOCA SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (En lo sucesivo la FE DE ERRATAS), misma que establece a la letra lo siguiente:

La Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Solidaridad, recibió el 5 de diciembre del 2014 un escrito mediante el cual solicitó se sometiera a consideración del Honorable Cabildo, la modificación de los parámetros urbanos del predio del proyecto Rancho Moche o Maya Azul, mismo que durante su Trigésima Primera Sesión Ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2015, fueron aprobados diversos puntos del orden del día, incluyendo los parámetros urbanos del predio citado.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 . 03122

En ese sentido y toda vez que la publicación del Acta de Cabildo referida contenía ciertas imprecisiones referentes al predio citado, solicito a usted atentamente la publicación de la:

FE DE ERRATAS DEL PERIÓDICO OFICIAL DE FECHA 31 DE MARZO DE 2015, TOMO I, NUMERO 23 EXTRAORDINARIO Bis, OCTAVA EPOCA, RELATIVO AL ACTA DE CABILDO MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOXCHE O MAYAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGESIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, PERIODO 2013-2016.

Las imprecisiones detectadas consisten en:

En la página 11 del Anexo 2 que contiene el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo. Segunda Tabla de la Página 11, Renglones tres y cuatro:

DICE

	NORMATIVIDAD	PROYECTO
TR3-P		
COS	0.5	0.22
CUS	1.8	0.86

DEBE DECIR:

	NORMATIVIDAD	PROYECTO
TR3-P		
COS	0.5	0.42
CUS	1.8	1.60

Es así que conforme el **Acuerdo mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo en el predio denominado Moxche o Mayazul del Municipio de Solidaridad aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad y Fe de erratas del Periódico Oficial de fecha 31 de Marzo de 2015, Tomo I Número 23 Extraordinario Bis, Octava Época Solidaridad, Quintana Roo**; esta Unidad Administrativa realizó el siguiente análisis de vinculación del **proyecto** con respecto al cambio de uso de suelo así como los lineamientos normativos, resaltando lo siguiente:

PARAMETRO	Uso Turístico Hotelero	PROYECTO	OBSERVACIONES
CUARTOS/HA	112 (1,225 habitaciones)	1,197	De acuerdo al Acta de la Trigésima primera Sesión Ordinaria el predio tiene una superficie de 12.22 ha, de las cuales se solicita el cambio de uso de suelo de Turístico Residencial a un uso Turístico Hotelero; sin embargo, esta Unidad Administrativa realiza los cálculos considerando una superficie de 10.96 ha, toda vez que en esta zonificación se pretende realizar las obras y/o actividades del proyecto. Dado lo anterior se tiene que en el predio se pueden construir hasta 1,227.52 cuartos hoteleros ; siendo que el proyecto contempla la construcción de 300 habitaciones en la fase II para alcanzar un total de 1,197 cuartos en ambas fase no se rebasa el parámetro de densidad establecido correspondiente a 112 cuartos por hectárea.
COS	0.42	0.34	Como fue mencionado anteriormente el proyecto no pretende cambiar el despiante del proyecto autorizado y modificado a través del oficio 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016; por lo que con el proyecto se mantiene un COS 37,281.93 m² equivalente a 0.34 autorizado en el dicho oficio. Por lo que no se rebasa el COS establecido para el proyecto autorizado en principio en el ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO MOXCHE O MAYAAZUL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGESIMA PRIMERA SESIÓN





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03192

			<p>ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD QUINTANA ROO PERIODO 2013-2016. Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015 y FE DE ERRATAS DEL PERIÓDICO OFICIAL DE FECHA 31 DE MARZO DE 2015, TOMO 1, NÚMERO 23 EXTRAORDINARIO BIS, OCTAVA ÉPOCA, SOLIDARIDAD QUINTANA ROO, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 26 de septiembre de 2017.</p>
CUS	1.60	1.24	<p>Tal y como fue señalado, se tiene que el proyecto pretende el incremento de una superficie de construcción de 21,369.552 m² para la Fase II; para alcanzar un total de 135,734.252 m² en ambas Fases, equivalente a un CUS de 1.24.</p> <p>Esta Unidad Administrativa advierte que de acuerdo con la definición de CUS, el cálculo de dicho coeficiente se realiza en términos de la superficie neta del lote, por lo que es preciso realizar primeramente el cálculo de dicha superficie, la cual resulta de restar a la superficie total del predio; el porcentaje de área verde en estado natural, el porcentaje de área verde modificada, el área destinada a vialidades y el área destinada a donación.</p> <p>Bajo este contexto, esta Unidad Administrativa solicitó información adicional a través del oficio 04/SGA/0261/2020 de fecha 19 de febrero de 2020 conforme el cálculo para la obtención de la superficie neta; por lo que la promoviente mencionó en el desahogo de la información requerida:</p> <p><i>"(...) Con lo anterior, en atención al requerimiento donde se nos pide presentar los cálculos hechos para la obtención de la superficie neta, informamos que dichos cálculos consisten en restar de la superficie total del predio (11.42 ha), la superficie que no se encuentra en uso TR3 (0.46 ha), lo que da como resultado un valor de 10.96 ha dentro del uso TR3 y que esta es la superficie neta tal como esa Delegación Federal ha establecido en las tres ocasiones mencionadas.</i></p> <p>(...)</p> <p>c) Que ambas superficies sumadas dan como resultado que actualmente se tiene autorizada una superficie de construcción de 114,364.7 m² (76,699.66 + 37,665.04 = 114,364.7 m²).</p> <p>d) Que el proyecto en evaluación contempla la ampliación de la fase II del proyecto Moxché Club & Resort y que dicha ampliación consiste en incrementar 4 niveles a los edificios denominados A, B, C y D y que este incremento implica una superficie de construcción de 21,369.552 m² adicional a la autorizada.</p> <p>e) Que sumada la superficie de construcción autorizada (114,364.7 m²) y la superficie de construcción que actualmente se encuentra en evaluación (21,369.552 m²), tenemos que el proyecto tendrá una superficie total de construcción de 135,734.252 m².</p> <p>f) Que como ya se analizó en el primer punto de la presente respuesta, la superficie neta sobre la cual se debe calcular el CUS, ha quedado establecida por esa Delegación Federal en 109,591.86 m². Por tanto, los 135,734.252 m² de superficie de construcción que tendrá el proyecto con la ampliación sometida a evaluación, equivalen a un CUS de 1.24 (135,734.252/109,591.86 = 1.2385).</p> <p>g) Que de acuerdo con el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 26 de septiembre de 2017, correspondiente a la Fe de erratas del Periódico Oficial de fecha 31 de marzo de 2015, Tomo 1, número 23 Extraordinario BIS, Octava Época, Solidaridad, Quintana Roo; al predio del proyecto le aplica un CUS de 1.60 (parámetro aplicado al proyecto en oficio 04/SGA/668/18 de fecha 30 de abril de 2018, página 60 de 106).</p>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

08192

En virtud de lo anterior, se tiene que con la ampliación a la Fase II que se encuentra actualmente sometida a evaluación, **tendrá una superficie total de construcción de 135,734.252 m², que representan un CUS de 1.24, por lo que no se rebasa el CUS de 1.6 permitido para el predio.**

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa considera una superficie de **109,591.86 m²** (10.9 ha), tal y como se señaló en el oficio resolutivo **04/SGA/0900/13** de fecha 24 de julio de 2013.

Por lo que el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción es de **175,346.98 m²** (CUS 1.6).

De acuerdo a lo señalado por la **promovente** y derivado de la aclaración del **CUS** en la información adicional, se tiene que con la ampliación propuesta se incrementarán 4 niveles en 4 edificios (A, B, C y D) de la Fase II. Estos niveles tendrán las siguientes superficies de construcción.

Nivel	Superficie m ²
5	5,342.388
6	5,342.388
7	5,342.388
8	5,342.388
Total	21,369.552

De acuerdo a la autorización **04/SGA/668/18** de fecha 30 abril de 2018 se autorizó el incremento de una superficie de 37,665.04 m² para la Fase I del proyecto; para un total de **114,364.7 m²** equivalente a **1.04** er **CUS**.

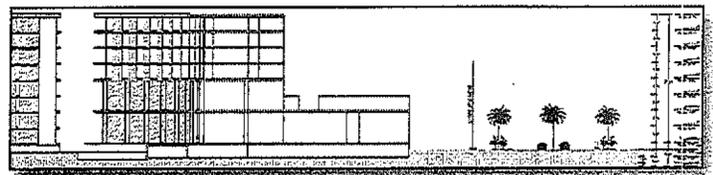
Dado lo anterior, se tiene que el **proyecto** pretende el incremento de una superficie de construcción de **21,369.552 m²** para la Fase II; para alcanzar un total de **135, 734.252 m²** en ambas Fases (I y II), **equivalente a un CUS de 1.24, cumpliendo lo establecido.**

ALTURA

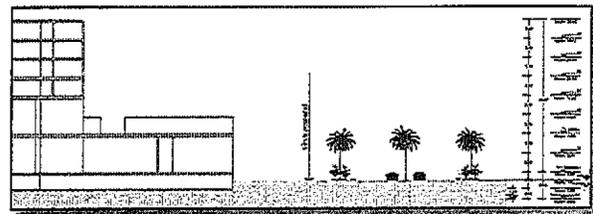
8 NIVELES
28 METROS

8 NIVELES
28 METROS

El **proyecto** pretende el incremento en el nivel de los edificios habitacionales de la Fase II pasando de 4 a 8 niveles para los edificios A, B, C y D. Toda vez que la **promovente** mencionó en la **MIA-P** e información adicional, y de acuerdo a los planos "CORTES-ALTURA y Corte Edificio A", se advierte que de los planos antes mencionados las alturas aproximadas son de **28 metros**.



Detalle del plano CORTES-ALTURA, MIA-P.



Detalle del plano Corte Edificio A, información adicional.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03172

				De lo anterior se advierte que el proyecto cumple con la altura máxima y niveles permitidos.
CAJONES/ VIVIENDA	306	-	-	Al respecto, se advierte que el proyecto corresponde a un hotel para hospedaje por lo que no se construirán viviendas; no obstante, el proyecto cuenta con una superficie destinada como área de estacionamiento.
RESTRICCIONES	FRENTE	6	-	De acuerdo con la información presentada, no se pretende modificar el desplante del proyecto autorizado y modificado a través 04/SGA/1340/16 de fecha 07 de septiembre de 2016; por lo que se mantiene las restricciones frontales, laterales y posteriores previamente autorizadas.
	1 LADO	-	-	
	2 LADO	2.5	-	
	POSTERIOR	5	-	

F. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN APROVECHAMIENTO, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 10 DE ABRIL DE 2003 (en adelante la Norma). Al respecto la promovente manifestó lo siguiente:

"(...) Si bien el proyecto "Moxché Club & Resort", en general de ubica a menos de 100 metros de las áreas de manglar ubicadas al Norte del predio, también es cierto que los 4 niveles que se pretenden construir para ampliar 4 de los edificios autorizados para la Fase II, de ubican a más de 100 metros con respecto a las mencionadas zonas con manglar, como se puede observar en el plano de la página siguiente; por lo tanto, La NOM-022-SEMARNAT-2003 no le aplica al proyecto en ningún sentido, considerando que:

1. Al interior del predio no existen humedales costeros, ni vegetación de manglar.
2. El desplante de los 4 niveles (5 al 8) no implica afectaciones a humedales o ecosistemas de manglar.
3. El desplante de los 4 niveles (5 al 8) se ubica a una distancia aproximada de 188.45 m², con respecto a las zonas de manglar más cercanas.

Derivado de lo anterior esta Unidad Administrativa solicitó información adicional conforme lo siguiente:

2.1 La promovente manifestó en la página 81 de la MIA-P que:

"La NOM-022-SEMARNAT-2003 no le aplica en ningún sentido, considerando que:

1. Al interior del predio no existen humedales costeros, ni vegetación de manglar
2. El desplante de los 4 niveles 5 al 8 no implica afectaciones a humedales o ecosistemas de manglar
3. El desplante de los 4 niveles (5 al 8) se ubica a una distancia aproximada de 188.45 m², con respecto a las zonas de manglar más cercanas".

No obstante lo anterior, señaló que: "Que de acuerdo con la carta de uso de suelo y vegetación del INEGI (serie IV, escala 1:250000), a nivel del sistema ambiental se identificaron tres tipos de vegetación y varios usos de suelo predominantes, a saber: Selva mediana subperennifolia, Manglar y Tular..."

En consecuencia de lo señalado anteriormente, la promovente deberá señalar cual es la distancia existente del sitio del proyecto y las obras en un radio de 100 m con respecto a la vegetación de manglar existente en los predios colindantes.

En su caso, deberá presentar la vinculación con la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; así como con el Acuerdo mediante el cual adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004 y Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Periódico Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

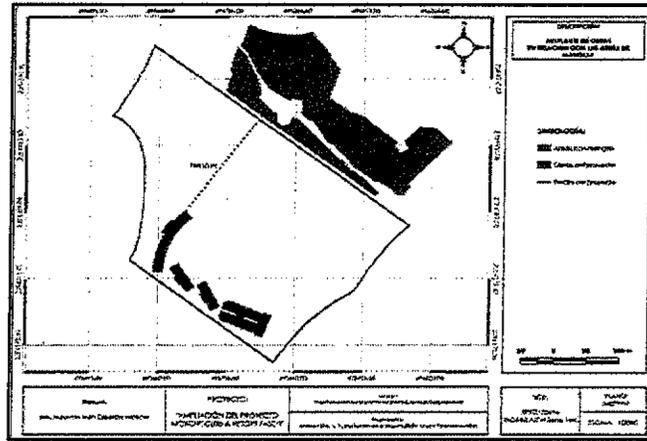




OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 . # 03122

Por lo que, de acuerdo a lo solicitado en información adicional, la **promovente** mencionó lo siguiente:

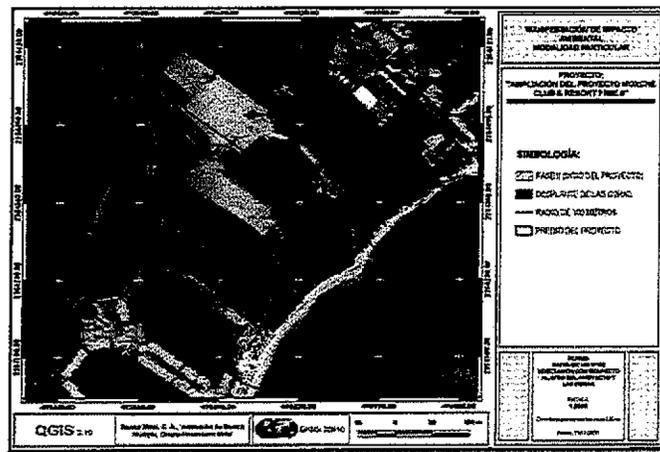
"(...) sin embargo, a una escala más detallada, se determina que las obras sometidas a evaluación se ubican a una distancia aproximada de 188.45 metros con respecto a las zonas con presencia de manglar más próximas ubicadas en los predios colindantes, tal como se señaló en la página 81 de la MIA-P y en el plano de la página 82. Este plano se presenta nuevamente en la página siguiente para su consulta.



Asimismo, atendiendo el requerimiento de esta autoridad se presenta un plano de vegetación con base en una imagen aérea de satélite tomada del software Google Earth fechada en el año 2017, en donde se muestra la distribución del manglar en los predios colindantes, así como otros tipos de vegetación presentes en un radio de 100 metros con respecto al sitio del proyecto, que para nuestro estudio de caso correspondió a la Fase II del proyecto, así como de las obras sometidas a evaluación.

También se presenta un plano de vegetación con base en la carta de uso de suelo y vegetación del INEGI, Serie VI, escala 1:250000 (la más actualizada), representando un radio de 100 metros con respecto al sitio del proyecto y las obras sometidas a evaluación, señalando los tipos de vegetación identificados dentro de esa circunscripción territorial.

Con base en dichos planos, se puede asegurar que las obras del proyecto serán desplantadas a una distancia superior a los 100 metros con respecto a las zonas con vegetación de manglar más próximas, tal como se señaló en la Manifestación de Impacto Ambiental, en ese sentido, la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 no es vinculante al proyecto.



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 € 03192

En virtud de la información anterior, se advierte que en el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto no se existe vegetación característica de manglar, asimismo con base en lo manifestado por la promovente las obras del proyecto se encuentran a una distancia aproximada de 188 metros (conforme a los planos p. 9 y 10, información adicional) respecto a la vegetación de manglar, aunado a lo anterior se tiene que la naturaleza del proyecto es el desarrollo de habitaciones sobre edificios previamente autorizados, el cual no implica el incremento de la superficie de desplante, por lo que el proyecto no contraviene lo establecido en la presente norma.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

VII. Que el H. Ayuntamiento de Solidaridad a través Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático mediante el escrito referido en el RESULTADO XV de la presente resolución opinó lo siguiente:

"(...)

EN MATERIA AMBIENTAL

La Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo analizó la presente Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular por la cual analizó y verificó su OPINIÓN TÉCNICA por capítulos.

CAPÍTULO I

En la aplicación de la SEMARNAT por la cual se descargó la presente Manifestación del proyecto "Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II" no se encuentran los anexos para hacer constatar que la información que el promovente declara es fidedigna, por tanto, la Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático se reserva al análisis de esta información.

CAPÍTULO II

En el sitio del predio se debe ubicar con precisión el proyecto, asimismo, indicar las probables áreas de afectación ambiental. Por consecuentemente se solicita sustentar esta información.

En la inversión requerida para el proyecto especificar los costos aproximados para aplicar las medidas de prevención y mitigación.

El manejo de los residuos peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos deben tener disposición final adecuado con personal autorizado, contar el registro como generados ante la SEMARNAT, el permiso de plan de manejo de Residuos Sólidos por parte de la SEMA, así como los Manifiestos de entrega y Recepción para comprobar su disposición final.

La descripción de las etapas del proyecto deben ser específicas y a detalle, se deben realizar las actividades de abandono del proyecto, aunque este tenga una vida útil larga por el adecuado mantenimiento.

CAPITULO III

CRITERIOS	
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.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

PROMOVENTE	<i>El rescate selectivo de vegetación ya fue ejecutado de manera previa al inicio de los trabajos de preparación del sitio, para las obras autorizadas en planta baja; por lo que no se requiere llevar a cabo esta actividad para los niveles 5 al 8 que se pretenden construir.</i>
CU-3	<i>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.</i>
PROMOVENTE	<i>El rescate fauna silvestre ya fue ejecutado de manera previa al inicio de los trabajos de preparación del sitio, para las obras autorizadas en planta baja; por lo que no se requiere llevar a cabo esta actividad para los niveles 5 al 8 que se pretenden construir.</i>
OPINIÓN DMAYCC	<i>Debe presentar evidencia de ello conforme a su programa de rescate de flora y fauna de acuerdo al Reglamento de la Ley de General de Vida Silvestre, Sección Tercera, con especial énfasis en las especies enlistadas en el NOM-059-SEMARNAT-2010, debido que el proyecto es una ampliación y ya se tiene autorización previa, el programa ya debe estar autorizado por la Secretaría.</i>
CU-14	<i>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.</i>
PROMOVENTE	<i>Se establecerán convenios comerciales con empresas especializadas para el manejo de residuos peligrosos. Para el almacenamiento temporal de dichos residuos, se utilizará el almacén que se encuentra construido para el acopio de los residuos peligrosos que se generan por la construcción de las obras que ya cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental; por lo que no se requiere de la instalación de infraestructura adicional para llevar a cabo dichas acciones. En la Figura 6 se muestra el almacén existente dentro del predio, al servicio de las obras autorizadas.</i>
OPINIÓN DMASYCC	<i>El almacén temporal de residuos peligrosos deberá cumplir con lo indicado en el artículo 82 del Reglamento del Ley General para la prevención y gestión integral de los residuos.</i>
CU-32	<i>En predios urbanos en los que existan manglares, deberá cumplirse lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables</i>
PROMOVENTE	<i>El presente criterio sólo se considera de observancia, toda vez que, al interior del predio del proyecto, no existen manglares; sin embargo, las obras propuestas se ubicarán a menos de 100 metros de áreas con cobertura de manglar, por lo que en apartados subsecuentes se presenta la vinculación del proyecto con respecto a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.</i>
OPINIÓN DMASYCC	<i>El predio si contaba con manglar de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del año 2019, se anexa la evidencia fotográfica...</i> <i>Es por ello que en oficio número 04/SGA/668/18 se les vincula al Programa de acciones de mejoramiento y conservación en un área específica dentro del área Natural Protegida de Flora y Fauna Manglares de Nichupté</i>
CE-79	<i>Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el período de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías. Dichas medidas deberán manifestarse en el estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto, para su valoración y en su caso, validación y autorización por la Dirección de Vida Silvestre de la SEMARNAT.</i>
PROMOVENTE	<i>En la manifestación de impacto ambiental y su información adicional, se describieron las medidas que se pretenden implementar para la protección de tortugas marinas, aun cuando el predio no colinda con playas aptas para la anidación de estos quelonios, ya que hasta la fecha de elaboración del presente estudio, no se ha tenido registro alguno relacionado con arribos o anidación de este tipo de fauna silvestre en la playa adyacente al predio del proyecto; tal como fue sustentado técnicamente en la MIA-P del proyecto autorizado originalmente.</i>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03192

<p>OPINIÓN DMASYCC</p>	<p>El H. Ayuntamiento de Solidaridad a través de Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas de las Playas del Municipio de Solidaridad con número de autorización No Extractivo Oficio No. SGPA/DGVS/003621/18 cuenta con un registro histórico de anidaciones de tortugas marinas. En la temporada 2019 del Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas de las Playas del Municipio de Solidaridad se registró 3 arribos de hembras anidadoras de Tortuga Blanca (<i>Chelonia Mydas</i>) en el frente de playa de la zona del proyecto. Por lo cual en la zona de proyecto denominado MIA-P "AMPLIACIÓN DE PROYECTO MOXCHE CLUB & RESORT FASE II" es una zona de hembras anidadoras de tortugas marinas. POR LO TANTO, DE SER APROBADO DICHO PROYECTO EL PROMOVENTE DEBERÁ ACERCARSE A LA DIRECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE SUSTENTABLE Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD PARA LA INTEGRACION DEL COMITÉ DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE TORTUGAS MARINAS DE SOLIDARIDAD Y TRABAJAR DE MANERA COORDINADA PARA EL MONITOREO EN SU ZONA DE PLAYA MISMA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA AUTORIZACION MENCIÓN.</p> <p>Así mismo en el mismo frente de playa se tiene registro de campamento de tortuga marina de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de Impacto Ambiental como se muestra en la imagen inferior...</p>
<p>CE-103</p>	<p>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.</p>
<p>PROMOVENTE</p>	<p>Las obras que se someten a evaluación, que consisten en la construcción de habitaciones, pasillos y balcones en los niveles 5 al 8 de 4 edificios de la Fase II del proyecto "Moxché Club & Resort", serán desplantadas a partir de la parte superior del nivel 4 de cada edificio, previamente evaluados y autorizados, es decir, no ocuparán áreas con presencia de dunas costeras.</p>
<p>OPINIÓN DMASYCC</p>	<p>El presente proyecto hace referencia a la ampliación del proyecto, sin embargo, la ubicación de este se encuentra en zona de anidación de tortugas (sic) marinas y en ecosistema de duna costera, por lo tanto, de ser aprobado dicho proyecto debe presentar el programa de restauración de vegetación costera, asimismo la integración al Comité de Protección y Conservación de Tortugas Marinas de Solidaridad.</p>

NOM-059-SEMARNAT-2010

El promovente declara que dicha norma no resulta aplicable al proyecto, sin embargo, en la zona de playa se tiene el registro del arribo de tortuga blanca (*Chelonia mydas*) y tortugas caguama (*Caretta caretta*), especies que se encuentran en la lista de la presente norma, de ser autorizado el proyecto se exhorta que se acerque a la Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático del H. Ayuntamiento de Solidaridad, ya que el proyecto se desarrolla en zona autorizada para la conservación de la tortuga marina.

NOM-022-SEMARNAT-2003

El promovente declara que en el área del proyecto no se encontraba manglar y si bien esta evaluación es de la ampliación de 4 a 8 niveles, la Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático hace la aclaración que este sitio contaba con estos ejemplares, tal y como se muestra en la figura inferior extraída del Programa de Desarrollo Urbano....

La presente Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del proyecto "Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II" no realiza la vinculación de la normatividad competente y vigente, por lo tanto, deberá demostrar la congruencia del proyecto con lo dispuesto en:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 - 03192

- *Leyes: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), Ley General de Vida Silvestre (cuando hay especies con categoría de riesgo), Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (cuando se requiere evaluar el impacto ambiental derivado del cambio de uso del suelo), Ley de Aguas Nacionales, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, Ley General de Cambio Climático y otras regulaciones inherentes al proyecto.*
- *Reglamento de la LGEEPA relacionados al proyecto*
- *Programa Nacional de Desarrollo Urbano Estrategia Nacional de Cambio Climático, Programa Sectorial de Turismo 2013-2018 y Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales (PROMARNAT), entre otros.*
- *La Ley para el Aprovechamiento de Energías Renovables y el Financiamiento para la Transición Energética.*
- *Convenios o tratados internaciones, tales como CITES, tratados fronterizos, etc.*
- *Leyes, Reglamentos, Programa del Estado de Quintana Roo y del municipio de Solidaridad.*

CAPITULO IV

El promovente declara que la edafología del área del proyecto es leptosol y Solonchak. Sin embargo, realizando el análisis del Sistema de Información Geográfico para la Evaluación de Impacto Ambiental indica que los suelos del proyecto es Leptosol y Arenosol como se muestra en la Figura 2...

El promovente no anexa información de las regiones hidrológicas prioritarias que de acuerdo al Sistema de Información Geográfico de Evaluación de Impacto Ambiental, el proyecto atraviesa el corredor Cancún-Tulum como se muestra en la Figura 3...

La presente Manifestación de Impacto Ambiental es para la evaluación de la ampliación del proyecto Moxché de cuatro a ocho niveles, sin embargo, el promovente agrega fotografías en las cuales ya están contruidos estos niveles sin previa evaluación, en ese sentido esta Manifestación carece de validez ya que debió de haber entregado una Manifestación de impactos generados y haber tenido procedimiento administrativo ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

CAPÍTULO V

De acuerdo a la matriz de causa-efecto las actividades a evaluar son muy escasas al tipo de proyecto, se deben contemplar todas las actividades de construcción, operación, mantenimiento y abandono del proyecto.

En la descripción de la presión del acuífero que hace el promovente hay varias observaciones al respecto; se debió de haber realizado un estudio de mecánica de suelo para determinar si las características de este tienen la capacidad de carga para la ampliación del proyecto. Si bien el tipo de suelo es arenosol que es muy permeable el agua tiene a infiltrarse a gran velocidad, siendo muy escaso el almacenamiento de agua retenido por el perfil para el crecimiento vegetal para que este proceso se lleve de manera adecuada se debe de respetar el área de permeabilidad.

CAPITULO VI

En la descripción de la medida preventiva del mantenimiento y uso adecuado de la maquinaria el promovente declara lo siguiente;

OBJETIVO	Medida preventiva
	<i>Esta medida preventiva está enfocada a prevenir derrames de hidrocarburos provenientes de la maquinaria o equipo que será utilizada en la zona donde se realizará la remoción total de vegetación forestal, y los procesos constructivos evitando el impacto al suelo por contaminación.</i>

En el desarrollo de esta presente Manifestación de Impacto Ambiental el promovente declaró que no será necesario la remoción de vegetal para la ampliación del proyecto, de acuerdo con la descripción de su medida preventiva se contrapone con todo lo declarado anteriormente.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

Faltó anexar el Capítulo VIII, Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan los resultados de la Manifestación de Impacto Ambiental.

IMPORTANTE

En la Temporada 2019 del Programa de Protección y Conservación de Tortugas Marinas de las Playas del Municipio de Solidaridad se registró 3 arribos de hembras anidadoras de Tortuga Blanca (*Chelonia Mydas*) en el frente de playa de la zona de proyecto, especie que se encuentra enlistada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMAARNAT-2010, por tanto, el promovente deberá participar en dicho programa. Puesto que H. Ayuntamiento de Solidaridad cuenta con Autorización de Aprovechamiento no Extractivo para la Protección y Conservación de Tortugas Marinas emitido por la Dirección General de Vida Silvestre de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

El proyecto de la presente Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular ya cuenta con la licencia de construcción C/16-1375 de hasta 7 niveles CONSIDERANDO (Planta baja, nivel 1,2,3,4,5,6 y 7, solárium) con una altura máxima de 28 metros; el promovente anexo fotografías en la cual se observa que el proyecto por el cual ingresó la presente Manifestación se encuentra en la etapa de construcción, por lo tanto, debió haber pasado por un proceso administrativo por parte de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y haber presentado una Manifestación de Impactos Generados.

No se realizó el cotejo completo de la información de anexos debido a que no se encuentran ligadas en la aplicación de SEMARNAT.

El promovente debe participar en el Programa de Reciclación impartido por la Dirección de Medio Ambiente Sustentable y Cambio Climático del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo.

La secretaria de Ordenamiento Territorial Municipal y de Sustentabilidad considera que, para el proyecto evaluado de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular **"AMPLIACIÓN DEL PROYECTO MOXCHÉ CLUB & RESORT FASE II"** el proyecto se ubica en el predio denominado Rabihorcado Fracción IV, lote 079-1; Rabihorcado Fracción IV, lote 079-2; y Rancho Moxché, lote 070-01; en el interior del desarrollo turístico "Grand Coral"; en la localidad de Playa del Carmen Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo. Deberá presentar.

INFORMACION ADICIONAL, se pone a consideración de la Secretaria la autorización, en tanto se presente la información adicional...".

Sobre el particular esta Unidad Administrativa señala que a través del oficio **04/SGA/0261/2020** de fecha 19 de febrero de 2020 se solicitó información adicional en relación a las características del **proyecto**. En consecuencia, se resalta lo siguiente:

- Que con referencia en el comentario denominado "**Capítulo I**", se tiene que conforme a la información ingresada por la **promovente** para el trámite de la **MIA-P**, esta Autoridad advierte que se presentó la documental necesaria para integrar el **proyecto** y dar inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), referido en el **RESULTANDO VIII**.
- Que con referencia en el comentario denominado "**Capítulo II**", esta Autoridad advierte que la ubicación y características del **proyecto** se presentan en el **CONSIDERANDO II** del presente oficio y en el capítulo II de la **MIA-P**. Asimismo los impactos generados, las medidas de prevención y mitigación y programas propuestos, se encuentran en el **CONSIDERANDO XII** y **XII** del presente oficio, en el capítulo V y VI de la **MIA-P**.
- Que con referencia en el comentario denominado "**Capítulo III**", esta Autoridad advierte el **proyecto** se refiere a la ampliación de 4 a 8 niveles de altura, en edificios (A, B, C y D) construidos y autorizados previamente, no requiriendo el aumento en el desplante de construcción, por lo que, conforme lo manifestado por la **promovente** los programas de rescate de flora y fauna ya fueron ejecutados (CU-03, CU-03). En el mismo sentido, la promovente presentó anexo el Plan de Manejo de Residuos en el cual considera el manejo y almacenamiento de los residuos peligrosos conforme sus características





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 93122

CRETIB (CU-14). Que el predio donde se desarrolla el **proyecto** cuenta con previas autorizaciones mencionadas en el **CONSIDERANDO II** del presente oficio, asimismo se advierte que en las zonas de las obras del proyecto no se desarrolla vegetación característica de manglar (ver análisis inciso **F**, **CONSIDERANDO VII**) (CU-32, NOM-022-SEMARNAT-2003). Que como se mencionó anteriormente las obras del proyecto se refieren a la construcción de 4 niveles extras, sobre edificios previamente autorizados, por lo que las obras del proyecto no se encuentran en sitios de anidación de tortugas y zonas de duna costera; no obstante a lo anterior, los criterios del POEL-SOL son de observancia obligatoria para todos, por lo que la promovente deberá acatar lo establecido (CE-79, CE-103, NOM-059-SEMARNAT-2010).

- Que con referencia en el comentario denominado "*Capítulo IV*", esta Unidad Administrativa concuerda con el comentario vertido por la **DMASYCC**, referente a que el **proyecto** se desarrolla en suelos denominados Arenosol y Leptosol (de acuerdo con el análisis realizado en el **SIGEIA**, capa Edafología INEGI 2006). Asimismo se encuentra en la Región Hidrológica Prioritaria denominada Corredor Cancún-Tulum (conforme el análisis realizado en el **SIGEIA**, capa Región Hidrológicas Prioritarias). Al igual como ha sido mencionado el **proyecto** forma parte de la autorización **04/SGA/0900/13** de fecha 24 de julio de 2013 y modificado a través del oficio **04/SGA/1340/16** de fecha 07 de septiembre de 2016 correspondiente al proyecto autorizado de manera condicionada "**Moxche Club & Resort**".
- Que con referencia en el comentario denominado "*Capítulo V*", esta Unidad Administrativa determina los posibles efectos que las obras o actividades sujetas al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, en el o los ecosistemas que se trate, que para el caso que nos ocupa, corresponde única y exclusivamente al incremento de cuatro niveles en los edificios A, B, C y D; y la construcción de 300 cuartos adicionales de la Fase II del proyecto originalmente autorizado, considerando para ello el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación, tomando en cuenta al mismo tiempo las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas, que disminuyan los impactos ambientales que se pudieran ocasionar.
- Que con referencia en el comentario denominado "*Capítulo VI*", como ya se mencionó se refiere a la ampliación de 4 a 8 niveles en los edificios A, B, C y D; por lo que no requiere actividades de remoción de vegetación, toda vez que el **proyecto** se desarrollará sobre el mismo desplante del proyecto previamente autorizado.
- Que esta Secretaría previno a la **promovente** para que presentará el capítulo VIII, presentándolo en formato escrito y digital (referido en los **RESULTANDOS IV y VII**)
- Es importante mencionar que el presente se refiere únicamente y exclusivamente a los aspectos ambientales derivados de la construcción del proyecto, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, Estatal, y/o Municipal como sería el caso de las obligaciones derivadas de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 08 de octubre de 2003; su Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2006 en relación al manejo integral, gestión, elaboración y registro de los planes de manejo de los residuos que se esperan generar en el **proyecto**.

En virtud de todo lo anterior, esta Unidad Administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por el **H. Ayuntamiento del Municipio de Solidaridad** en el expediente técnico administrativo instaurado para el **proyecto**.

VIII. Que la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** en el Estado de Quintana Roo mediante el escrito referido en el **RESULTANDO XVII** de la presente resolución opinó lo siguiente:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 * 03102

"(...)

- I. El sitio del proyecto se encuentra regulado por el POEL de Solidaridad, toda vez que el predio en el que plantea llevar a cabo el proyecto se encuentran dentro del área delimitada por la UGA-10 de dicho instrumento. Esta UGA denominada Zona Urbana de Playa del Carmen, cuenta con política de Aprovechamiento Urbano y cuyos lineamientos ecológicos, estrategias ecológicas y usos compatibles son los establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, vigente.
- II. Al momento de realizar el análisis de impactos ambientales derivados del proyecto, el promovente no evaluó la afectación que la altura de los edificios podría tener sobre las especies de aves que habitan y/o transitan en el municipio de Solidaridad, dejando de lado un aspecto importante de la evaluación del medio biótico.
- III. Esta Secretaría considera que el promovente en cuestión debió presentar los estudios de mecánica de suelo del predio y de capacidad de carga, con el fin de conocer si existen las condiciones adecuadas para llevar a cabo un proyecto que implique un aumento del 28% en la densidad establecida por el PDU, así como para comprobar que el suelo cuenta con la capacidad de carga para soportar las edificaciones que forman parte del futuro desarrollo del proyecto.
- IV. La MIA-P digital sometida a evaluación carece de los anexos documentales citados en el estudio, por lo cual no es posible dar una opinión plenamente informada respecto al incremento de la densidad y la altura del proyecto. Tal es el caso de las publicaciones del Acuerdo de Cabildo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo del predio identificado como Rancho Moxche o Mayazul del municipio de Solidaridad, Quintana Roo (P.O. 31 de marzo de 2015); así como la Fe de erratas del periódico oficial de fecha 31 de marzo de 2015, Tomo I, Número 23 Extraordinario BIS, Octava Época (P.O. 26 de septiembre de 2017). Dicha omisión no permite comprobar que el proyecto cumple con los parámetros establecidos en dicho oficio, tomando en cuenta que el proyecto excede los niveles autorizados por el PDU Playa del Carmen.
- V. El Reglamento de construcción del Municipio de Solidaridad, establece que para hoteles y posadas deberá dejar un cajón por cada dos cuartos, para los primeros 20 cuartos y un cajón por cada 5 cuartos para los cuartos excedentes. Al respecto el proyecto pretende construir 300 cuartos nuevos, sin embargo, en la página 79 menciona que "no se modifica el desplante del proyecto original (planta baja) de ese modo tampoco se modifican los cajones de estacionamiento autorizados originalmente" por lo que no cumple lo establecido en el Reglamento de construcción del Municipio de Solidaridad Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen y los cajones de estacionamiento, tal como lo establece el

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo opina que el proyecto "AMPLIACION DEL PROYECTO MOXCHE CLUB & RESORT FASE II", con pretendida ubicación en el predio denominado Rabihorcado Fracción IV, lote 079-1, Rabihorcado Fracción IV, lote 079-2, y Rancho Moxche, lote 070-01, ubicado al interior del desarrollo turístico "Grand Coral", en la localidad de Playa del Carmen, Solidaridad, NO ES VIABLE, toda vez que la información presentada por el promovente es insuficiente para realizar una correcta evaluación del proyecto, y no garantiza el cumplimiento de la densidad y la altura establecidos en el Reglamento de construcción del Municipio de Solidaridad...".

Sobre el particular esta Unidad Administrativa señala que a través del oficio 04/SGA/0261/2020 de fecha 19 de febrero de 2020 se solicitó información adicional en relación a las características del **proyecto**. De lo anterior se tienen las siguientes observaciones:

- Que esta Unidad Administrativa concuerda con la **SEMA**, que el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra regulado por el **POEL SOLIDARIDAD**, ubicándose dentro de la **Unidad de Gestión de Gestión Ambiental (UGA) 10** denominada **ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN** cuya política aplicable es de **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 lo que forma parte dichos recursos por periodos indefinidos". Derivado del cual esta Unidad Administrativa en el **CONSIDERANDO VII, inciso B**, realizó el análisis vinculatorio con el POEL Solidaridad.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 03122

- Que el **proyecto** cuenta con el acta de cabildo mediante la cual se aprueba el cambio de uso de suelo del predio identificado como Rancho Moxche o Mayazul del municipio de Solidaridad, Quintana Roo, Aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, periodo 2013-2016 publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015, a través del cual se autorizó el cambio permitiendo una altura máxima de 8 niveles y 28 metros de altura.
- Que de acuerdo a los instrumentos legales analizados por esta Secretaría, no existe algún argumento para solicitar el estudio de mecánica de suelos, no obstante a lo anterior, el presente se refiere únicamente y exclusivamente a los aspectos ambientales derivados de la construcción del **proyecto**, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, Estatal, y/o Municipal.

De lo anterior, esta Unidad Administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** en el estado de Quintana Roo en el expediente técnico administrativo instaurado para el **proyecto**.

IX. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)** mediante su escrito referido en el **RESULTANDO XVIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"(...)

El proyecto incide en el área regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad (POEL-Sol), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009, y que en particular le aplican las regulaciones establecidas en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 10 "Zona Urbana de Playa del Carmen", que tiene una Política Ambiental de Aprovechamiento Urbano. Asimismo, al proyecto le aplica el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM-GMMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y, en particular las regulaciones establecidas en la UGA 139 "Solidaridad", así como las correspondiente a la UGA 178 "Zona marina de competencia federal".

Al respecto, el proyecto no contraviene las disposiciones de las UGA de ambos Ordenamientos Ecológicos y se concluye que es congruente.

No obstante, es pertinente señalar que el proyecto se encuentra dentro de un área regulada por el PPDU del Centro de Población de Playa del Carmen 2008-2013, denominado "del Fuego y del Agua", por lo cual deberán corroborarse las disposiciones que de ese instrumento le apliquen..."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa: De lo anterior, esta Unidad Administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por la **DGPAIRS** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el **proyecto**. Sobre el particular esta Unidad Administrativa resalta que, si bien el proyecto incide en la **UGA 139 "Solidaridad"** del **POEM**, esta corresponde a una UGA de tipo regional por lo que no es vinculante con el **proyecto**.

En cuanto a la **UGA 178 "Zona marina de competencia federal"** del **POEM** el **proyecto** no llevará a cabo obras y/o actividades en la zona marina por lo que no es vinculante con el **proyecto**.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

X. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **LGEEPA**, y la **fracción I del artículo 44 del REIA**, los cuales 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:





03122

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

- Impactos ambientales.
- XI. 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:
- "(...)

Una vez definidos los criterios de evaluación, así como sus rangos y valores, a continuación, se presentan los cálculos realizados para la valoración de los impactos ambientales identificados (nivel cuantitativo), utilizando el algoritmo modificado de Gómez Orea, antes descrito.

Impacto ambiental identificado: Suspensión de partículas

Descripción del impacto: Este impacto, de carácter negativo, será producido durante la etapa de construcción, dado que los trabajos de construcción de las obras en general, ocasionan la generación de partículas sólidas con un diámetro menor a los 500 micrómetros, que debido a la acción del viento pueden llegar a ser suspendidas y dispersadas en el medio, afectando la calidad del aire, e incluso la salud de los trabajadores y de las personas que habitan en las etapas autorizadas.

Análisis del impacto: Altera la calidad del componente ambiental (aire) y la salud de las personas. Las partículas suspendidas afectarán la calidad del recurso de manera temporal pero no ocasionarán su destrucción en ningún sentido. La dispersión de partículas por acción eólica podrá ocurrir más allá del sitio donde se realiza la actividad o factor que lo genera; sin embargo, dado que se instalarán barreras para contener dichos residuos, se podrá confinar el efecto del impacto a la superficie de aprovechamiento. El proceso constructivo de las obras en general, serán las actividades responsables de la generación de partículas que pueden llegar a ser suspendidas y dispersadas por el aire, de tal modo que se relaciona en forma directa con el proyecto. El impacto puede manifestarse desde el inicio del proceso constructivo, por lo que se considera que su impacto será inmediato. Las partículas que podrían llegar a ser suspendidas por el viento, permanecerán en el aire por períodos cortos de tiempo, dado que su tamaño o la ausencia de aire, pueden producir que éstos se precipiten y se reincorporen nuevamente al suelo. Se considera irregular, ya que la suspensión de las partículas ocurrirá en forma impredecible pero no continua. Las partículas se podrán precipitar debido a su tamaño, o por algún factor externo como la lluvia, o ser retenidas por la vegetación en las áreas de verdes naturales. Se aplicarán medidas preventivas para evitar la dispersión de partículas durante los trabajos de preparación del sitio y construcción del proyecto...

Impacto ambiental identificado: Reducción de la calidad visual del paisaje

Descripción del impacto: El impacto, de carácter negativo, será producido con la edificación de los 4 niveles superiores (5 al 8), así como la presencia de elementos o acciones antrópicas durante la construcción del proyecto; lo que implica que se agreguen elementos ajenos al paisaje actual, reduciendo con ello su calidad visual.

Análisis del impacto: Provoca una alteración en la calidad del recurso. Se estima que la reducción de la calidad visual del paisaje será baja, dado que el aprovechamiento se limita sólo a la superficie del predio y dado que los elementos naturales ya han sido modificados. La reducción de la calidad visual del paisaje no va más allá de la zona de aprovechamiento en virtud de que el predio se encuentra inmerso dentro de una zona turística, además que no implica la eliminación de elementos naturales del paisaje. La construcción de los niveles del 5 al 8, se relaciona en forma directa con la reducción de la calidad visual del paisaje in situ. Con los trabajos de construcción de las obras, se agregan elementos de perturbación modificándolo hacia un entorno turístico, lo que trae como consecuencia la reducción de la calidad visual del paisaje; sin embargo, la construcción de las obras, y en consecuencia la presencia de elementos de perturbación, concluirá hasta los 5 años de iniciado el proyecto, por lo que el impacto alcanzará toda su magnitud hasta que se concluya ese plazo. La reducción de la calidad visual será permanente durante toda la vida útil del proyecto, ya que éste introduce elementos de alteración en el paisaje. La alteración de la calidad visual del paisaje será constante a lo largo del tiempo, durante toda la vida útil del proyecto. Para recuperar la calidad visual del paisaje, necesariamente se requiere de la intervención del hombre para la restauración de los elementos naturales que fueron eliminados. El paisaje tendrá una alta capacidad para absorber el proyecto, toda vez que el entorno predominante es netamente turístico, acorde al uso de suelo al que estará destinado el predio;





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 03122

además que se contempla la conservación de áreas con vegetación natural, además de la conformación de áreas verdes ajardinadas que realzaran la calidad visual, aunque en menor proporción.

Impacto ambiental identificado: Contaminación ambiental por residuos

Descripción del impacto: Un manejo inadecuado de los residuos sólidos urbanos (orgánicos e inorgánicos), de manejo especial, así como los peligrosos y líquidos que se generarán durante todas las actividades implicadas en el desarrollo del proyecto, podría traducirse en la contaminación del suelo y del subsuelo, e incluso generando la proliferación de fauna nociva, dándole un carácter negativo al impacto.

Análisis del impacto: Ocasiona la contaminación de los recursos ya señalados. En caso de no existir un manejo integral de los residuos, la contaminación no ocasionará la destrucción total de los recursos impactados, pues es posible aplicar medidas de remediación que subsanen el efecto del impacto. La contaminación de los recursos puede alcanzar una superficie mayor a la que será intervenida en cada etapa del proyecto, pero siempre dentro de los límites del sistema ambiental. Todos los trabajos relacionados con el desarrollo del proyecto serán fuentes causantes de contaminación por residuos, en caso de que ocurra un manejo inadecuado de los mismos. Una posible contaminación de los recursos naturales, ocurrirá en un tiempo mayor a un mes, por lo que se considera un impacto que ocurrirá a mediano plazo.

Los elementos potencialmente contaminantes podrán generarse en cualquier momento, pero en forma impredecible o intermitente, aunque se espera que se produzcan desde el inicio desde los trabajos constructivos. Los agentes contaminantes podrían llegar a ser recuperados mediante campañas de limpieza o remediación, y por lo tanto podrían ser suprimidos del medio. Se aplicarán medidas preventivas específicas para evitar que el impacto se manifieste.

Impacto ambiental identificado: Contaminación por ruido

Descripción del impacto. La ejecución del proyecto en sus distintas etapas, será una fuente constante de generación de ruido, pues en la etapa constructiva requiere el empleo de maquinaria como retro excavadoras, martillos hidráulicos, grúas, monta cargas y vehículos de carga, los cuales generan ruido durante su funcionamiento; incluso los trabajos en general con el uso de revolventes y por actividades como martillado, perforación, unión, soldadura, cortes, etc., también se generará ruido. Finalmente, en la etapa operativa, con la realización de actividades al aire libre por parte de los huéspedes del complejo turístico, también se generará ruido, aunque a menor escala que la etapa anterior.

Impacto ambiental identificado: Presión sobre el acuífero

Descripción del impacto. El proyecto requiere de agua para el proceso constructivo y la operación de las habitaciones, lo que generará la demanda de agua potable, incrementando la presión sobre el acuífero por la disponibilidad y obtención del recurso.

Análisis del impacto. El impacto propicia una presión constante sobre la disponibilidad del recurso, por lo que adquiere el carácter negativo. Dicha presión tendría que ser considerada a nivel de todo el municipio, por lo tanto, se considera que la incidencia del impacto es baja a nivel del predio. El impacto tiene una extensión parcial dado que se sumará a la actual demanda del recurso agua, por lo que se considera que la presión sobre el acuífero es parcial. Las actividades constructivas requieren necesariamente del uso de agua, por lo que este impacto se relaciona en forma directa con esta etapa. El agua será requerida desde el inicio de la primera jornada laboral de la etapa constructiva, por lo que este impacto se manifestará en forma inmediata. La demanda de agua ocurrirá durante la ejecución de la etapa constructiva y operativa, por lo que este impacto se manifestará continuamente a lo largo de la vida útil del proyecto. El acuífero, dadas las propiedades de carsticidad del suelo en la Península, puede recuperarse durante la temporada de lluvias, al infiltrarse el agua pluvial a través del subsuelo. Se aplicarán medidas específicas enfocadas al ahorro en el uso del agua.

Impacto ambiental identificada: Incremento en la demanda de servicios

Descripción del impacto. El impacto propicia un incremento en la operación de los servicios públicos requeridos, además del agua (energía eléctrica, drenaje sanitario, telefonía, internet, etc.), lo que se traduce



[Handwritten signature]





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

0012

en un incremento en los costos de operación, por no ubicarse dentro del núcleo poblacional de Playa del Carmen.

Análisis del impacto. La magnitud del impacto es moderada para la etapa de operación dado que sólo se contempla la construcción de 300 habitaciones de las 1197 que contempla todo el complejo (25.06% de las llaves hoteleras). La demanda de servicios será puntual dentro del sistema ambiental. Sin la prestación de los servicios públicos no es posible la operación del complejo hotelero. La demanda ocurrirá durante toda la vida útil del proyecto, pero no se relaciona en forma directa con los recursos naturales presentes en el sistema ambiental, de tal modo que no se considera la posibilidad de recuperación por medios naturales. Se aplicarán medidas para el ahorro del agua, la energía eléctrica y demás servicios que se requieran durante esta etapa del proyecto. (...)

5.2. CONCLUSIONES

A partir de la evaluación de los impactos ambientales que generará el proyecto sobre los componentes del medio, se concluye que en total se identificaron 7 impactos ambientales, de los cuales 4 tienen categoría media o moderada y 3 categoría baja o nula.

De los impactos generados, 3 se manifestarán exclusivamente en la etapa de construcción:

- Suspensión de partículas.
- Reducción de la calidad visual del paisaje
- Contaminación por ruido

De los impactos generados, 1 se manifestará exclusivamente en la etapa de operación:

- Incremento en la demanda de servicios

Finalmente, de los impactos generados, 3 se manifestará en más de una etapa del proyecto (Construcción "CO", Operación "OP")

- Contaminación ambiental por residuos
- Contaminación por ruido
- Contaminación del aire

De este modo y en términos ambientales, el proyecto se puede considerar como viables de acuerdo con lo siguiente

1. A partir de la evaluación realizada para los impactos ambientales que serán generados por el desarrollo del proyecto, se puede concluir categóricamente que no se producirán impactos ambientales significativos o relevantes, es decir, no provocará alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, que obstaculice la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.
2. No implica aislar un ecosistema, puesto que el predio ya ha sido aprovechado por las etapas previamente autorizadas, además que se encuentra inmerso dentro de un entorno que ostenta un paisaje predominantemente turístico.
3. Asimismo, se advierte que no se afectan ni se interfiere en procesos biológicos de especies de difícil regeneración, es decir, aquellas que son vulnerables a la extinción biológica por la especificidad de sus requerimientos de hábitat y de las condiciones para su reproducción, puesto que el área de donde partirá el desplante de las obras propuestas, corresponde a la azotea del nivel 4 de las edificaciones autorizadas.
4. El proyecto no se considera causal de desequilibrio ecológico, ya que no se prevé que genere alguna alteración significativa de las condiciones ambientales, que deriven en impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, que en su caso ocasionen la destrucción o aislamiento de los ecosistemas.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020... 03122

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

XII. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA-P, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del proyecto, por lo que se tiene lo siguiente:

(...)

En el presente capítulo sólo se proponen medidas de prevención o mitigación a los impactos ambientales negativos identificados en el capítulo 5 del presente estudio, ya que los positivos, son de carácter benéfico. Las medidas se proponen siempre con la premisa de evitar que los impactos se manifiesten; sin embargo, hay que aclarar que, en algunos casos, las medidas que se tomarán solamente reducirán su efecto en el ambiente.

Las acciones adoptadas por el proyecto ayudarán a reducir los impactos negativos ocasionados al medio. Para tal efecto, se espera que estas medidas logren por lo menos alguno de los siguientes puntos:

1. Evitar el impacto por completo, al no realizar cierta actividad o implementar acciones que neutralicen su efecto en el medio (para ello se implementan medidas de preventivas).
2. Reducir el impacto, limitando el grado o magnitud de la(s) actividad(es) a través de la implementación de acciones encaminadas a paliar sus efectos en el medio (para ello se implementan medidas de mitigación).
3. Reducir el impacto tras un periodo de tiempo, mediante las tareas de protección y mantenimiento durante la vida del proyecto (para ello se implementan medidas de mitigación).
4. Rectificar el impacto reparando, rehabilitando o restaurando el medio afectado (para ello se implementan medidas de compensación).

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

6.1. INSTALACIÓN DE LETREROS

Medida preventiva	
Objetivo	Promover el uso adecuado de los sanitarios portátiles, el manejo y disposición adecuada de residuos, entre otras acciones para una obra amigable con el ambiente. Con esta acción se favorece la divulgación de buenas prácticas ambientales, previniendo el efecto del impacto identificado como contaminación por residuos.

Etapas de aplicación: De manera previa al inicio de cualquier trabajo o actividad relacionada con el proyecto, así como en la etapa operativa.

Descripción de la medida: Esta medida de carácter preventivo, consiste en la instalación de letreros alusivos al manejo adecuado de residuos, dirigidas al personal involucrado en el desarrollo del proyecto, a fin de evitar que sean un factor de afectación a los recursos naturales involucrados.

Acción de la medida: Se instalarán letreros alusivos al manejo adecuado de residuos, uso de sanitarios, obra limpia, etc. Los letreros se colocarán estratégicamente para que puedan ser visualizados por cualquier persona y estarán dirigidos al personal responsable de llevar a cabo el proyecto en sus distintas etapas. Entre las leyendas principales que serán rotuladas en los letreros se citan las siguientes:

Eficacia de la medida: Constituyéndose como un medio de difusión de acciones para el manejo adecuado de los residuos; su sola instalación no resulta eficaz al 100%, ya que sólo implica la difusión de algún tipo de información, dirigida a un sector o público en específico, por lo que requiere ser reforzada con las pláticas





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03102

ambientales para advertir su cumplimiento; y con los trabajos de supervisión por parte del responsable de dirigir la ejecución del proyecto.

6.2. HUMEDECIMIENTO DE LAS ÁREAS DE APROVECHAMIENTO

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar que las partículas de polvo o aquellas que resulten del proceso constructivo, sean dispersadas por el viento y afecten al medio circundante (aire). Con esta medida se suprime la suspensión de partículas.

Etapas de aplicación: Durante las actividades implicadas en el proceso constructivo que sean susceptibles de generar polvo.

Descripción de la medida: Consiste en el humedecimiento de las zonas donde se lleve a cabo la construcción de obras; así como en los sitios donde se realice el almacenamiento transporte del material de construcción, con la finalidad de evitar la suspensión de partículas.

Acción de la medida: Evitará que la acción del viento suspenda polvo y partículas del suelo durante las distintas actividades involucradas en las etapas del proyecto.

Eficacia de la medida: El humedecimiento de las zonas de trabajo, son prácticas comunes dentro de la industria de la construcción, ya que se ha probado su máxima efectividad para evitar la suspensión de partículas, por lo que se espera alcanzar el 100% de efectividad en la medida propuesta.

6.3. MANTENIMIENTO Y USO ADECUADO DE LA MAQUINARIA

Medida preventiva	
Objetivo	Esta medida preventiva está enfocada a prevenir derrames de hidrocarburos provenientes de la maquinaria o equipo que será utilizada en las zonas donde se realizará la remoción total de vegetación forestal, y los procesos constructivos, evitando el impacto al suelo por contaminación.

Etapas de aplicación: Durante la construcción del proyecto.

Descripción de la medida: Consiste en utilizar maquinaria y equipo, así como vehículos de transporte y de carga, que cuenten con los mantenimientos preventivos adecuados para su óptimo funcionamiento, llevado a cabo en talleres especializados para tales fines. Se hará obligatorio que cada maquinaria, equipo o vehículo que participe en el proyecto, cuente con recipientes y equipo preventivo, que permita coleccionar los hidrocarburos o lubricantes vertidos al suelo por fugas accidentales.

Acción de la medida: Se verificará que la maquinaria, equipo o vehículos de transporte y de carga, que funcionen a base de combustibles y que entren en funcionamiento durante el desarrollo del proyecto; cuenten con los mantenimientos preventivos adecuados; así mismo, se revisará que cada operador, cuente con el equipo preventivo para la contención de derrames accidentales.

Eficacia de la medida: Esta medida es una práctica probada con gran eficacia durante el desarrollo de un proyecto, de tal manera que, si se cuenta con la correcta aplicación de la misma, se puede alcanzar el 100% de efectividad.

6.4. PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar la contaminación durante cualquier etapa del proyecto, suprimiendo de esta manera el impacto por contaminación debido a un manejo inadecuado de residuos.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

Etapas de aplicación: Durante todas las etapas del proyecto.

Descripción de la medida: Esta medida consiste en la aplicación de un Plan de manejo de residuos, el cual se anexa al final del presente capítulo.

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

Eficacia de la medida: El cumplimiento de la medida será verificado por el responsable de supervisar el proyecto en materia ambiental, quien determinará el grado de eficacia de las técnicas de recolección, manejo, separación, reciclado y minimización de los residuos que se generen, acorde al Plan de manejo propuesto. Cabe mencionar que el grado de eficacia de la medida depende del grado de participación e iniciativa de los trabajadores para su aplicación; así como el nivel de supervisión que se pretenda aplicar para verificar su cumplimiento; por lo que requiere de medidas adicionales como la capacitación continua en materia de separación de residuos para alcanzar el 100% del éxito esperado

6.5. EQUIPO DE ATENCIÓN A DERRAMES

Medida preventiva	
Objetivo	Estará enfocada a la remediación por derrames accidentales de sustancias potencialmente contaminantes al medio, previendo que puedan ocurrir durante el desarrollo de las distintas etapas del proyecto. Está enfocada a evitar que el impacto ambiental identificado como contaminación del medio se manifieste

Etapas de aplicación: Durante la etapa de construcción.

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

Acción de la medida: En caso de que ocurra algún derrame accidental durante la construcción de la obra, se seguirá un plan de acción (descrito en el plan de manejo de residuos) utilizando productos de la marca Crunch Oil® o similar, específicamente el Loose Fiber® o similar, o en su caso polvo de piedra.

Eficacia de la medida: Siguiendo el plan de acción ante la ocurrencia de un derrame de sustancias líquidas, descrito en el plan de manejo de residuos, se espera alcanzar el 100% de éxito en la aplicación de esta medida.

6.6. INSTALACIÓN DE SANITARIOS MÓVILES

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar la contaminación del medio, por defecación y micción al aire libre.

Etapas de aplicación: Durante la ejecución de la etapa de construcción.

Descripción de la medida: Previo a cualquier actividad implicada en las etapas de preparación del sitio y construcción, se instalarán sanitarios portátiles (tipo Sanirent) a razón de 1 por cada 15 trabajadores.

Acción de la medida: Evitar la micción y defecación al aire libre, así como la descarga directa de aguas residuales al medio. Con la medida se evitará que dichos residuos penetren al subsuelo y alcancen el acuífero; por lo que se evitará el deterioro de la calidad del agua pluvial que pueda ser captada.





03122

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

Eficacia de la medida: El uso de sanitarios móviles dentro de las obras, es una práctica común en el desarrollo de cualquier proyecto, y el uso adecuado de los mismos permite alcanzar el 100% de efectividad de la medida; sin embargo, ello depende del grado de disciplina y conciencia ambiental del personal de la obra, por lo que será reforzada con pláticas ambientales y reglamentos que indiquen la restricción y sanciones de quienes incumplan con la medida aquí citada.

6.7. INSTALACIÓN DE CONTENEDORES PARA RESIDUOS

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar el impacto originado por la contaminación del medio, para no generar afectaciones por manejo inadecuado de residuos

Etapas de aplicación: Durante la ejecución de las etapas de construcción y operación del proyecto.

Descripción de la medida: Se instalarán contenedores debidamente rotulados para el acopio de basura para cada tipo de residuo que se genere (residuos orgánicos, inorgánicos, etc.), los cuales estarán ubicados estratégicamente con la finalidad de que los trabajadores y los huéspedes del complejo hotelero, puedan usar dichos contenedores, promoviendo así la separación de la basura de acuerdo con su naturaleza, con la posibilidad de recuperar subproductos reciclables.

Acción de la medida: Los contenedores servirán de reservorios temporales para la basura (residuos sólidos) que se genere durante las distintas etapas del proyecto, y dado el grado de hermeticidad que tendrán, impedirán que dichos residuos sean dispersados por el viento y otros factores, evitando también que sean arrojados directamente al medio, impidiendo que se conviertan en residuos potencialmente contaminantes.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de la medida depende de la cultura ambiental que tengan los trabajadores y los habitantes del fraccionamiento; ya que será necesario un uso adecuado de los contenedores para que estos puedan cumplir su función como reservorios temporales de residuos; por lo que esta medida requiere de otras adicionales como la capacitación constante en materia de manejo de residuos, así como el establecimiento de un reglamento de obra que incluya puntos específicos sobre el manejo de residuos generados, sin dejar de fuera las sanciones a que se harán acreedores los que lo incumplan; además de campañas de difusión ambiental en materia de residuos para la comunidad estudiantil; lo anterior a efecto de poder alcanzar el 100% de éxito en su aplicación.

6.8. PLÁTICAS AMBIENTALES (DIFUSIÓN AMBIENTAL)

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar que el desarrollo del proyecto ocasione impactos por contaminación, así como afectaciones innecesarias a la flora y la fauna.

Etapas de aplicación: Previo al inicio de las actividades implicadas en las etapas de construcción.

Descripción de la medida: Esta medida consiste en la impartición de pláticas ambientales dirigidas a todas y cada una de las personas que estén directamente relacionadas con el proyecto. Serán impartidas por un especialista en la materia; y tendrán como objetivo principal, hacer del conocimiento al personal involucrado en el desarrollo del proyecto, los términos y condiciones bajo los cuales se autorice el proyecto, así como el grado de responsabilidad que compete a cada sector para su debido cumplimiento. De igual forma las pláticas ambientales serán indispensables en la aplicación del plan de manejo de residuos.

Acción de la medida: La ejecución de las pláticas ambientales se llevará a cabo en una sola fase (según la etapa que corresponda), que consistirá en una plática ambiental dirigida al personal involucrado en el desarrollo del proyecto; cuya finalidad será promover su ejecución en apego a las medidas preventivas y de mitigación que se proponen en el presente capítulo, así como en los diferentes programas que lo complementan.

Eficacia de la medida: El grado de eficacia de la medida depende de la calidad de las pláticas ambientales, el grado de participación e iniciativa de los trabajadores para su aplicación; así como el nivel de supervisión





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

que se pretenda aplicar para verificar su cumplimiento; por lo que requiere de medidas adicionales para alcanzar el 100% del éxito esperado. Esta medida refuerza la colocación y uso de letreros, contenedores de residuos, sanitarios móviles y programas diversos.

03172

6.9. SUPERVISIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO

Medida preventiva	
Objetivo	Evitar que el desarrollo del proyecto ocasione impactos que pongan en riesgo la protección de medio ambiente en general; y en su caso, que se cumpla con la ejecución de las medidas preventivas y de mitigación que se propusieron en este capítulo.

Etapas de aplicación: Durante la ejecución de todas las etapas del proyecto.

Descripción de la medida: Se contratarán los servicios de un especialista, para que lleve a cabo labores de vigilancia y supervisión ambiental durante el desarrollo del proyecto, con la finalidad de prevenir o advertir sobre alguna eventualidad que ponga en riesgo los recursos naturales del sitio; y en su caso, proponer medidas adicionales a las ya descritas para subsanar las irregularidades que se presenten. Así mismo, tendrá la función de supervisar el cumplimiento de cada una de las medidas propuestas en el presente capítulo, así como de aquellas que sean establecidas por esta H. Secretaría, en caso de considerar viable la realización del presente proyecto. Se anexa un programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

Acción de la medida: El especialista realizará recorridos en el sitio del proyecto y vigilará que el desarrollo del proyecto se realice en apego al programa de vigilancia y seguimiento ambiental que se anexa al final del presente capítulo; y en su caso, indicará aquellas actividades que se encuentren fuera de la norma para que sean subsanadas en forma inmediata. Asimismo, se encargará de elaborar informes sobre el cumplimiento de los términos y condicionantes bajo los cuales se haya autorizado el proyecto, de ser el caso.

Eficacia de la medida: La supervisión es una de las medidas más adoptadas en todo proyecto, ya que permite prever alguna eventualidad que ponga en riesgo su desarrollo y propone medidas adicionales para subsanar afectaciones no previstas. Así mismo, asegura la correcta aplicación de las medidas propuestas en este capítulo, y que las mismas se lleven a cabo sin omisión alguna, por lo que se espera alcanzar el 100% de éxito en su aplicación.

De igual manera la **promovente** presentó anexo a la **MIA-P** los siguientes programas ambientales:

- **PROGRAMA DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL**
- **PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS**

XIII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **ES FACTIBLE** la autorización del **proyecto**; siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; toda vez que el **proyecto** es congruente con lo establecido en el **Decreto del Ejecutivo del estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Acuerdo Mediante el cual se aprueba el Cambio de Uso del Predio Identificado como Rancho Moche o Mayazul del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, Periodo 2013-2016**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

de marzo de 2015; **Fe de erratas del Periódico Oficial de fecha 21 de marzo de 2015, Tomo I, Número 23 Extraordinario Bis, Octava Época, Solidaridad, Quintana Roo** publicado en Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 26 de septiembre de 2017; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; conforme lo analizado en el **CONSIDERANDO VII, incisos B, C, D, E y F.**

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 en un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción 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; **fracción IX** Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas los ecosistemas costeros; requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; **artículo 33** que establece que tratándose de las obras y actividades a que se refieren las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; **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 la obra o actividad de que se trate; de lo dispuesto en los artículos 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; el **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría;





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

33182

artículo 5 inciso Q); requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; 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 el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la **MIA** respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; 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**; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** 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 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **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 **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 (**POEM**); **Decreto del Ejecutivo del Estado mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010; **Acuerdo Mediante el cual se aprueba el Cambio de Uso del Predio Identificado como Rancho Moche o Mayazul del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, aprobado en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, Periodo 2013-2016**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de marzo de 2015; **Fe de erratas del Periódico Oficial de fecha 21 de marzo de 2015, Tomo I, Número 23 Extraordinario Bis, Octava Época, Solidaridad, Quintana Roo** publicado en Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 26 de septiembre de 2017; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el 26 de noviembre del 2012: en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio,





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 . . . 03192

planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, 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 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...; **artículo 40**, que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; **artículo 84**, que señala que por ausencia temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

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

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 45, fracción II de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del proyecto denominado **"Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II"** con pretendida ubicación en el predio denominado Rabihorcado Fracción IV, lote 079-1; Rabihorcado Fracción IV, lote 079-2; y Rancho Moxché, lote 070-01; ubicado al interior del desarrollo turístico "Grand Coral"; en la localidad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo promovido por el **C. Marco Antonio Meléndez Manzanero** en su calidad de representante legal del **Fideicomiso 2346/2016 denominado para efectos de identificación fiscal como Fideicomiso Moxché I** por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XIV** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VII, incisos A, B, C, D, E y F.**

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción del **proyecto**, el cual consiste en:

- El incremento en el nivel de los edificios, pasando de 4 a 8 niveles (altura máxima de 28 metros) para los edificios denominados **A, B, C y D** de la Fase II; Fase autorizada a través de la modificación del proyecto original, y;
- Construcción de **300 cuartos adicionales** para alcanzar un total de 500 habitaciones en la Fase II; y de 1,197 habitaciones en ambas Fases. Dicha distribución quedará de la siguiente manera:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

0312

DISTRIBUCIÓN DE LOS CUARTOS HOTELEROS (NIVEL 5 AL 8) PARA LA FASE II				
NIVELES	EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO C	EDIFICIO D
5	25	10	10	30
6	25	10	10	30
7	25	10	10	30
8	25	10	10	30
TOTAL	100	40	40	120

- La distribución de superficies por el incremento de niveles en la fase II queda distribuida de la siguiente manera:

SUPERFICIES DE CONTRUCCIÓN DEL PROYECTO					
NIVEL	SUPERFICIE POR EDIFICIO (m ²)				TOTAL
	A	B	C	D	
5	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
6	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
7	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
8	1,671.016	675.819	675.819	2,319.734	5,342.388
TOTAL	6,684.064	2,703.276	2,703.276	9,278.936	21,369.552

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto "Ampliación del proyecto Moxché Club & Resort Fase II", tendrá una vigencia de **5 años** para la etapa de construcción y de **50 años** para la etapa operación y mantenimiento. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente hábil de la recepción del presente oficio.

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

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

QUINTO.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

93192

notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que la **promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la MIA-P del proyecto; así como las medidas adicionales señaladas a continuación.**
2. En el caso de pretender el cese del **proyecto**, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **Programa de Abandono del Sitio**, en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.
3. En un plazo no mayor de **3 (tres) meses** a partir de que surta efecto la notificación de este oficio resolutorio, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, un **PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONANTES** de la presente resolución.
4. Que la **promovente** deberá presentar los resultados de los programas siguientes: **PROGRAMA DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL** y **PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS**, en los informes referidos en el **TÉRMINO OCTAVO**.
5. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones durante las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**:
 - El uso de explosivos.
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - Entierro de basura o disposición a cielo abierto.
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la **Ley**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020

03122

General de Vida Silvestre prevea.

- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.
- Realizar dragados en el área del **proyecto** sin contar con autorización correspondiente.
- Relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** del presente resolutivo, de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P**. El informe citado deberá ser presentado a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, en forma **semestral** durante la etapa de construcción y en forma **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento, el cual deberá incluir una memoria fotográfica cronológica, salvo que en otros apartados de este resolutivo se establezca lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo. El primer informe será presentado seis meses después de haber recibido el presente resolutivo, se hayan iniciado o no las actividades que se autorizan.

NOVENO.- La **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, la fecha de inicio de la operación, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio.

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

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

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

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

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1550/2020 -4 03122

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

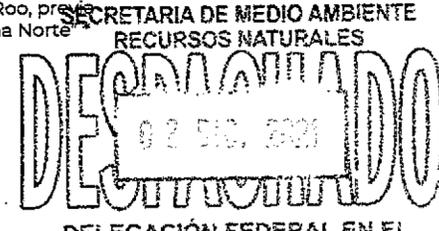
DÉCIMO CUARTO. - Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá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

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

DÉCIMO SEXTO. - Notificar al **C. Marco Antonio Meléndez Manzanero** en su calidad de representante legal del **Fideicomiso 2346/2016, denominado para efectos de identificación fiscal como Fideicomiso Moxché I**, 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 a los o en su caso a los **CC. Alan Armín Torrez Zamudio, Isidro Becerra de la Rosa, Fernanda Odette Corona Aguirre** quienes fueron autorizados para oír y recibir notificación conforme a lo establecido en el 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 Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, por designación, firma el presente la Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte



BIOL. ARA CELI GÓMEZ HERRERA

*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2019

- C.c.e.p.- **LIC. CARLOS JOAQUIN 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. despachodelejecutivo@groo.gob.mx
- C. LAURA BERISTAIN NAVARRETE.**- Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento de Solidaridad – Palacio Municipal de Solidaridad
- LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
- DR. ARTURO FLORES MARTÍNEZ.**- Encargado del despacho, Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS).-
- LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL.**- Encargado del despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. - raul.albornoz@profepa.gob.mx
- ARCHIVO.-**

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0018/11/19
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2019TD115

¹En 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/JRS/DPL

