PROFEPA
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN Q. ROO
10 JUL 2026
13:20
RECIBIDO

1870

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0780/2026

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 06 DE JULIO DE 2026

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

Recibí original

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

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

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

Que entre otras funciones, en el artículo 42, fracción XXXV, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, la persona moral

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

administrador único, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (en lo sucesivo **MIA-P**), del proyecto denominado **"NAOMI BEACH"**, con pretendida ubicación Zona Federal Fracción #1, Lote 003, Manzana 001, con Fundo Legal, Predio Xcalacoco, Ciudad Playa del Carmen, Municipio Playa del Carmen, 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** (en lo sucesivo **REIA**) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

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

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

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; los artículos 41 y 42 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas; que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría; articulo 42 en su fracción XIX; establece que los Titulares de las Oficinas de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o le correspondan por suplencia; fracción XXXV, inciso c) del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de las Oficinas de Representación para otorgar autorizaciones de manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular 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.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto denominado **"NAOMI BEACH"** (en lo sucesivo se denominará el **proyecto**), con pretendida ubicación Zona Federal Fracción #1, Lote 003, Manzana 001, con Fundo Legal, Predio Xcalacoco, Ciudad Playa del Carmen, Municipio Playa del Carmen (antes Solidaridad), Estado de Quintana Roo, promovido por la persona moral **INCAP PLAYA, S.A.P.I. DE C.V.** representado por el **C. MIGUEL MOSQUEDA SALDIVAR** en su calidad de administrador único (en lo sucesivo la **promovente**), y

R E S U L T A N D O :

I. Que el 25 de julio de 2025, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Unidad Administrativa, el formato con número de homoclave FF-SEMARNAT-117 y escrito de solicitud, ambos con fecha del 06 de junio de 2025 , a través del cual la **promovente**, ingresó a evaluación de la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales** (**SEMARNAT**), a través de esta Unidad Administrativa, la **MIA-P** del

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

proyecto, para ser sometido al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental (en lo sucesivo se denominará **PEIA**), asignándole la clave **23QR2025TD041.**

II. Que el 31 de julio de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, 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 acatamiento a lo que establece el artículo 37 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** (**REIA**), la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/0034/25**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado de los proyectos ingresados a evaluación en el período del **24 al 30 de julio de 2025**, 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 el artículo 42 fracción XXXV, inciso c del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, diera inicio al **PEIA**.

III. Que el 04 de agosto de 2025 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 31 de julio de 2025; mediante el cual la **promovente** remitió la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico **"Novedades de Quintana Roo"** de fecha 30 de julio de 2025, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

IV. Que el 07 de agosto de 2025, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/1019/2025**, a través del cual y con fundamento en el articulo 21 del **REIA** y articulo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** (**LFPA**), previno a la **promovente** para la presentación de la información faltante derivada de la documentación, requisitos del tramite y análisis de la **MIA-P** del proyecto para integrar el expediente, suspendiendo el **PEIA** en tanto no se desahogara la prevención. Oficio notificado el día 24 de septiembre de 2025.

V. Que el 14 de agosto de 2025 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 31 de julio de 2025; mediante el cual la **promovente** remitió información al alcance a la información contenida en la **MIA-P** del **proyecto**

VI. Que el 26 de septiembre de 2025, la **promovente** ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 25 de septiembre de 2025, a través del cual presentó información en respuesta al oficio **04/SGA/1019/2025** de fecha 07 de agosto de 2025, referido en el **Resultando IV**.

VII. Que el 29 de septiembre de 2025 con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes Núm. 445, colonia Magisterial, C.P. 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo y en Blvd. Kukulcán, kilómetro 4.8 de la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

VIII. Que el 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1396/2025**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su **REIA**, 53 y 54 de la **LFPA**, notificó al **Gobierno Municipal de Playa del Carmen**, Quintana Roo del ingreso del proyecto al **PEIA.**

IX. Que el 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1397/2025,** a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su **REIA**, 53 y 54

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

de la **LFPA**, se notificó del ingreso del proyecto al **PEIA**, al **Gobierno del Estado de Quintana Roo** por conducto de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA).**

X. Que el 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1398/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, su opinión respecto a la existencia de antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XI. Que el 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1399/2025**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico** emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, para lo cual se le otorgó 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 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1400/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT (DGVS)**, su opinión sobre la presencia de especial clasificadas en alguna categoría de riesgo en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010** en el sistema ambiental del **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XIII. Que el 30 de septiembre de 2025, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/1401/2025**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Mares y Costas de la SEMARNAT**, su opinión sobre la presencia de especial clasificadas en alguna categoría de riesgo en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010** en el sistema ambiental del **proyecto**, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

XIV. Que el 17 de octubre de 2025, se recibió en el ECC de esta Unidad Administrativa, el oficio **PFPA/29.3/1506-2025** de fecha 15 de octubre de 2025, mediante la cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente**, emitió su opinión respecto al **proyecto**.

XV. Que el 19 de noviembre de 2025, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1648/2025**, 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 del **PEIA** de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**. El cual fue notificado con fecha de 16 de diciembre de 2025.

XVI. Que el 11 de marzo de 2026, se recibió por vía correo electrónico, y el 18 de marzo de 2026 se recibió en el ECC de esta Unidad Administrativa el oficio No. **SBRA/DGGFSOE/418/0530/2026** con fecha del 06 de marzo 2026, a través del cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico** emitió su opinión respecto al **proyecto.**

XVII. Que el 25 de marzo de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito con fecha de 23 de febrero de 2026, a través del cual la **promovente** presentó la información adicional solicitada por esta Unidad

Administrativa a través del oficio núm. **04/SGA/1648/2025** de fecha 19 de noviembre de 2025.

XVIII. Que el 10 de abril de 2026, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/0424/2026**, con fundamento a lo establecido en los artículos 35-BIS ultimo párrafo de la **LGEEPA** y 46 fracción II de su **REIA**, mediante el cual determino ampliar el plazo para emitir la resolución.

XIX. Que el 12 de mayo de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito con fecha de 08 de mayo de 2026, a través del cual la **promovente** presentó información al alcance dónde presenta modificaciones al proyecto original y al descrito en la información adicional.

XX. Que el 26 de mayo de 2026, esta Unidad Administrativa emitió el oficio numero **04/SGA/0621/2026**, con fundamento a lo establecido en los artículos 30 de la **LGEEPA** y 27 de su **REIA**, mediante el cual determino solicitar información adicional sobre las modificaciones presentadas y rectificar las coordenadas del polígono del **proyecto**.

XXI. Que el 15 de junio de 2026, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito con fecha de 11 de junio de 2026, a través del cual la **promovente** presentó respuesta a la solicitud de la segunda información adicional derivada de la modificación al **proyecto**.

XXII. Que al momento de emitir la presente resolución no se han recibido opiniones y/o comentarios por parte de algún ciudadano, o alguna institución municipal o estatal ni de la **DGVS**, o de la **Dirección General de Mares y Costas de la SEMARNAT** en relación al **proyecto**.

Por lo anterior, y

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

1. GENERALES.

I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracción X; artículo 28, primer párrafo fracciones IX y X; 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III de la **LGEEPA**; artículos 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 41 y 42 del **Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Decreto por el cual se Establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo**, publicado el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009 (**POEL-S**); **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (**PDU**); **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en**

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

riesgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; la **Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2024.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que 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 fundamenta lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo y 35 de la **LGEEPA**.

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

II. Que como fue señalado en el **RESULTANDO III** del presente oficio, la **promovente** publicó el día 30 de julio de 2025 el extracto del **proyecto** en el periódico "Novedades de Quintana Roo" conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.

III. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO VII** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del **PEIA**, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 y 41 del **REIA**.

IV. Que al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no ha recibido quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

V. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del **proyecto**, la **promovente** modificó el **proyecto** que describio originalmente en la **MIA-P** original en la información adicional citada en el **Resultando XVIII**, y posteriormente la volvio a modificar en información al alcance citada en el **Resultando XX** complementado la información de la modificación con la respuesta a la segunda información adicional citada en el **Resultando XXII.** A continuación se describe el **proyecto** modificado, las caracteristicas del **proyecto** son:

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

Ubicación y superficie del polígono proyecto.

El proyecto "NAOMI BEACH" se pretende desarrollarse en el predio marcado como Zona Federal Fracción #1, Lote 003, Manzana 001, con Fundo Legal, Predio Xcalacoco, Playa del Carmen, Quintana Roo y posee una superficie de **2,101.87 m²**. Las coordenadas del predio, expresadas en el sistema UTM (Universal Transversa de Mercador), referidas al DATUM WGS-84, Zona 16Q, Norte de México son las siguientes:

Vértice	X	Y
1	4496506.41	2284618.82
2	496477.80	2284605.36
3	496412.19	2284650.15
4	496448.90	2284659.92
5	496454.20	2284655.57

La modificación propuesta, consiste en un desarrollo condominal con 12 departamentos distribuidos en un conjunto habitacional conformado por planta baja, 3 niveles más Roof Top con una altura de 15.00 metros de atura.

*En planta baja el proyecto contará con un edificio con un departamento, con escaleras, circulaciones y elevador, estacionamiento techado, andadores, terrazas, albercas; de total de aprovechamiento, el proyecto contempla una superficie de **1,010.32 m²** y una superficie de obra no techada de **387.42 m²**, además destinará una superficie de **493.95 m²** y una superficie de área destinada a la conservación de **210.18 m²**. En el cuadro siguiente se muestra la distribución del componente del proyecto en planta baja.*

Obras	Áreas	Superficie	%
Techadas	Dos parejas de edificios escalonados de departamentos, conformados por circulaciones, escaleras, elevador, caseta de acceso, áreas técnica y 1 departamento con una distribución de 2 recamaras, alberca, baño exterior y baño de alberca y área de medidores; y estacionamiento techado.	1,010.32	48.07%
	Subtotal	**1,010.32**	48.07%
No techadas	Acceso, Escaleras y Estacionamiento	308.39	14.67%
	Terrazas	24.13	1.15%
	2 albercas	54.90	2.61%
	Subtotal	**387.42**	**18.43%**
Áreas Verdes	Áreas ajardinadas	493.95	23.50%
	Subtotal	**493.95**	23.50%
Superficie de aprovechamiento total		**1,891.69**	**89.99%**
Superficie de áreas verdes modificadas* y con vegetación natural (áreas de conservación)		**210.18**	**10.00%**
	Superficie total del predio	**2,101.87**	**100.00%**

**El área verde modificada está conceptualizada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, como aquella que mantiene el estrato arbóreo y sólo se eliminan los estratos herbáceo y arbustivo*

Superficies de construcción por nivel:

Superficies de construcción por nivel.

Nivel	Superficie construida
Nivel 1	1,010.32* m²
Nivel 2	710.31 m²
Nivel 3	674.01 m²
Nivel 4	637.95 m²
Roof Top	111.26 m²
Total	**3,143.84 m²**

**Se incluye la superficie estacionamiento techado.*

De los planos ingresados en la segunda información adicional, se tiene que:

Nivel/Torre	Torre A	Torre B	Torre C	Torre D
Planta Baja Nivel 01	Garden Beach (no especifica superficie del departamento)		estacionamiento	estacionamiento
Nivel 02	Villa Marina Interior = 176.8 Exterior 47.93	Villa Indigo Plus-1 Interior = 124.7 Exterior= 46.7	Villa Indigo Plus-2 Interior = 124.5 Exterior= 30.8	Villa Cobalto Interior = 160.4 Exterior= 31.5
Nivel 03	Villa Cobalto Interior = 162.1 Exterior= 33.1	Villa Índigo Interior = 111.2 Exterior= 29.4	Villa Índigo Interior = 115.2 Exterior= 37.6	Villa Índigo Interior = 135.7 Exterior= 38.9
Nivel 04	Pent house Turquesa Interior = 165.2 Exterior= 26.8	Pent house Indigo Interior = 121.8 Exterior= 24.1	Pent house Maya Interior = 234.84 Exterior= 78.6	
Roof Top Nivel 05	Pent house Turquesa Interior = 27.0 Exterior= 108.5	Pent house Indigo Interior = 13.1 Exterior= 82.9	Pent house Maya Interior = 30.66 Exterior= 99.9	
Total departamentos	**4**	**3**	**3**	**2**

II.1.5 URBANIZACIÓN DEL ÁREA Y DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS REQUERIDOS.

Acceso al predio. Se tendrá acceso al predio por la Avenida Xcalacoco con la caseta de acceso general al proyecto, misma Avenida que colinda con la Carretera Federal 307.

Red de drenaje. Si tiene factibilidad de CAPA para Agua potable y Drenaje con No° de circular: CAPA-DS/DPY/0082/2025, Es importante mencionar que el agua tratada actualmente de genera dentro del plan maestro, se utiliza para el riego de las áreas verdes.

Energía eléctrica. Para el suministro de energía eléctrica al proyecto, se realizará la conexión a la red existente con una toma de corriente de media tensión, 1 subestación eléctrica; para la torre y áreas comunes, se tendrá una concentración de medidores general. Las redes de distribución serán subterráneas en su totalidad y quedarán ocultas bajo laterales.

Sanitarios. Durante las etapas de preparación y construcción, se contará con sanitarios móviles tipo saniret. Mismos que serán limpiados periódicamente por la empresa contratada.

Agua. El agua potable para el consumo humano se adquirirá de la compañía local distribuidora de este líquido, y se distribuirá por medio de garrafones de 20 litros distribuidos en las áreas de trabajo, en las cantidades y periodicidad suficientes según se demande en las mismas.

En cuanto a la etapa de construcción, serán colocados un tanque Rotoplas de 750 litros a fin de servir como tanque de almacenamiento para las actividades propias de la obra.

Durante la etapa operativa el agua será abastecida a través de la red municipal, existente en el en la zona. Cuenta con su Factibilidad de CAPA con N° de Circular: CAPA-DS/DPY/0082/2025.

La **promovente** aclaró respecto a la superficie del predio en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en Terrenos Ganados al Mar, (cabe señalar que no se trata de terrenos ganados al mar, la linea es la Zona Federal Marítimo Terrestre oficial):

...se informa que de acuerdo con el plano F16C69-29 de 84 correspondiente a la delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre publicada por la SEMARNAT en la página web

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

https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/zfqroo.html., del total del predio, una superficie de 70.96 m² se encuentra dentro de los Terrenos Ganados al mar, y 0.00 m² dentro de Zona Federal Marítimo Terrestre.

En el Anexo 1, se presente el Plano en PDF y Pago en DWG, georreferenciado en Coordenadas UTM, Referidas al Datum WGS84.

Que la **promovente** en el escrito citado en el **Resultando XX** dónde presenta la modificación del **proyecto**, manifiesta:

MODIFICACIÓN AL PROYECTO: AJUSTE VOLUNTARIO A LOS PARÁMETROS DEL PDU 2.1 JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

Mediante el Acuerdo Primero del Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Playa del Carmen, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, Tomo II, Número 98 extraordinario, Décima época, de fecha 28 de mayo del 2025, se autorizó el Cambio de Aprovechamiento de Uso de Suelo del inmueble denominado "Lote 003, Mza 001, Región 025", con clave catastral 801025025001003, con base en los coeficientes de ocupación del suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Altura Máxima, Niveles, Densidades, Usos de Suelo, Lineamientos y restricciones establecidas en el Estudio de Impacto Territorial del predio, ratificando en todos sus términos el dictamen técnico MSOL/SOT/0111/2025 emitido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.

El oficio MSOL/SOT/0111/2025 estableció, en su Resultando TERCERO, que el cambio de aprovechamiento al uso propuesto de Mixto Comercial (MC) con los parámetros específicos del proyecto es compatible con la mancha urbana y no resulta incompatible dada la cercanía con la zona urbana, cumpliendo con todos los requisitos de ley tanto federales como estatales. Dicho dictamen autorizó, para efectos del cambio de aprovechamiento, los siguientes parámetros máximos: densidad de 90.40 viv/ha (19 viviendas), COS de 50%, CUS de 2.50, altura máxima de 25.00 metros y 6 niveles.

No obstante lo anterior, en apego a lo señalado en el artículo 27 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación de impacto ambiental, el promovente por así convenir a sus intereses decide ajustar voluntariamente el proyecto "NAOMI BEACH a los parámetros base del uso de suelo Mixto Comercial (MC) establecidos directamente en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen 2010-2050 (PDU), los cuales son más restrictivos que los autorizados por el cambio de aprovechamiento. Esta decisión es jurídicamente válida toda vez que:

El uso de suelo Mixto Comercial (MC) ya está plenamente autorizado mediante el Acuerdo de Cabildo y el dictamen MSOL/SOT/0111/2025; la reducción voluntaria de parámetros no implica un nuevo trámite de cambio de uso de suelo, sino una decisión de diseño dentro de los límites ya autorizados.

El artículo 51 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad establece que el cambio de aprovechamiento queda sujeto a la autorización del Honorable Ayuntamiento, misma que ya fue otorgada; ajustarse a los parámetros del PDU es, por lo tanto, plenamente congruente con las normas de desarrollo urbano vigentes.

- La fracción XI del artículo 28 de la LGEEPA y el artículo 5, inciso Q) del REIA someten este tipo de proyectos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental; en este marco, ajustar el proyecto a parámetros menos intensivos reduce los impactos ambientales potenciales, lo que es plenamente compatible con los principios de gestión ambiental establecidos en dichos ordenamientos.

- El Acuerdo Cuarto del Cabildo instruye expresamente a la Secretaría de Ordenamiento Territorial para que las licencias de construcción se tramiten con pleno apego a las medidas ambientales; apegarse a los parámetros base del PDU refuerza dicho mandato.

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Desde el punto de vista técnico, la decisión de ajustar el proyecto a los parámetros base OU para el uso de suelo Mixto Comercial (MC) responde a los siguientes criterios:

- *Reducción del número de unida habitacionales: Al reducir el número de unidades habitacionales y la altura de edificación respecto a los máximos autorizados por el oficio MSOL, se disminuye la demanda sobre los sistemas de agua potable, drenaje, vialidad y suministro eléctrico, en concordancia con lo establecido en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.*

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

- *Reducción en alturas y niveles: La reducción de altura a 4 niveles (16.00 m) más Roof Top, frente a los 6 niveles (25.00 m) que permitía el cambio de aprovechamiento, genera menor obstrucción visual, reduce la exposición a vientos costeros y disminuye la zona de sombra sobre la playa y ecosistemas adyacentes, lo que se traduce en menor impacto ambiental sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).*
- *Redistribución de las superficies de aprovechamiento: El proyecto ajustado al PDU incrementa el coeficiente de áreas verdes (CAV) de 0.30 mínimo a 0.36, superando la norma mínima del PDU (0.30), lo que favorece la permeabilidad del suelo, la recarga de acuíferos y la conectividad ecológica en la zona costera.*

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

VI Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental; esta unidad administrativa al respecto el **promovente** presenta datos regionales de la Península de Yucatán o de todo el estado de Quintana Roo, y no llega a especificar las condiciones del predio, a continuación se citan los datos que se circunscriben al Sistema Ambiental (en adelante SA) y permiten conocer las condiciones del predio del **proyecto**:

IV.2.1 Aspectos Abióticos

Clima. *En el municipio de Solidaridad se presentan dos subtipos climáticos: Aw1 (x́) y Aw2 (x́). De esta forma según la Carta Climática del INEGI para el área de estudio el clima es Cálido Subhúmedo con humedad intermedia.*

Temperatura. *La temperatura promedio anual es de 25.4°C, mientras que la media mensual oscila de 22.8°C en el mes más frío (febrero) a 27.5°C en el más cálido (julio), por lo que la oscilación térmica es de 4.7 °C.*

Precipitación. *La precipitación media anual es de 1,336 mm. Tal condición se presenta en la gráfica de temperatura/precipitación.*

Vientos y huracanes. *Por su situación geográfica, la costa de Quintana Roo manifiesta una alta incidencia de fenómenos meteorológicos de distintos tipos e intensidades, siendo este Estado el de mayor incidencia de huracanes en la República Mexicana. El 46% de los huracanes que tocaron costas mexicanas en un periodo de 50 años, pasaron por Quintana Roo.*

Debido a las condiciones climáticas que imperan en la zona en donde se construirá el proyecto, al igual que en el resto de la entidad e incluso de la Península de Yucatán, existe la posibilidad de que se manifiesten alteraciones climatológicas extraordinarias. Estos fenómenos atmosféricos se generan anualmente, entre los meses de mayo a noviembre y arrastran consigo grandes volúmenes de humedad, misma que se precipita por medio de ráfagas y fuertes chubascos.

Hidrología superficial (Aguas superficiales). *El Municipio de Solidaridad, por encontrarse en la RH32, se caracteriza por presentar una precipitación promedio que va de 800 mm en el Norte a más de 1,500 al Sureste de la cuenca y con un rango de escurrimiento de 0 a 5% en casi toda la superficie, excepto en las franjas costeras que tienen de 5 a 10% o 10 a 20% debido a la presencia de arcillas y limos. Según el INEGI (2005) señala que en particular el área de estudio se encuentra dentro de la zona de la unidad de escurrimiento superficial cuyo coeficiente es de 0 a 5%.*

Hidrología subterránea (Aguas subterráneas). *Con base en la Carta de hidrología subterránea del INEGI, la mayor parte del Municipio de Solidaridad corresponde a una unidad geohidrológica conformada por material consolidado con posibilidades altas de comportarse como un acuífero. En esta zona se encuentra el proyecto. Las zonas que presentan condiciones diferentes se localizan en la angosta franja costera donde se intercalan áreas con material consolidado con posibilidades bajas y áreas compuestas con material no consolidado con posibilidades bajas también. En ambos casos, éstas últimas coinciden con áreas ocupadas por humedales. Tales condiciones se muestran de manera gráfica en el plano de hidrología subterránea que se muestra en la siguiente Figura.*

Según el INEGI el área de estudio se ubica dentro de la unidad geomorfológica denominada como material no consolidado con posibilidades bajas de comportarse como un acuífero.

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

Flujo del Agua Subterránea. *Como se ha mencionado, gran parte de la precipitación pluvial que cae en el Municipio de Solidaridad se infiltra al a través de fracturas, oquedades y conductos cársticos en las calizas y evaporitas. Posteriormente, es extraída mediante la evapotranspiración y el resto fluye por el subsuelo alcanzando las costas donde se descarga el mar.*

La zona del proyecto se encuentra en una franja con material no consolidado y con la posibilidad baja de formar acuíferos, dada la cercanía con el mar.

VI.2.2 Aspectos Bióticos

Tipos de vegetación del Sistema Ambiental. *El tipo de vegetación predominante que se reporta para el sistema ambiental de este proyecto, de acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI (Escala 1:250000), corresponde principalmente a dos tipos de vegetación, Vegetación de Selva Mediana Subperenifolia (SMQ), así como, Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subperenifolia (VSA/SMQ). En esta comunidad vegetal predominan los rodales con vegetación secundaria.*

Tipo de Vegetación del predio. *Como se ha mencionado, actualmente el predio donde se pretende desarrollar el proyecto carece de una cobertura vegetal; solo presenta algunos elementos dispersos de vegetación de duna costera.*

De acuerdo con los registros y antecedentes el predio fue afectado alrededor del año de 1995, donde se realizaron obras y actividades como parte de los proceso de urbanización y construcción de la zona, motivo por el cual el predio se encuentra desprovisto de vegetación, no obstante, y por el conocimiento que se tiene de la zona, el tipo de vegetación afectados corresponden a vegetación de matorral costero y de duna costera en las que se han identificado a las especies de Riñonina (Ipomoea pes-caprae), Lirio de playa (Hymenocallis americana), Verdolaga (Sesuvium portulacastrum) Tabaquillo (Tournefortia gnaphalodes) y pasto (Sporobolus virginicus).

No obstante, a lo anterior, es importante señalar que la zona del predio ha estado sujeto a una enorme presión antropogénica, así como eventos hidrometereológicos los cuales han modificado la vegetación de la zona. Cabe señalar que las costas del Estado de Quintana Roo han sido azotadas frecuentemente por fenómenos hidrometeorológicos como los huracanes, citando al huracán Gilberto en 1988 que afectó la zona norte y centro del Estado y el huracán Wilma que ocurrió en el año del 2005. Este último meteoro generó modificaciones en los ecosistemas costeros principalmente en las líneas de costa y la pérdida de cobertura vegetal.

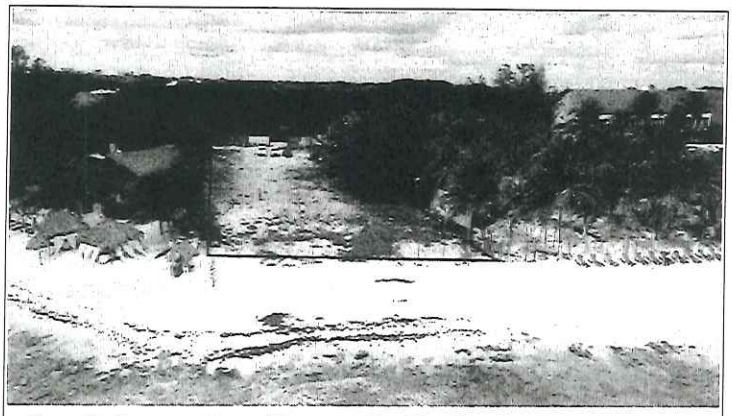


Figura 20. Se muestra las condiciones actuales del predio, nótese que este carece de una vegetación y solo se observan algunos elementos dispersos de vegetación de duna costera.

En la caracterización ambiental realizada en predio aledaño se tiene el registro de 12 especies distribuidas en 9 familias, que se desarrollan en el estrato herbáceo de vegetación, mismas que se enlistan a continuación.

No.	Familia	Nombre común	Nombre científico
1	Poaceae	Xbakel'ak	*Distichlis spicata*
2	Verbenaceae	Yerbabuena	*Lippia reptans*

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

No.	Familia	Nombre común	Nombre científico
3	Convolvulaceae	Riñonina	*Ipomoea pes-caprae*
4	Amaryllidaceae	Lirio de playa	*Hymenocallis americana*
5	Poaceae	Chibil'suk	*Sporobolus virginicus*
6	Poaceae	Pasto erizo	*Cenchrus incertus*
7	Fabaceae	Waxim	*Leucaena leucocephala*
8	Asteraceae	Matza chik'bul	*Bidens pilosa*
9	Aizoaceae	Verdolaga	*Sesuvium portulacastrum*
10	Malvaceae	Sak xiw	*Sida cordifolia*
11	Arecaceae	Coco	*Cocos nucifera*
12	Boraginaceae	Tabaquillo	*Tournefortia gnaphalodes*

Tipo de Fauna del Predio.

De acuerdo con lo anterior, la fauna incidente en el predio y la que se desarrolla en el área de influencia del proyecto corresponde a especies adaptadas a zonas urbanas, que sólo utilizan el predio de manera temporal dado que este ofrece refugio y alimento.

De acuerdo con la información recabada, al interior del predio se tiene registro de los siguientes grupos.

Aves: *nanela (Piaya cayana), mosquitero (Myiopagis viridica), Luis grande (Pitangus sulfuratus), zanate (Quiscalus mexicanus), y la yuya (Icterus auratus).*

Mamíferos: *ardilla (Sciurus deppei). No obstante, en la zona de han documentado, mapaches, tejones, tlacuaches y una variedad de roedores.*

Reptiles: *En predios contiguos se observó una iguana gris Tolok (Basiliscus vittatus), toloquito (Norops Sp), así como un ejemplar de iguana gris (Ctenosaura similis) la cual se encuentra registrada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 en la categoría de especie amenazada.*

Sin exceptuar otros componentes ambientales con alto valor paisajístico existentes en la zona, el paisaje actual mantiene una condición urbana que el proyecto pretende incorporar a su concepto, por lo que se pretende mantener sin mayores impactos y cambios a los signados en este documento. Se determina mediante la caracterización del predio que éste tiene potencial para su aprovechamiento, toda vez que se trata de un predio ubicado dentro de una UGA con vocación de conservación y turística identificada para actividades de turismo que permite este tipo de obras.

IV.2.3 Paisaje

Sin exceptuar otros componentes ambientales con alto valor paisajístico existentes en la zona, el paisaje actual mantiene una condición urbana que el proyecto pretende incorporar a su concepto, por lo que se pretende mantener sin mayores impactos y cambios a los signados en este documento. Se determina mediante la caracterización del predio que éste tiene potencial para su aprovechamiento, toda vez que se trata de un predio ubicado dentro de una UGA con vocación de conservación y turística identificada para actividades de turismo que permite este tipo de obras.

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

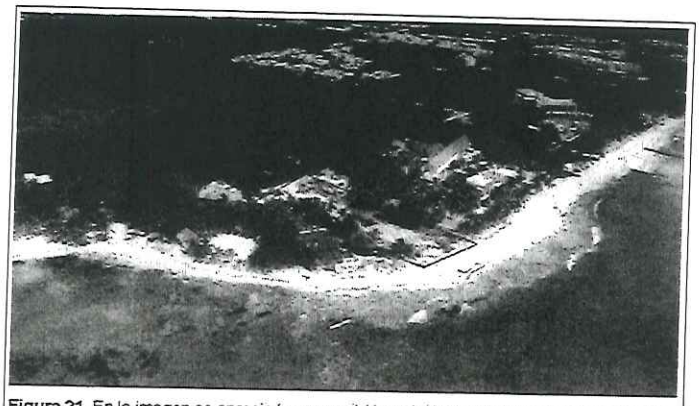


Figura 21. En la imagen se aprecia la composición paisajística del sitio donde se localiza el predio de interés (polígono en color rojo).

IV.2.5 Diagnóstico ambiental

Las vegetaciones afectadas corresponden a una vegetación de matorral costero y de duna costera en las que se han identificado a las Riñonina (Ipomoea pes-caprae), Lirio de playa (Hymenocallis americana), Verdolaga (Sesuvium portulacastrum) Tabaquillo (Tournefortia gnaphalodes) y pasto (Sporobolus virginicus).

No obstante, a lo anterior, es importante señalar que la zona del predio ha estado sujeto a una enorme presión antropogénica, así como eventos hidrometerologicos los cuales han modificado la vegetación de la zona. Cabe señalar que, las costas del Estado de Quintana Roo han sido azotadas frecuentemente por fenómenos hidrometeorológicos como los huracanes, citando al huracán Gilberto en 1988 que afectó la zona norte y centro del Estado y el huracán Wilma que ocurrió en el año del 2005. Este último meteoro generó modificaciones en los ecosistemas costeros principalmente en las líneas de costa y la pérdida de cobertura vegetal.

Bajo este argumento, la ejecución del proyecto no significa una problemática ambiental relevante o significativa, dado que actualmente en la zona se han desarrollado proyectos inmobiliarios ya que los instrumentos regulatorios y normativos locales como el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playa del Carmen, asignan usos de suelo a los predios, que permite el aprovechamiento de los predios para el establecimiento de infraestructura y desarrollos urbanos y turísticos.

Considerando los aspectos físicos y bióticos descritos a lo largo del presente estudio, se prevé que el desarrollo del proyecto modificará el escenario ambiental de manera puntual; principalmente afectará la estructura del suelo, debido a que la superficie donde se instalarán las estructuras proyectadas serán recubiertas por materiales propios para el establecimiento de la construcción, cabe mencionar que el terreno del predio ya se encuentra en un estado de afectación con pérdida de cobertura vegetal ocasionada por la mancha urbana creciente y sus asentamientos humanos así como el turismo nacional y extranjero.

Tal condición tendrá repercusiones en otros factores ambientales como la modificación del microclima, la disminución de superficie de infiltración, ausencia de vegetación. Adicionalmente, el proyecto promoverá, durante la operación, el incremento de la carga vehicular en la zona, y con ello, el incremento de los niveles de ruido y la incorporación de partículas suspendidas producto de los motores de los vehículos. Aunque como se verá más adelante, los impactos serán puntuales y prácticamente todos, mitigables en espacio y tiempo, por lo que el servicio ecosistémico se mantendrá sin alteraciones significativas.

Capitulas más adelante, se bordarán con detalle, las medidas de prevención, mitigación y compensación que la promovente a implementada y que implementara para el desarrollo de las actividades de construcción del proyecto.

5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES

VII. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA** impone la obligación al **promovente** de vincular con los

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

ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; y de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia de **proyecto**, con los siguientes instrumentos de política ambiental:

	INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A	Acuerdo por el que se expide la parte marina del **Programa de ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio Programa. **(POEMyRGMyMC)**	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B	**Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo.**	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	25 de mayo de 2009
C	**Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo.**	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	20 de diciembre de 2010
	Acuerdo por el que se autoriza el **Cambio de Aprovechamiento de Uso de Suelo del inmueble denominado "Lote 003, Mza001, Región 025"** de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Playa del Carmen, Quintana Roo.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	28 de mayo de 2025
D	Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010
	MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010,** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo	Diario oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019
	FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019	Diario oficial de la Federación	04 de marzo de 2020

VIII Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35, segundo párrafo** de la **LGEEPA**, al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO V** del presente oficio, del cual se desprende lo siguiente:

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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (**POEMyRGMyMC**).

El Área Sujeta a Ordenamiento (ASO) que se encuentra regulada mediante este instrumento, considera para su estudio la regionalización de esta misma en dos componentes: el área marina y el área regional, las cuales se definen a continuación:

***Área Marina**, que comprende las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas mexicanas, incluyendo zonas federales adyacentes del Golfo de México y Mar Caribe. También incluye 26 Áreas Naturales Protegidas, de competencia Federal con parte de su extensión en la zona marina.*

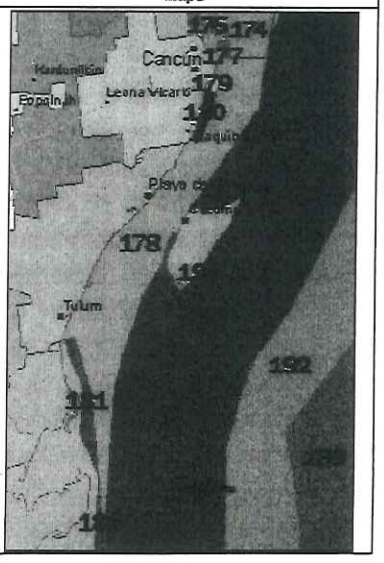
***Área Regional**, abarca una región ubicada en 142 municipios con influencia costera, de 6 entidades federativas (Quintana Roo, Yucatán, Campeche, Tabasco, Veracruz y Tamaulipas). En esta área se incluyen 3 Áreas Naturales Protegidas de competencia Federal que no tienen contacto directo con el mar, en las cuales únicamente aplica solamente el Decreto y el Programa de Manejo correspondiente.*

El proyecto de acuerdo al **POEMyRGMyMC** incide en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA-139** denominada **"Solidaridad"**, la cual 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 **POEMyRGMyMC**, sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, serán quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa. A la fecha el gobierno de Quintana Roo no ha publicado la parte Regional del Programa.

El polígono se sobrepone a la Zona Federal Marítimo Terrestre a la cual le corresponde la **UGA-178** denominada **"Zona Marina de Competencia Federal"**.

Tipo de UGA	Marina
Nombre:	Zona Marina de Competencia Federal
Municipio:	
Estado:	
Población:	0 Habitantes
Superficie:	311,046.005 Ha.
Subregión:	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata (ZCI)Mar Caribe
Islas:	Presentes: Aplicar criterios para Islas
Puerto Turístico	
Puerto Comercial	
Puerto Pesquero	
Nota:	En la unidad existe una zonificación marina a mayor detalle entre la línea de alta marea a la isóbata de 50 m, a lo largo del litoral, desde Punta Maroma (20°45'3.42"N y 86°55'55.85"W) hasta Punta John (20°31'32.35"N y 87°10'24.45"W), donde aplican algunos criterios para la zona costera inmediata (ZCI) al municipio de Solidaridad, Quintana Roo.

Mapa



La **promovente** no vinculó con este instrumento de regulación ecológica debido a que no realizará ningún tipo de obra en esta superficie, sin embargo esta oficina de representación al analizar el proyecto con respecto a los criterios relacionados advierte lo siguiente:

En relación con las Acciones Generales se advierte que el **proyecto** no requiere el uso de agua para la construcción u operación (**G-001**), no contempla solicitar el pago por servicios ambientales (**G-002**), no creará una UMA (**G-003**), no realizará actividades extractivas de flora o fauna silvestre (**G-004**), no establecerá bancos de germoplasma (**G-005**), no requiere de considerar medidas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (**G-006, G-007**), no utilizará organismos genéticamente modificados (**G-008**), no es infraestructura de comunicación terrestre (**G-009**), no es un área agropecuaria (**G-010, G-62**), no es un parque industrial (**G-012**), no introducirá especies invasoras (**G-013**), no presenta ríos o causes (**G-014, G-015, G-018, G-020**), no presenta montañas, pendientes mayores a 50° o gradientes altitudinales (**G016, G-017, G-026**), no es un programa de desarrollo urbano (**G-019, G-041**), no utilizará tecnologías extractivas o productivas intensivas (**G-021, G-022**), no realizará acciones de forestación con restauración de suelos para incrementar el potencial de sumideros forestales (**G-024**), no es una actividad productiva (**G-025**), no requiere energía eléctrica para su operación (**G-027, G-028, G-029, G-030, G031, G-032, G-033, G-034, G-035, G-036**), no producirá cultivos (**G-037**), no le corresponde evaluar la potencialidad del suelo para la captura de carbono (**G038**), no elaborará programas ecológicos locales o pesqueros (**G-039, G-063**), no es una industria (**G-040, G-042, G-054**), no consiste en la creación, impulso y consolidación de una flota pesquera (**A043**), no realizará actividades pesqueras (**G-044**), no prestará servicios de transporte público (**G-045, G-046**), no impulsará actividades productivas (**G-047**), se tomarán medidas preventivas ante desastres naturales (**G-048**), no creará comités de protección civil (**G-049**), no construirá casa habitación (**G-050**), no consiste en campañas de limpieza en asentamientos suburbanos y urbanos (G-052), no reutilizará aguas tratadas (**G-053**), no realizará el cambio de uso del suelo forestal (**G-055**), no construirá sitios de disposición final de residuos (**G-056**), no estudiara los problemas de salud (**G-057**), no se establecerá ninguna infraestructura dentro de un ANP (**G-059**), No se construirá en la zona marina (**G060, A029**), no construirá carreteras, caminos, puentes o vías férreas (**G-064**), no realizará actividad dentro de un ANP (**G-065**). En relación con las Acciones Específicas se advierte que el **proyecto**: no construirá áreas destinadas voluntariamente a la conservación (**A-007**), no introducirá especies potencialmente invasoras por actividades marinas (**A-013**), no establecerá corredores biológicos entre ANP (**A-016**), no presenta aguas contaminadas por hidrocarburos (**A-022**), no es una industria (**A-025**), no aprovechará energía eólica o mareomotriz (**A-033, A-034**), no realizará actividades pesqueras (**A-040, A-041, A-042, A-043, A-044, A-045, A-048**), no utilizará embarcaciones (**A046**), no monitoreará las comunidades planctónicas (**A-047**), no tiene como finalidad diseñar acciones de coordinación entre el sector turismo y el sector conservación (**A-071**), no corresponde a infraestructura portuaria de gran tamaño (**A-073**). En relación con los criterios de Zona Costera Inmediata Mar Caribe se advierte que el proyecto: no se realizará en áreas ocupadas por arrecifes coralinos (**ZMC-01**), no capturará fauna con fines de investigación (**ZMC-03**), no colocará puntos de anclaje en zonas coralinas o arrecifales (**ZMC-04**), el **proyecto** no contempla la recolección, remoción o trasplante de organismos vivos o muertos en las zonas arrecifales (**ZMC-05**), no se realizaran dragados o canales (**ZMC-11**), no consiste en un muelle de gran tamaño (**ZMC-12**), no se desarrolla en área arrecifal (**ZMC-09**), no realizará actividades náuticas (**ZMC-10**), no realizará pesca comercial o deportiva (**ZMC-13**), el proyecto se ubica en la UGA marina 178 (**ZMC-14**), por lo que a continuación se presenta el análisis del **proyecto** con los criterios vinculantes:

Acciones-Criterios
G-011. *Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.*
A029 *Promover la preservación del perfil de la costa y los patrones naturales de circulación de las corrientes*

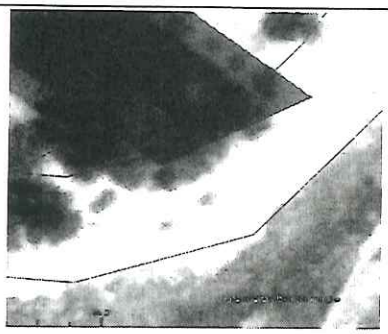
Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 83 502 33 www. gob.mx/semarnat

alineadas a la costa, salvo cuando dichas modificaciones correspondan a proyectos de infraestructura que tengan por objeto mitigar o remediar los efectos causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural.

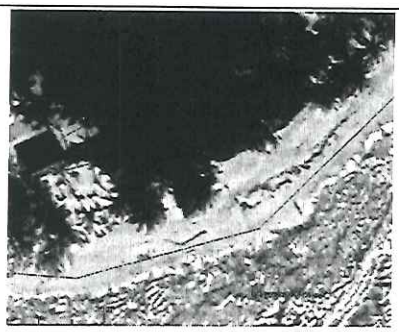
A018. *Promover acciones de apoyo a la protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2010), así como las competencias del Consejo Técnico Consultivo Nacional para la Conservación y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre.*

Análisis de esta Autoridad Evaluadora:

El ecosistema costero en el SA del **proyecto** se ha visto afectado por un impacto ambiental acumulativo y sinérgico como es la eliminación la cobertura de la vegetación característica de matorral y duna costera de manera significativa, por lo que es importante promover su conservación y evitar la introducción de especies invasoras comunes en la zona. Por lo que el proyecto queda condicionado a reforestar el frente de playa del predio que colinda y coincide con la Zona Federal Marítimo Terrestre; Además de ser una medida para conservar la biodiversidad del SA, es indispensable para evitar la erosión de la playa o reducir la tasa de erosión. En este mismo sentido el proyecto queda condicionado a ajustar la ubicación de las edificaciones de tal forma que deje libre una franja de 5 metros desde el limite de zona federal marítimo terrestre, y que deberá reforestar y evitar cualquier tipo de construcción como muros o bardas que incrementan la erosión al romper la dinámica erosión-acreación, la vegetación brinda mayor estabilidad a la playa y protege el patrimonio de la **promovente**, tanto la edificación como el terreno.



2004



2024



2025

Estas acciones contribuyen a la conservación de la playa susceptible del arribo de tortuga marina, quien busca playas para desovar, debido a que la erosión y modificación de la playas en el municipio y en sistema ambiental ha disminuido las playas aptas para anidación.

G023. Implementar campañas de control de especies que puedan convertirse en plagas.

G051 Realizar campañas de concientización sobre el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos.

G058 La gestión de residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido por la legislación vigente y los lineamientos de la CICOPLAFEST que resulten aplicables.

ZMC-07. Como una medida preventiva para evitar contaminación marina no debe permitirse el vertimiento de

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

hidrocarburos y productos químicos de ningún tipo en los cuerpos de agua en esta zona.
Análisis de esta Autoridad Evaluadora: El riesgo que se identifica al respecto de especies que se puedan convertir en plagas, comunes en la zona urbana como son ratas, gatos, insectos rastreros y vectores de enfermedades como mosquitos es alto en la zona, por lo que la promovente debe garantizar que los nuevos propietarios o habitantes de los departamentos cumplan con el manejo de residuos sólidos, por lo que queda condicionado a presentar el reglamento de buenas practicas de higiene y ambientales del desarrollo el cual deberá incluirse en los contratos de compraventa y arrendamiento, conforme se establece en la **Condicionante 6**. De la misma forma durante la preparación y construcción del sitio deberá contar con contenedores para residuos especiales, peligrosos y urbanos y dirigirlos a los centros de acopio autorizados. **Condicionante 7**.

B) PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE PLAYA DEL CARMEN (antes Solidaridad) (POEL-S) publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009.

En relación con el **POEL-S** el **proyecto** incide en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 10** denominada ***CORREDOR TURÍSTICO PUNTA BRAVA-ESMERALDA***, cuya política ambiental es *Conservación,* definida como:

> ***Conservación:*** *La permanencia de los elementos de la naturaleza, lograda mediante la planeación del desarrollo sustentable, a fin de asegurar, para las generaciones presentes y futuras, un ambiente propicio para su desarrollo y los recursos naturales que les permitan satisfacer sus necesidades.*

En relación con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad),** Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009. El **proyecto** incide en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 10** denominada ***ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN***, cuya política aplicable es *Aprovechamiento sustentable,* definida como: "*La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por períodos indefinidos*". Es así, que esta Unidad Administrativa procedió a evaluar el proyecto conforme la siguiente ficha técnica correspondiente a la **UGA 10**:

UGA 10	**ZONA URBANA DE PLAYA DEL CARMEN**		
POLÍTICA AMBIENTAL	Aprovechamiento Sustentable		
SUPERFICIE	9,343.99 hectáreas	PORCENTAJE MUNICIPAL	4.71%
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.		
TENDENCIAS	Se considera que la zona urbana llega a una saturación en el lapso de tiempo comprendido entre los 5 y 10 años, por lo que se han adicionado zonas de reserva urbana suficientes que permitan contener el acelerado crecimiento de la ciudad, el cual continuará en la medida que se continúe ampliando el sector turístico del municipio. La ciudad tiende hacia la ecoeficiencia con la aplicación de diferentes acciones, técnicas, procedimientos y equipo para la reducción		

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

	de la contaminación.	
LINEAMIENTO AMBIENTAL	La ciudad presenta un crecimiento ordenado en apego a programa director de desarrollo urbano, el manejo de las aguas residuales, así como la disposición de los residuos se realiza con estándares por encima de lo establecido en la normatividad vigente. La ciudad presenta áreas verdes suficientes	
ESTRATEGIAS AMBIENTALES	• Se deberá llevar a cabo una bitácora ambiental del cambio de uso del suelo para este centro urbano. • Se instalan oportunamente plantas de tratamiento y la red de drenaje sanitario en las nuevas áreas de crecimiento. • Las aguas residuales se tratan con una eficiencia del 95%. • Se establece un adecuado sistema de recolección, acopio y disposición final de residuos sólidos. • Se ofrecen espacios verdes suficientes a los habitantes (9 m^2 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.	
VOCACIÓN 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		
CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	**USO**	**CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES A LAS ÁREAS URBANAS**
	URBANO	**1 AL 33**
		CRITERIOS ESPECÍFICOS
	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 Playa del Carmen (antes Solidaridad), en función de cada uno de los usos del suelo permitidos en las unidades de gestión ambiental. La aplicación de los criterios está en función de lo siguiente:

1 ***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 de Solidaridad, independientemente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.*

2 ***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 de Solidaridad, independientemente del uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.*

3 ***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 de Solidaridad, cuya aplicación está en función del tipo de uso del suelo que se pretenda dar a los predios particulares.*

Bajo este contexto, esta Unidad Administrativa determina vincular el proyecto con los criterios de regulación ecológica aplicables a las áreas urbanas (**CU**); considerando que el sitio se ubica dentro de la zona urbana de Playa del Carmen.

Considerando la naturaleza, ubicación y condiciones ambientales del sitio del proyecto, se tiene que el predio se encuentra desmontado por lo que no requiere acciones de rescate de vegetación o fauna (**CU-02, CU-03**); de la misma forma no hay suelo que rescatar (**CU-06**), los materiales calizos y recursos naturales que se requieran serán adquiridos en la etapa de construcción, en bancos de materiales o casas de materiales autorizadas para su venta(**CU-09**); Para el mantenimiento de las áreas ajardinadas y de reforestación, sólo se utilizarán sustancias autorizadas por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST), sólo en el caso de requerirlos, como medida correctiva ante una plaga (**CU-10**); no se tiene prevista la instalación de campamentos de construcción en el proyecto, se prevé que los trabajadores cuenten con agua potable y sanitarios portátiles en una proporción de 1 por cada 25 trabajadores, asimismo, se realizará el manejo adecuado de residuos y se llevará a cabo la estrategia que indique Protección Civil del Municipio, en caso de la presencia de fenómenos hidrometereológicos (**CU-12**); no habrá fuego en ninguna de sus etapas (**CU-13**); en el predio no se localizan vestigios arqueológicos (**CU-17**); no se ubica en reserva territorial (**CU-17 a CU-19, CU-98**); el proyecto no cuenta con cenotes y accesos a cuevas (**CU-20**); el proyecto no pretende el aprovechamiento de cuerpos de agua continentales (**CU-21**); no generará lodos, las aguas se enviaran al sistema municipal de drenaje El proyecto cuenta con factibilidad de CAPA para Agua potable y Drenaje con No° de circular: CAPA-DS/DPY/0082/2025 (**CU-23**); El predio del proyecto no posee vegetación, por lo que no es factible dejar árboles y palmas que solicita este criterio, sin embargo, será reforestada una superficie de **210.18 m²** con especies nativas propias de selva mediana subperennifolia, que incluirá especies que se desarrollarán como árboles y palmas, también se contemplan áreas verdes ajardinadas (**493.95 m²**), con especies nativas y ornamentales de la región (**CU-24, CU-24, CU-27**); el proyecto no contempla en ninguna de sus etapas de desarrollo el aprovechamiento o uso de especies vegetales o animales silvestres, partes de ellas ni sus subproductos (**CU-26**); el proyecto no contempla la instalación temporal de plantas de premezclado, dosificadoras o similares (**CU-28, CU-29**); Durante la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se tiene previsto colocar una malla perimetral alrededor de las áreas de aprovechamiento para reducir la emisión de polvos hacia el exterior y reducir el impacto visual, dando cumplimiento a este criterio (**CU-30**); Durante el transporte de materiales, se vigilará que los camiones que ingresen con materiales pétreos cuenten con lona antidispersante y se mantengan húmedos, al interior del predio, los materiales serán descargados y humedecidos para evitar la dispersión de polvos (**CU-31**); no hay manglares en el predio (**CU-32**), el polígono del proyecto se ubica en una UGA, el predio esta desmontado no hay vegetación exótica (**CE-95**); no se construirán andadores de acceso al mar (**CE-105, CE-106**) por lo que se resalta lo siguiente:

CRITERIO	VINCULACIÓN
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	*El presente proyecto se planteó con pleno conocimiento y para dar cabal cumplimiento a lo establecido en el marco normativo ambiental vigente.* *El presente estudio somete a evaluación en materia de impacto ambiental el cambio de uso de suelo en áreas forestales y la construcción y operación del proyecto NAOMI BEACH, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28 fracción IX, y al artículo 5 de su Reglamento en materia de impacto ambiental en su inciso Q) y R)*

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

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.	
CU-16. Para los fines de aplicación de este instrumento, en particular para la definición de competencias para la evaluación en materia de impacto ambiental, la zona costera o ecosistema costero del Municipio Solidaridad al interior de los centros de población con programa de desarrollo urbano decretado incluye únicamente a los predios colindantes con la zona federal marítimo terrestre.	*El predio de interés se ubica dentro de un centro de población regulado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad) (P.O. 20 de diciembre de 2010), y colinda con la zona federal marítimo terrestre.* *Derivado de lo anterior, se someten al PEIA las obras y actividades del proyecto a través de la presentación de esta MIA-P, conforme a lo establecido en la fracción IX del artículo 28 de LGEEPA y el inciso Q) del artículo 5 del REIA.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: A través del **PEIA** esta Unidad Administrativa verifica que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su **REIA**, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Si bien el **promovente** manifiesta: *El presente estudio somete a evaluación en materia de impacto ambiental el cambio de uso de suelo en áreas forestales y la construcción y operación del proyecto NAOMI BEACH,* en el escrito que ingresó al alcance de la presentación del tramite, citado en el **Resultando V**, anexó el oficio: **MPDC/TM/DC/JUR/0398/2025** a través del cual la Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Playa del Carmen emitió la Constancia de Preexistencia de Obra, y señala que el predio se desmonto antes de 1995 (*sic*). El **proyecto** es de competencia federal por que se ubica en un ecosistema costero, conforme a la definición en la **LGEEPA**: *XIII Bis.- **Ecosistemas costeros:** Las playas, las dunas costeras, los acantilados, franjas intermareales; los humedales costeros tales como las lagunas interdunarias, las lagunas costeras, los esteros, las marismas, los pantanos, las ciénegas, los manglares, los petenes, los oasis, los cenotes, los pastizales, los palmares y las selvas inundables; los arrecifes de coral; los ecosistemas formados por comunidades de macroalgas y de pastos marinos, fondos marinos o bentos y las costas rocosas. Estos se caracterizan porque se localizan en la zona costera pudiendo comprender porciones marinas, acuáticas y/o terrestres; que abarcan en el mar a partir de una profundidad de menos de 200 metros, hasta 100 km tierra adentro o 50 m de elevación. La Secretaría, en colaboración con las entidades federativas y los municipios, determinará la zona costera nacional tomando en consideración las interacciones fisiográficas y biológicas particulares de la zona que se trate y la publicará en el Diario Oficial de la Federación mediante Acuerdo. Fracción adicionada DOF 23-04-2018.* Por lo tanto, se tiene que cualquier obra, instalación y actividad en el predio requiere de autorización conforme al articulo 5 del **REIA** incisos **Q)** y **R)**.	
CU-04. Los proyectos de cualquier índole	*En el proyecto se conformará una superficie de 420.38 m² de áreas*

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

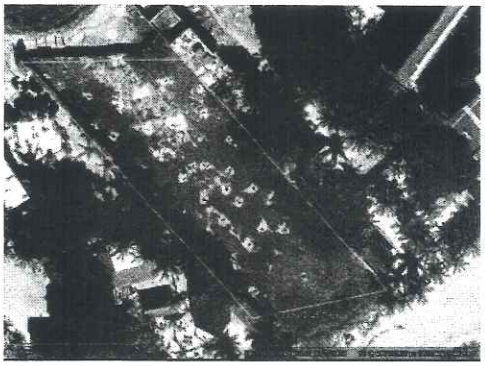
deberán incorporar a sus áreas verdes vegetación nativa propia del ecosistema en el cual se realice el proyecto. Únicamente se permite el empleo de flora exótica que no esté incluida en el listado de flora exótica invasiva de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO). La selección de especies a incluir en las áreas verdes, así como el diseño de jardines deberá sustentarse en un programa de arborización y ajardinado que deberá acompañar al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Se deberá emplear una proporción de 4 a 1 entre plantas de especies nativas y especies ornamentales, excluyendo los pastos.	*ajardinadas, y se realizarán actividades de reforestación para conformar 210.18 m^2 de áreas reforestadas con especies nativas propias de selva mediana subperennifolia.* *Las áreas verdes ajardinadas serán acondicionadas con especies nativas y ornamentales no invasoras, en la proporción que marca este criterio de 4:1.* *Las áreas reforestadas, serán destinadas como áreas verdes modificadas y áreas de conservación. En las áreas verdes modificadas sólo serán retirados el estrato herbáceo y arbustivo.* *Anexo a la presente MIA se pone a su consideración el Programa de Arborización y Ajardinado (Anexo) que se aplicará en el proyecto. En las áreas reforestadas únicamente se emplearán especies nativas, y en las áreas ajardinadas, se utilizarán especies nativas y ornamentales propias de la región que no son consideradas como invasoras de acuerdo con la CONABIO, las cuales provendrán de viveros autorizados.*
CU-05. Para el desplante de cualquier obra o instalación se deberán utilizar preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	*El predio del proyecto no posee vegetación, y se encuentra en una zona fragmentada, toda vez que el predio se localiza junto a una vialidad que llega a la carretera Federal 307, y en los alrededores se encuentran desarrollos donde se ha modificado totalmente la vegetación.* *De esta forma y toda vez que el predio se encuentra dentro del Centro de Población de Playa del Carmen e inmerso dentro de una zona turística comercial, con clubes de playa, hoteles, departamentos, comercios, entre otros, y conforme al dictamen obtenido para el cambio de su uso de suelo, es factible su aprovechamiento.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El predio se encuentra sin vegetación.

La **promovente** manifiesta que el predio se encuentra sin vegetación, por lo que no contraviene el criterio **CU-05**.

La **promovente** señala respecto a que **CE-04**, que se cumplirá la proporción 4:1 y en la vinculación con el **CU-25** señala que:

Se realizará la reforestación de 210.18 m^2 con especies nativas propias de selva mediana subperennifolia. Las actividades de reforestación se realizarán conforme al Programa de Reforestación y Ajardinado del proyecto. En dicho programa se señalan las especies y la densidad:



Cuadro 3. Listado de especies vegetales susceptibles de ser utilizadas para reforestar la duna costera

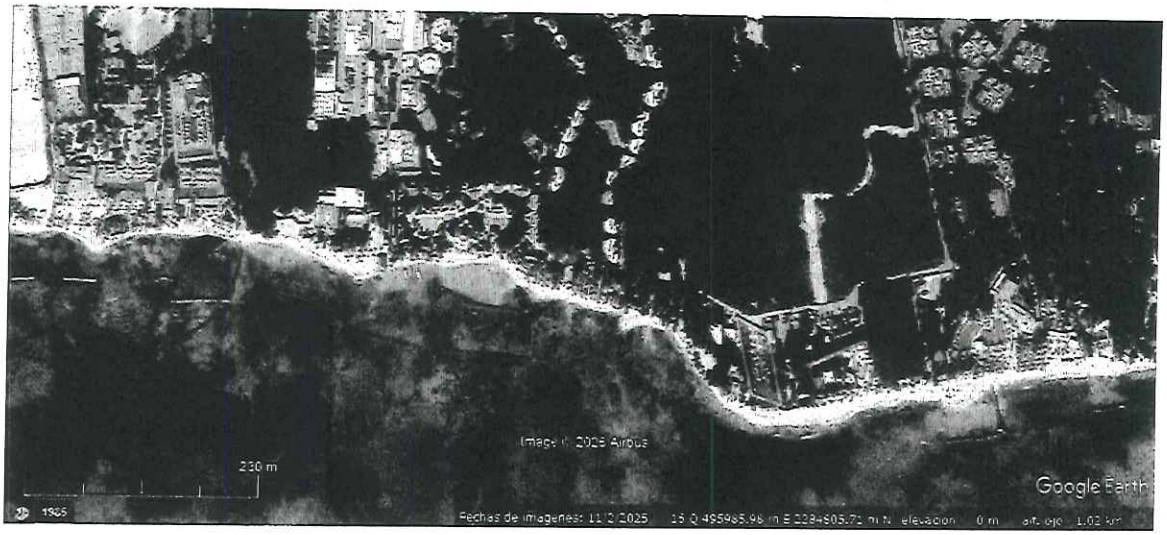
Familia	Nombre científico	Nombre común
Ejemplares de hábitos rastreros en especies pioneras fijadoras de sustrato arenoso		
Asteraceae	*Ambrosia hispida*	Margarita de mar
Convolvulaceae	*Ipomoea pes-caprae*	Riñonina
Aizoaceae	*Sesuvium portulacastrum*	Verdolaga de mar
Fabaceae	*Canavalia rosea*	Frijol de playa
Ejemplares con talla mediana en especies pioneras fijadoras de sustrato arenoso		
Goodeniaceae	*Scaevola plumieri*	Chunup
Amaryllidaceae	*Hymenocallis littoralis*	Lirio de playa
Boraginaceae	*Tournefortia gnaphalodes*	Sikimay
Surianaceae	*Suriana maritima*	Pantzil
Ejemplares con talla alta en especies fijadoras de sustrato arenoso		
Polygonaceae	*Coccoloba uvifera*	Uva de mar

Para la plantación se considerará una densidad de 1 planta arbórea. 1 planta arbustiva y 2 herbáceas por metro cuadrado. Se dejarán algunos ejemplares para el reemplazo de los que mueran.

La **promovente** deberá cumplir con la **Condicionante 5** y reforestar la franja del polígono que se ubica en la zona federal marítimo terrestre, así como la franja de 5 metros de esta.

Esto es aludiendo al principio precautorio, considerando que el uso original en el **PDU-S** era de preservación, que las playas en el sistema ambiental (SA) han requerido de acciones de restauración, y que la eliminación de la vegetación de la playa de duna costera o de matorral costero afecta la biodiversidad del litoral y esta relacionada con la estabilidad de la playa y sus servicios asociados a las tortugas marinas, y otros servicios ambientales.

El proyecto se condiciona a reforestar la franja del polígono que se ubica en la zona federal marítimo terrestre, así como la franja de 6 metros de esta, que es el retroceso que se ha visto en los proyectos en el Sistema Ambiental que han tenido que colocar tubos geotextiles de protección.



Se observa en la imagen los sitios de erosión severa en las playas colindantes al proyecto, en gran parte por eliminar la vegetación de duna y matorral costero.

CU-07. En cualquier obra deberá estar separada la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	*En el proyecto estará separado el drenaje pluvial del sanitario.*
CU-08. La canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, podrá realizarse previa filtración	*En las azoteas del edificio se contempla la instalación de una red de bajantes pluviales, que conducirán el agua por gravedad hacia pozos de absorción.* *En las áreas abiertas como andadores, el agua pluvial será dirigida por medio de los declives hacia las áreas verdes.*

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

de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes y deberá ser aprobada por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de conformidad con la normatividad aplicable.	*La instalación de los pozos considera la colocación de trampas de grasa, sistemas de decantación para la retención de sólidos, sedimentos y contaminantes que solicita este criterio.*
CU-22. Las aguas residuales deberán canalizarse hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales operadas por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado o el organismo operador autorizado por esta instancia. En el caso de que no existan plantas de tratamiento que puedan atender la demanda del proyecto, el promovente deberá instalar una planta que cumpla con las condiciones establecidas en la normatividad vigente en materia de aguas residuales tratadas.	*Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, para el manejo de los residuos sanitarios de los trabajadores se instalarán sanitarios portátiles, los cuales recibirán limpieza diariamente.* *Mientras que, durante la operación del proyecto, las aguas residuales que se generen en el condominio serán canalizadas por el sistema de drenaje interno del predio, que se conectará a la red de drenaje existente, que se conecta con una planta de tratamiento.* *La operación de dicha planta está cargo de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA) del Estado de Quintana Roo, quienes se encargan de realizar los análisis correspondientes para determinar que el efluente cumpla con los máximos permisibles de contaminantes establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** manifiesta que contará con 7 pozos pluviales,y en cuanto al drenaje este será brindado por la institución estatal a cargo del servicio municipal: *Red de drenaje. Si tiene factibilidad de CAPA para Agua potable y Drenaje con No° de circular: CAPA-DS/DPY/0082/2025, Es importante mencionar que el agua tratada actualmente de genera dentro del plan maestro, se utiliza para el riego de las áreas verdes.* La **promovente** se ajusta a los criterios **CU-07, CU-08** y **CU-22.**	
CU-11. 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.	*Se tiene previsto que los residuos derivados de las obras se dispongan en un sitio destinado para tal fin ubicado en las áreas de desplante, y se trasladarán periódicamente al basurero municipal o bien donde lo indique la autoridad municipal.* *El manejo de los residuos que se generen en todas las etapas del proyecto se realizará conforme al Programa de Manejo de Residuos (Anexo), en el que se describen los procedimientos que se deberán seguir para la colecta, separación, almacenamiento temporal y traslado al sitio de disposición final.*
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.	*Para dar cumplimiento a este criterio, en las etapas de preparación y construcción del proyecto, se instalará un almacén temporal de residuos peligrosos de 4.0 m^2 dentro de las áreas de aprovechamiento, el cual tendrá techo y piso de concreto, una canaleta para conducir los derrames, una fosa de contención y contará con la señalización adecuada y extintores.* *En la etapa de operación del proyecto la generación de residuos peligrosos será mínima, dado que sólo se espera generar los residuos*

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

	derivados de las actividades de mantenimiento, los cuales se dispondrán en contenedores específicos debidamente señalizados en un almacén que se habilitará en el edificio. *Los residuos peligrosos generados serán separados de acuerdo con su tipo y periódicamente se entregarán a una empresa autorizada en su manejo, quien se encargará de su traslado y disposición final.* *En el Programa de Manejo de Residuos anexo a la presente MIA-P, se establecen los procedimientos que se llevarán a cabo para el manejo adecuado de los residuos que se generen en cada una de las etapas del proyecto.*
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.	*Con el fin de dar cumplimiento a este criterio y al artículo 38 de la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos en el Estado de Quintana Roo, se elaboró el Programa de Manejo de Residuos anexo a la presente, en el que se describen los procedimientos para manejar adecuadamente los residuos que se generen en cada una de las etapas del proyecto.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: La **promovente** presentó anexo a la **MIA-P** el *Programa de Manejo de Residuos,* da cumplimiento a los criterios **CU-11, CU-14** y **CU-15.**	
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. Sólo se permite el desmonte de la superficie que resulte de multiplicar el Coeficiente de Modificación del Suelo por la superficie total del predio, para lo cual deberá obtener de manera previa la autorización por excepción del cambio de uso del suelo en terrenos forestales y las autorizaciones estatales y municipales respectivas. Será obligatorio mantener la superficie remanente con la vegetación original. En el caso que la superficie remanente se encuentre afectada o que carezca de vegetación, el promovente deberá procurar su restauración o reforestación.	*De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad), al predio le corresponde un uso de suelo Turístico Residencial de densidad media (TR3-U) y Área de Preservación (AP), sin embargo, se obtuvo un Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso (MC) Mixto Comercial, conforme al oficio No. MSOL/SOT/0111/25 de fecha 14 de marzo de 2025.* *Basados en este instrumento se identificó que al predio del proyecto le es aplicable un Coeficiente de Modificación del Suelo (CMS) del 90 %; y del 10% restante, la mitad se debe mantener como área verde natural y el resto como área verde modificada, en esta última se puede remover el estrato arbustivo y herbáceo, manteniendo el estrato arbóreo.* *Así las cosas y basados en el diseño del proyecto, se tiene que el desarrollo del mismo considera un desplante de 1,891.69 m^2, equivalente al 90 % del predio.* *Se realizará la reforestación de 210.18 m^2 con especies nativas propias de selva mediana subperennifolia.* *Las actividades de reforestación se realizarán conforme al Programa de Reforestación y Ajardinado del proyecto.* *Para el desarrollo del proyecto, se obtendrán las autorizaciones federales, estatales y municipales que se requieran conforme a la legislación aplicable, por lo que se cumple con este criterio.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: El uso de suelo que le corresponde originalmente al predio es de ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA en 1,601.87 m² y TURÍSTICO RESIDENCIAL en 500.00 m², la **promovente** tramito la modificación del uso de suelo ante la Secretaria de Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento de Solidaridad (ahora Playa del Carmen) quien emite el dictamen en sentido afirmativo a través del oficio MSLO/SOT/0111/2025 DE FECHA 14 DE MARZO DE 2025, el cual esta sujero a la aprobación del H. Cabildo del H, Ayuntamiento.

Posteriormente el 28 de mayo de 2025 se publica en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Aprovechamiento de Uso de Suelo del inmueble denominado "Lote 003, Mza001, Región 025" de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Playa del Carmen, Quintana Roo**, aprobado en la Décima Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Playa del Carmen , Quintana Roo, Administración 2024-2027,celebrada el 31 de marzo de 2025.

En el **Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso (MC) Mixto Comercial, conforme al oficio No. MSOL/SOT/0111/25** de fecha 14 de marzo de 2025, señala las coordenadas del polígono y el nuevo uso de suelo Mixto Comercial (MC), para toda la superficie.

Al respecto el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con fecha de 20 de diciembre de 2010, señala con respecto a l uso de suelo ***Zona Central Mixto Comercial, clave MC***:

> ***Zona Central Mixto Comercial, clave MC***
>
> ***Normas Particulares***
>
> *Los predios, lotes y edificaciones construidas en estas zonas; estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*
>
> *La densidad máxima será de 216 habitantes por hectárea, lo que representa 60 viviendas por hectárea ó 100 cuartos por hectárea;*
>
> *El número de viviendas máximas en el lote mínimo será de 1 vivienda;*
>
> *La superficie mínima del lote será de 110 metros cuadrados;*
>
> *El frente mínimo del lote será de 7.2 metros lineales;*
>
> *El coeficiente de ocupación (COS) del suelo no será mayor de 0.50 y, consecuentemente,la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie neta del lote; El coeficiente de utilización (CUS) del suelo no deberá ser superior a 1.70 y, por tanto, el área edificable, incluyendo todos los niveles de construcción, no deberá ocupar más del 170 por ciento de la superficie neta del lote.*

Con la modificación presentada durante el **PEIA**, el **proyecto** se ajusta con un **COS** del **0.48** que son 1,010.32 m² y un **CUS de 1.5** que es la superficie de construcción en todos los niveles de **3,143.84 m².**

Por lo que se advierte que el **proyecto** se ajusta al criterio **CU-25.**

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. En este sentido el promovente deberá	*Como lo dicta el presente criterio, durante todas las etapas del proyecto se evitará el derrame de sustancias tales como combustibles, lubricantes, grasas, aceites, pinturas u otras potencialmente contaminantes, para lo cual se aplicarán las medidas de prevención pertinentes, mismas que se indican en el Capítulo VI; asimismo, se implementarán las medidas establecidas dentro del Programa de Manejo de Residuos Sólidos que se incluye en la presente MIA-P.* *Las sustancias potencialmente contaminantes que se requieran para el proyecto y los residuos peligrosos que se generen durante las*

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

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.	*etapas de preparación del sitio y construcción, se resguardarán en el almacén de residuos peligrosos que se instalará en el proyecto, el cual cumplirá con la normatividad aplicable.* *En la etapa operativa, se espera una generación mínima de residuos peligrosos derivadas de las actividades de mantenimiento, como envases con restos de pintura, estopas impregnadas, solventes contaminados, los cuales serán colocados en contenedores debidamente etiquetados y dispuestos en un almacén de residuos peligrosos que se instale, para su posterior entrega a una empresa autorizada en su manejo.*
Análisis de esta Unidad Administrativa: A decir de la **promovente** y conforme a lo establecido en la **MIA-P**, el proyecto se ajusta al criterio **CU-33**.	
CE-79. 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	La **promovente** no vinculó.
CE-103. En el caso de que el ecosistema de duna costera se encuentre afectado o carezca de vegetación, ésta se deberá restaurar o reforestar con la finalidad de promover la protección de las playas, de la zona de anidación de las tortugas marinas y para el mantenimiento de la vegetación costera. Para el cumplimiento de este criterio deberá presentarse de manera conjunta con el estudio ambiental correspondiente, el programa de restauración de vegetación costera. La restauración se realizará en el primer año a partir de la fecha de inicio de obras del proyecto autorizado. Las actividades derestauración deberán obtener de manera previa a su inicio la autorización correspondiente.	La **promovente** no vinculó.

CE-104. La estructura de la duna costera o bermas rocosas, así como la vegetación que las ocupa se debe mantener en estado natural en por lo menos el 75 % de su superficie dentro del predio.	La **promovente** no vinculó.

Análisis de esta Unidad Administrativa: Si bien la **promovente** no vinculó con estos criterios se tiene que en la **MIA-P** manifestó:

Las actividades del proyecto, no se pretenden realizar en la zona marina. En la zona marina no se distribuye el manatí y no constituye una zona de anidación de tortugas.

Sin embargo, si se tienen reportes de que en las playas de Xcalacoco hay anidación de tortuga marina[1]. La **promovente** no propuso medidas de prevención, mitigación y compensación a pesar de que en la información adicional señala que 71 m del **proyecto** se ubican en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Al respecto se advierte que el limite del predio se sobrepone a la zona federal marítimo terrestre en una franja que alcanza los 6 metros de amplitud, por lo que el **proyecto** queda condicionado a reubicar el edificio colindante a la playa y cualquier obra, conforme a la **Condicionante 3.**

C) **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PLAYA DEL CARMEN, PLAYA DEL CARMEN (ANTES SOLIDARIDAD), QUINTANA ROO (PDU-S).** publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con fecha de 20 de diciembre de 2010.

Conforme a las coordenadas presentadas en la información adicional, y realizando en análisis en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), desarrollado por la SEMARNAT, al predio le corresponden 2 unidades de urbanas del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo, **PDU-S**:

- **AP**- ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA en 1,601.87 m^2
- **TR3**- TURÍSTICO RESIDENCIAL en 500.00 m^2

Que en el uso de suelo **AP** área de preservación no tiene asignada densidad, el **PDU-S** señala:

Área de Preservación Ecológica *Corresponde a la Clave AP Estas zonas no han sido alteradas por actividades humanas y por su carácter ambiental y ecológico deben conservarse intactas. En ellas no se permitirá ningún tipo de edificación, y solo se permitirá la construcción de senderos como acceso a predios.*

Que al uso de suelo **TR3-U** le corresponde una densidad de 34 viviendas por hectárea, en este sentido a la porción del predio que tiene este uso de suelo de 600 m^2 le corresponden 2 viviendas.

1 Referencias Bibliográficas: De Luna Noticias. (11 de julio de 2019). Liberan 140 crías de tortuga en Xcalacoco. https://www.deluna.com.mx/medio-ambiente/liberan-140-crias-de-tortuga-en-xcalacoco/. Gobierno de Solidaridad. (23 de abril de 2024). Arranca temporada de anidación de tortugas marinas. https://playadelcarmen.gob.mx/arranca-temporada-de-anidacion-de-tortugas-marinas. Martínez, O. (Sipse Noticias). (17 de octubre de 2025). Concluirá con éxito la anidación de la tortuga marina en Playa del Carmen. https://sipse.com/novedades/concluira-con-exito-la-anidacion-de-la-tortuga-marina-en-playa-del-carmen-498258.html. Integra Noticias. (17 de octubre de 2025). Se duplica el arribo de tortugas marinas en Playa del Carmen durante la temporada 2025. https://integranoticias.com/se-duplica-el-arribo-de-tortugas-marinas-en-playa-del-carmen-durante-la-temporada-2025/. Flora, Fauna y Cultura de México (FFCM). (2025). 20 millones de tortugas, 30 años de conservación.

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

La **promovente** señala al respecto que el obtuvo un Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso **Mixto Comercial (MC)**, conforme al oficio No. **MSOL/SOT/0111/25** de fecha 14 de marzo de 2025, firmado por el secretario de ordenamiento Territorial de H. Ayuntamiento de Playa del Carmen, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 28 de mayo de 2025, Tomo II, número 98 extraordinario, Décima Época, dónde se acordó:

Los parámetros correspondientes a la superficie mínima; número de viviendas máximas, frente mínimo del lote; el coeficiente de ocupación de suelo (COS) el coeficiente de utilización de suelo (CUS); coeficiente de modificación y la altura máxima de las edificaciones, así como la normatividad de los estacionamientos, se aplicarán los parámetros propuestos en la tabla de los usos de suelo MC, según el proyecto presentado hotelero o habitacional.

Al respecto, se tiene que al **MC-Mixto Comercial** le corresponden los siguientes parámetros de acuerdo al **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Solidaridad (ahora Playa del Carmen), Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con fecha de 20 de diciembre de 2010.

Zona Central Mixto Comercial, clave MC

Normas Particulares

Los predios, lotes y edificaciones construidas en estas zonas; estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

La densidad máxima será de 216 habitantes por hectárea, lo que representa 60 viviendas por hectárea ó 100 cuartos por hectárea;

El número de viviendas máximas en el lote mínimo será de 1 vivienda;

La superficie mínima del lote será de 110 metros cuadrados;

El frente mínimo del lote será de 7.2 metros lineales;

El coeficiente de ocupación (COS) del suelo no será mayor de 0.50 y, consecuentemente,la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie neta del lote; El coeficiente de utilización (CUS) del suelo no deberá ser superior a 1.70 y, por tanto, el área edificable, incluyendo todos los niveles de construcción, no deberá ocupar más del 170 por ciento de la superficie neta del lote.

La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de cuatro niveles ni de 16 metros de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.

La restricción frontal o a la vía pública será de 6.0 metros.

Sin restricciones laterales en las colindancias del lote;

La restricción posterior será de 2.0 metros.

Análisis de esta Unidad Administrativa:

1. El **proyecto** como se presentó originalmente tenia coordenadas distintas a las señaladas en el oficio No. **MSOL/SOT/0111/25** de fecha 14 de marzo de 2025, firmado por el secretario de ordenamiento Territorial de H. Ayuntamiento de Playa del Carmen, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 28 de mayo de 2025, Tomo II, número 98 extraordinario, Décima Época,

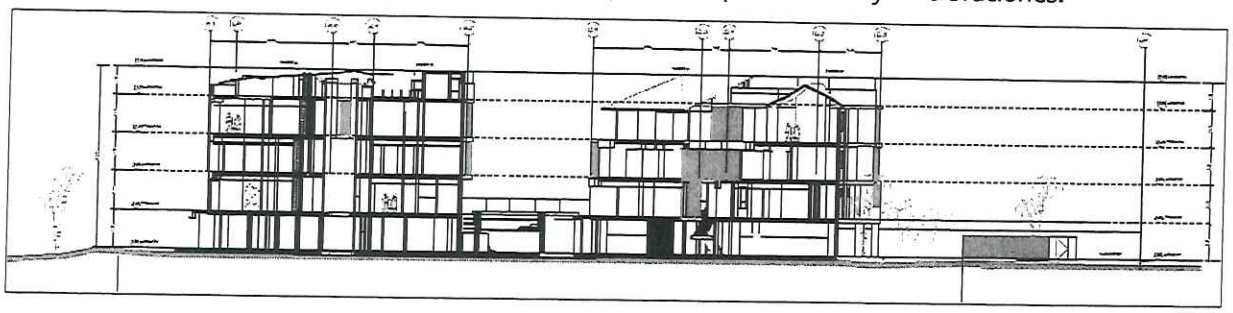
dónde se acordó el cambio de uso de suelo de ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA en 1,601.87 m² y TR3- TURÍSTICO RESIDENCIAL en 500.00 m², a un uso de suelo de Mixto Comercial.

2. Qué en la modificación del proyecto en el **PEIA** y en la segunda información adicional las coordenadas ya coinciden con las coordenadas del oficio No. **MSOL/SOT/0111/25** de fecha 14 de marzo de 2025, firmado por el secretario de ordenamiento Territorial de H. Ayuntamiento de Playa del Carmen, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 28 de mayo de 2025, Tomo II, número 98 extraordinario, Décima Época.
3. Qué dicho Acuerdo señala que el nuevo uso de suelo **Central Mixto Comercial, clave MC** se debe ajustar los parámetros correspondientes al uso de suelo Mixto comercial señalado en el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con fecha de 20 de diciembre de 2010.
4. Que a continuación se analiza el cumplimiento del **proyecto** con el uso de suelo correspondiente:

Parámetro	Uso de suelo MC (Base normativa del PDU vigente)	Le corresponde al predio	Proyecto (Modificado en el PEIA)	Cumple
Uso de Suelo	Mixto Comercial (MC)	Mixto Comercial (MC)	Mixto Comercial (MC)	Si
Superficie mínima del lote	110	El predio tiene una superficie= **2,101.87 m²**	2,101.87 m²	Si
Densidad Neta	60 viv/ha	60x0.2101 ha= **12**	12 unidades	Si
frente mínimo	7.2	37.99 metros	37.99 metros	Si
COS (Coef. Ocupación Suelo)	50%	1,050.94 m²	48.07% (1,010.32 m²)	Si
CUS (Coef. Utilización Suelo)	1.70	3,573.18 m²	1.50 (3,143.84 m²)	Si
CAV (Coef. Áreas Verdes)	0.30 mínimo	630.56	0.33 (703.79 m²)	Si
Altura Máxima	16 metros	16 metros	16.00 m (PB + 3 Niveles + Roof Top)	Si
Número de Niveles	**4 niveles**	**4 niveles**	**PB + 3 niveles + Roof Top (5 niveles)**	**No**
Restricción de Frente	6.00 metros	6.00 metros	6.10 metros	SI
Restricción Zona Federal Marítimo	No establece restricciones.	El predio se ubica sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre.		
Cajones de Estacionamiento	Estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.		20 cajones	Si

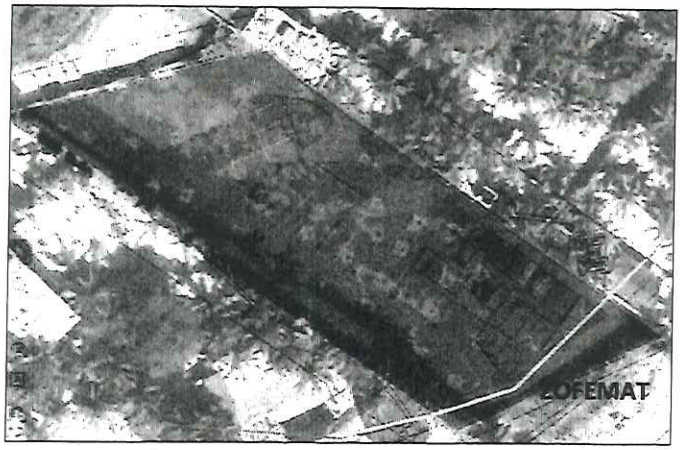
Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 83 502 33 www. gob.mx/semarnat

Se observa que el **proyecto** no se ajusta a la altura en número de niveles, ya que el *roof top* al tener muros se contabiliza como un nivel, cómo se observa en los planos arquitectónicos y de elevaciones.



Se advierte que el **proyecto** se ajusta a los parámetros urbanos excepto a la altura en niveles, por lo que este nivel no puede ser autorizado.

Respecto a las restricciones si bien el **PDU-S** no determina una restricción desde la zona federal marítimo terrestre, en esta caso el polígono de predio se sobrepone a la zona federal marítimo terrestre, y al sobreponer el plano de conjunto se advierte que las terrazas y área de ocupación no techada del edificio A se ubican sobre limite con la zona federal marítimo terrestre y la edificación a 2 metros de dicho limite, como se aprecia en la siguiente figura:



Delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre oficial, la cual se puede consultar en https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/zfqroo-v2.html

D) NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como

establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

Al respecto la **promovente** manifestó en la **MIA-P**:

En el predio del proyecto no se registraron especies que estén enlistadas en la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 (Diario Oficial de la Federación publicado el día 14 de noviembre de 2019).

Reptiles: En predios contiguos se observó una iguana gris Tolok (Basiliscus vittatus), toloquito (Norops Sp), así como un ejemplar de iguana gris (Ctenosaura similis) la cual se encuentra registrada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 en la categoría de especie amenazada.

VII.1.1Fauna

Desplazamiento de fauna: Considerando las condiciones de la vegetación que se desarrolla en el predio, la fauna asociada a este escasa; sin embargo, dentro del Sistema Ambiental corresponden principalmente a especies de aves como nanela (Piaya cayana), mosquitero (Myiopagis viridica), Luis grande (Pitangus sulfuratus), zanate (Quiscalus mexicanus), y la yuya (Icterus auratus), así como reptiles tales como una iguana gris Tolok (Basiliscus vittatus), toloquito (Norops Sp), iguana gris (Ctenosaura similis), en cuanto a mamíferos se documentó la presencia de ardilla (Sciurus deppei), mapache (Procyon lotor) tejón (Nasua narica).

No se tiene registro de especies en listada en las Normas Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010. Cabe mencionar, que como resultado de las acciones de remoción de la vegetación del predio, se perderá el refugio de la poca fauna existente en el predio; no obstante, esta acción no implica una alteración en los patrones de diversidad faunística de la zona; ni mucho menos a una afectación a especies incluidas en algunas de las categorías que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo que el impacto generado se considera menor.

Medidas de mitigación:

- *Se llevarán a cabo las actividades de rescate y ahuyentamiento fauna.*
- *Se implementará el Programa de Manejo de Fauna prestando mayor énfasis en aquellas incluidas Normas Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.*
- *Aquellas especies de lento desplazamiento, serán capturadas y reubicadas en zonas mejor conservadas dentro del municipio de solidaridad, o en el sitio que las autoridades designen, dando prioridad a las especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de lento desplazamiento.*
- *Se colocarán anuncios y señales informando sobre la importancia de la fauna, las razones de su protección e incluso las sanciones a las que se harán acreedores en caso de que se sorprenda a alguien afectando o aprovechando algunas de las especies de fauna presentes en el sitio.*
- *No se permitirá la introducción de fauna feral, especialmente gatos y perros.*

Análisis de esta Unidad Administrativa: Cabe señalar que esta autoridad evalúa la vinculación del proyecto respecto al registro de especies de flora y fauna con alguna categoría de protección en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, el análisis se realiza para verificar que el desarrollo del **proyecto** en sus diferentes etapas no causará impacto negativo a las especies de flora y fauna listadas en dicha norma, derivado que su afectación es una causal para negar el **proyecto** como se señala en el inciso *b)* numeral *III* del articulo *35* de la **LGEEPA.**

Al respecto esta Autoridad Evaluadora advierte, que si bien no hay congruencia entre lo señalado en los capítulos 3, 4 y 6, sobre la presencia de especies en alguna categoría de protección, la **promovente** propone medidas de prevención para la flora y fauna en alguna categoría de protección en la **NOM-059-SEMARNAT-2010.** De la misma forma no se mencionan las tortugas marinas que desovan en el sistema ambiental (SA) y que justifica que se conserve la franja aledaña a la zona federal marítimo terrestre y se reforeste con especies nativas rastreras y de matorral que dan mayor estabilidad a la playa.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

IX Que el **REIA** en el artículo 24 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 entidad de la Administración Pública Federal, cuando por el tipo de obra o actividad así se requiera.* Y el artículo 26 señala que es obligación de la Secretaría ir agregando al expediente las opiniones técnicas que se hubiesen solicitado, al respecto se tiene que:

X Que la **PROFEPA** a través de su oficio **PFPA/29.3/1506-2025** de fecha 15 de octubre de 2025, referido en el **Resultando XIV** de la presente resolución, informó lo siguiente:

(...)

De una búsqueda en las bases de datos institucionales y control de archivo con que cuenta esta Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, NO se encontró antecedente alguno de procedimiento administrativo, relacionado con el proyecto denominado "NAOMI BEACH" con pretendida ubicación en el predio marcado como zona federal fracción Lote 003 manzana 001, con fundo legal, predio Xcalacoco, municipio de Playa del Carmen en el estado de Quintana Roo, promovido por el C. Miguel Mosqueda Saldivar, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada INCAP PLAYA SAPI DE CV, asi como en la ubicación señalada en el oficio de referencia.

Análisis de la Unidad Administrativa: Esta Autoridad advierte que la **PROFEPA** manifestó que no encontró en su acervo ningún procedimiento relacionado con el proyecto. Esta oficina de representación procedió a incorporar al expediente la opinión de la **PROFEPA.**

XI Que la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico** de la SEMARNAT emitió su opinión sobre el **proyecto**, a través del oficio **SBRA/DGGFSOE/418/0530/2026** de fecha del 06 de marzo 2026, referido en los **RESULTANDOS XVI** y **XVII** de la presente resolución, a través del cual manifestó lo siguiente:

En virtud de lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto: "Naomi beach", es congruente con el POELM, toda vez UGA 10 "Zona Urbana Playa del Carmen", cuenta con Política de Aprovechamiento Urbano, y su regulación estará sujeta al Programa Director de Fortalecimiento Urbano 2002- 2026 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente, no obstante en la evaluación de la MIA-P se deberán observar los instrumentos y lineamientos anteriormente citados con el objetivo de asegurar la continuidad de los procesos ecosistémicos, así como la preservación de los recursos prioritarios, además se deberá priorizar la implementación de prácticas sustentables y energías renovables para la dotación de servicios, así como el correcto manejo y disposición final de los residuos sólidos y aguas residuales generadas durante el proceso de construcción y de operación del proyecto.

Análisis de la Unidad Administrativa: Como bien lo señala la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico** es obligación del **proyecto** observar los criterios de la **UGA 10** del **POEL** del municipio y del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** vigente, que cómo se analiza en el apartado correspondiente del presente resolutivo; el proyecto no se ajusta a los parámetros urbanos que le

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

corresponden del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo con fecha de 20 de diciembre de 2010, sin embargo la promovente presenta el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Aprovechamiento de Uso de Suelo del inmueble denominado "Lote 003, Mza001, Región 025" de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Playa del Carmen, Quintana Roo**, aprobado en la Décima Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Playa del Carmen , Quintana Roo, Administración 2024-2027,celebrada el 31 de marzo de 2025, dónde se acuerda el cambio de uso de suelo conforma al Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso **Mixto Comercial (MC)**, conforme al oficio No. **MSOL/SOT/0111/25** de fecha 14 de marzo de 2025, firmado por el secretario de ordenamiento Territorial de H. Ayuntamiento de Playa del Carmen, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 28 de mayo de 2025, Tomo II, número 98 extraordinario, Décima Época, dónde se acordó: .

7. ANÁLISIS TÉCNICO

XII 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; al respecto la **promovente** manifestó:

4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO QUE PUEDEN CAUSAR IMPACTOS

La descripción de las acciones identificadas como potencialmente impactantes al medio ambiente, para cada fase del proyecto, se presentan en los siguientes incisos:

• Acciones que modifican el uso del suelo

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el día 20 de diciembre de 2010, el predio de interés se ubica en el uso: Turístico Residencial de densidad media (TR3-U) y Área de Preservación (AP), sin embargo, se obtuvo un Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso (MC) Mixto Comercial, conforme al oficio No. MSOL/SOT/0111/25 de fecha 14 de marzo de 2025.y toda vez que el proyecto se trata de un condominio de departamentos, el uso que se le pretende dar es congruente con este instrumento.

• Acciones que implican la emisión de contaminantes

Durante las actividades de construcción del proyecto, se realizarán actividades que implican la emisión de gases contaminantes, las cuales están relacionadas con el empleo de maquinaria de combustión interna, que generarán gases que se incorporarán a la atmósfera sumándose a los que se generan los desarrollos aledaños y vehículos que transitan por la zona costera y Carretera Federal 307.

De la misma manera se espera la emisión de ruido derivado del empleo de maquinaria y motosierras, pero por tratarse de actividades que se realizarán al aire libre, en horarios diurnos y en días hábiles, se anticipa que la generación del ruido se sumará al ruido en la zona.

Durante la etapa operativa también se espera la emisión de contaminantes derivado del uso de equipos, y durante el uso de gas LP derivado de la preparación de alimentos.

Durante las actividades del proyecto, se realizará un manejo adecuado de los residuos que se generen, por lo que no se prevén impactos que pudieran causar cambios en la calidad del agua y en las características del suelo por la disposición inadecuada de residuos sólidos, aguas residuales o peligrosos.

• Acciones derivadas del almacenamiento de residuos

Durante las etapas de preparación de sitio y construcción, se espera la generación de residuos sólidos urbanos derivados del consumo de los trabajadores, mismos que serán acopiados en tambos de 200 l con bolsas plásticas para facilitar su manejo. Estos residuos serán almacenados temporalmente entregados al servicio de limpia municipal para su trasladado al relleno sanitario, por lo que no generarán impactos al ambiente.

Debido a que será necesario el empleo de máquinas durante la preparación y construcción del proyecto se espera la generación de estopas impregnadas de aceites y lubricantes, los cuales están clasificados como residuos peligrosos por la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005. Para el manejo de estos residuos se instalarán contenedores con tapa

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

para su disposición, serán almacenados temporalmente y posteriormente serán entregados a una empresa autorizada en su manejo.

• Acciones que implican sobreexplotación de recursos

Pese a que las obras proyectadas tienen como insumo algunos recursos naturales, no se anticipa que la ejecución del proyecto causará la sobreexplotación de tales recursos, entendiendo como sobreexplotar el aprovechamiento o utilización de un recurso más allá de su capacidad o reversión natural.

Los recursos naturales que tendrán gran demanda durante la etapa constructiva son los materiales pétreos, la madera, la tierra, entre otros, los cuales serán adquiridos en comercios legalmente establecidos y viveros autorizados y en su caso UMA'S, por lo que se infiere que no se generará sobreexplotación de estos recursos.

• Acciones que actúan sobre el medio biótico

Para la construcción del proyecto se realizará en un predio que no posee vegetación, además que está rodeado por desarrollos turísticos comerciales donde se ha modificado la vegetación; por lo que se encuentra en una zona fragmentada.

En cuanto a la fauna, en el predio se registraron como fauna incidente principalmente aves y algunos reptiles. Se estima que las poblaciones de la posible fauna incidente están conformadas por pocos individuos; ya que solo utilizan el predio como sitio de paso, toda vez que no posee vegetación. La vegetación en el área de influencia del proyecto no representa un área potencial para el desarrollo y mantenimiento de la fauna debido principalmente a que la vegetación se encuentra en parches y ya está muy modificada.

• Acciones que dan lugar al deterioro del paisaje

La zona donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en un lote costero rodeado con desarrollo turísticos y comerciales, por lo que el paisaje corresponde a la de un área urbanizada. Debemos tener presente que, de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad, el predio del proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 10 denominada Zona Urbana de Playa del Carmen, con política de aprovechamiento urbano y sujeta a lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, tiene un uso de suelo Turístico Residencial de densidad media (TR3-U) y Área de Preservación (AP), sin embargo, se obtuvo un Dictamen para el Cambio de Uso de Suelo para uso (MC) Mixto Comercial, conforme al oficio No. MSOL/SOT/0111/25 de fecha 14 de marzo de 2025. En este orden de ideas, la belleza escénica a nivel natural, ya se encuentra considerada para su afectación por el desarrollo turístico de la zona.

• Acciones que repercuten sobre la infraestructura

La construcción del proyecto traerá consigo la generación de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y residuos peligrosos.

Se considera que estas acciones repercutirán de alguna forma sobre la infraestructura de la región, sin embargo, durante la construcción y operación del condominio se prevén acciones de separación, reúso y reciclaje de los residuos sólidos urbanos que se generen. En cuanto a las aguas residuales, se conducirán a través de la red interna de drenaje del proyecto, que a su vez conectará con la red de drenaje municipal, que conducirá las aguas residuales a una planta de tratamiento a cargo de CAPA, por lo que repercutirá sobre la red de drenaje existente. Por otro lado, los residuos peligrosos que se generen serán entregados a empresas autorizadas en su manejo.

• Acciones que modifican el entorno social, económico y cultural

Antes de iniciar con los trabajos de construcción se generará un impacto positivo con la contratación de empresas especializadas para la elaboración del proyecto arquitectónico, y los diferentes estudios necesarios para llevar a cabo la construcción de proyecto; así mismo, se realizarán los pagos de permisos, derechos e impuestos que beneficiarán a los distintos niveles de gobierno.

Por otro lado, durante la etapa de construcción, se realizará la compra de los materiales e insumos, beneficiándose el comercio formal de la ciudad y la contratación de personal. La adquisición de materiales e insumos, así como la contratación del personal necesario no será una cifra significativa en escala regional, pero a nivel local traerá benéficos para el sector de la construcción.

• Acciones relativas a la normatividad ambiental vigente

Las obras y actividades que se pretenden llevar a cabo están previstas en los instrumentos de planeación vigentes y no son contrarias a ninguna ley, reglamento o norma oficial mexicana.

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

Cuadro 1. Impactos ambientales potenciales por etapa. Para cada una de las etapas del proyecto se indican los impactos ambientales potenciales identificados.

Impacto ambiental potencial	Naturaleza	Momento de ocurrencia	Persistencia en el medio
Cambios en la calidad del aire por emisiones a la atmósfera y producción de GEI y la generación de ruido	Negativo	PS, C, O	T
Compactación del suelo	Negativo	PS	P
Modificación de las corrientes naturales, patrones de absorción y pautas de drenaje	Negativo	PS, C	P
Alteraciones a la topografía	Negativo	PS, C	P
Cambios en la abundancia de fauna terrestre, afectación a especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y pérdida de hábitats	Negativo	PS, C y O	T
Afectación a la infraestructura de manejo de Residuos	Negativo	PS, C y O	P
Afectación a la infraestructura de manejo de aguas residuales.	Negativo	O	P
Modificación del paisaje	Negativo	PS, C y O	P
Beneficios a la economía local por adquisición de insumos, pago de derechos, etc.	Positivo	PS, C,O	P

Simbología: PS: Preparación del Sitio; C: Construcción; O: Operación o funcionamiento. P: Permanente T: Temporal

5.6. *IMPACTOS RESIDUALES*

Estos impactos son los que persisten después de la aplicación de medidas de mitigación. A continuación, se identifican los impactos recuperables (aquellos que con la aplicación de medidas de mitigación por parte del promovente podrán recuperar en la medida de lo posible sus condiciones originales) y los irrecuperables (aquellos que aún y con la aplicación de medidas de mitigación el impacto seguirá presente por lo que deberán aplicarse medidas de compensación). Estos últimos son considerados como impactos residuales puesto que aun y con la aplicación de medidas de mitigación, permanecerán sus efectos.

***Cuadro 2.** Capacidad de recuperación de los impactos.*

Factor	Impacto	Recuperabilidad	
		recuperable	irrecuperable
Suelo	Compactación del suelo		*
Topografía	Alteraciones a la topografía		*
Agua	Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje y escorrentía superficial		*
Paisaje	Modificación del paisaje.		*

Los cuatro impactos residuales identificados en el cuadro anterior son residuales por lo que se deberán proponer medidas de compensación ya que no son recuperables aún con las medidas de mitigación.

En cuanto a los impactos relativos a las alteraciones de las formas del terreno, la pérdida y la compactación del suelo, se consideraron como residuales y sin posibilidad de medidas de mitigación, dado que se modificarán con las actividades de relleno y nivelación, cambiando los índices de absorción, escurrimiento superficial y pautas de drenaje. El impacto en el área que ocupará será permanente e impide que el predio tenga un uso natural sin la aplicación de medidas de restauración.

Derivado de la modificación del proyecto en la segunda información adicional señaló:

Como se ha mencionado, la nueva propuesta del proyecto consiste en un desarrollo condominal con 12 departamentos distribuidos en un conjunto habitacional conformado por planta baja, 3 niveles más Roof Top con una altura de 15.00 metros de atura.

En planta baja el proyecto contará con un edificio con un departamento, con escaleras, circulaciones y elevador, estacionamiento techado, andadores, terrazas, albercas; de total de aprovechamiento, el proyecto contempla una superficie de 1,010.32 m2 y una superficie de obra no techada de 387.42 m2, además destinará una superficie de 493.61 m2 y una

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

superficie de área destinada a la conservación de 210.18 m2. En el cuadro siguiente se muestra la distribución del componente del proyecto en planta baja.

Una vez que se describieron las condiciones de aprovechamiento que implicarán las modificaciones propuestas con el cambio del diseño del proyecto, se determinó que no se generarían impactos adicionales a los ya valorados en la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto, debido a la siguiente:

• Se realizará la construcción de las obras sobre una superficie de superficie de 1,981.69 m2. desplante presentada en la MIA-P, y respetando las mismas áreas de conservación de 210.18 m2.

• Los cambios en el proyecto autorizado consideraron la modificación de las superficies en las obras techadas y obras no techadas y áreas verdes.

• Se prevé generar los mismos impactos que fueron valorados en la Manifestación de Impacto Ambiental, los cuales ya fueron valorados y no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

• La construcción de las obras propuestas en la modificación no implica la remoción de vegetación de superficies adicionales a las ya autorizadas.

• Las actividades propuestas son acordes con las actividades permitidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad y en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad.

Derivado de lo anterior, se producirán los mismos impactos que se previeron generar durante todas las etapas del proyecto los cuales han sido descritos de manera puntual en el Capítulo V de la MIA-P,.

Con relación a la implementación de nuevas medidas de mitigación, considerando que se ubican en zona donde originalmente se desarrolla vegetación de duna costera encargada de retener la arena y propiciar estabilidad al litoral costero.

Se propone la ejecución de un Programa de Restauración de Duna Costera, en el cual se contemplará los siguientes objetivos:

• Recuperar las funciones ambientales que proveen las dunas costeras.

• Determinar u

• Incrementar la abundancia y riqueza de especies nativas y/o endémicas en las dunas costeras de la región, a través de la reforestación de la zona.

• Devolver el valor paisajístico que proporciona la duna costera a la playa.

• Recuperar las funciones ambientales que proveen las dunas costeras.

Este Programa de Restauración de Duna Costera será presentado a esta autoridad una vez que se emita la resolución correspondiente; así mismo, se mantiene las mismas medidas de prevención, mitigación y compensación descritas en el Capitulo 6 de la MIA-P

XIII. Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P**, medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales. Al respecto la **promovente** presentó una serie de medidas las cuales se sintetizan a continuación:

A partir de los criterios, lineamientos y reglas establecidos en los diferentes instrumentos normativos valorados en el Capítulo III, así como la descripción de las condiciones ambientales del Sistema Ambiental y del predio descritas en el Capítulo IV y la identificación, descripción y valoración de impactos ambientales descritas en el Capítulo V del presente MIA-P; en este capítulo se describirán una serie de medidas de prevención, mitigación, y compensación, las cuales están orientadas a reducir los impactos ambientales identificados en el capítulo anterior.

El artículo 30 de la Ley general del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece que... Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

A partir de los criterios, lineamientos y reglas establecidos en los diferentes instrumentos normativos valorados en el capítulo III de la MIA-P del proyecto, se ha determinado la implementación y ejecución de los siguientes programas. Es importante señalar que estos programas serán presentados a esta autoridad para su valoración y dictaminarían de manera posterior a la obtención de la autorización del proyecto, por lo que se pide que se soliciten de manera condicionada:

- *Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos.*
- *Programa de Reforestación y Jardinería*

Independientemente de las acciones establecidas en los programas antes referidos, a continuación, se presentan medidas generales que se aplicaran en las diferentes etapas del proyecto.

VII.1 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

VII.1.1 Flora. De acuerdo con los registros y antecedentes el predio fue afectado alrededor del año de 1995, donde se realizaron obras y actividades como parte de los proceso de urbanización y construcción de la zona, motivo por el cual el predio se encuentra desprovisto de vegetación, no obstante, y por el conocimiento que se tiene de la zona, el tipo de vegetación afectados corresponden a vegetación de matorral costero y de duna costera en las que se han identificado a las especies de Riñonina (Ipomoea pes-caprae), Lirio de playa (Hymenocallis americana), Verdolaga (Sesuvium portulacastrum) Tabaquillo (Tournefortia gnaphalodes) y pasto (Sporobolus virginicus).

Como medida de compensación se propone reforestar una superficie de 630.56 m2, utilizando especies nativas y propias de duna costera con lo que se prevé conformar una zona de duna., entre las que se incluirán Riñonina (Ipomoea pes-caprae), Lirio de playa (Hymenocallis americana), Verdolaga (Sesuvium portulacastrum) Tabaquillo (Tournefortia gnaphalodes) y pasto (Sporobolus virginicus)., entre otras especies propias de duna costera y matorral costero.

Estas actividades serán descritas en el programa de reforestación que será presentando a esta autoridad una vez que se emita la autorización correspondiente.

VII.1.1Fauna Desplazamiento de fauna: Considerando las condiciones de la vegetación que se desarrolla en el predio, la fauna asociada a este escasa; sin embargo, dentro del Sistema Ambiental corresponden principalmente a especies de aves como nanela (Piaya cayana), mosquitero (Myiopagis viridica), Luis grande (Pitangus sulfuratus), zanate (Quiscalus mexicanus), y la yuya (Icterus auratus), así como reptiles tales como una iguana gris Tolok (Basiliscus vittatus), toloquito (Norops Sp), iguana gris (Ctenosaura similis), en cuanto a mamíferos se documentó la presencia de ardilla (Sciurus deppei), mapache (Procyon lotor) tejón (Nasua narica).

No se tiene registro de especies en listada en las Normas Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Cabe mencionar, que como resultado de las acciones de remoción de la vegetación del predio, se perderá el refugio de la poca fauna existente en el predio; no obstante, esta acción no implica una alteración en los patrones de diversidad faunística de la zona; ni mucho menos a una afectación a especies incluidas en algunas de las categorías que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo que el impacto generado se considera menor.

Medidas de mitigación:

Se llevarán a cabo las actividades de rescate y ahuyentamiento fauna.

Se implementará el Programa de Manejo de Fauna prestando mayor énfasis en aquellas incluidas Normas Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Aquellas especies de lento desplazamiento, serán capturadas y reubicadas en zonas mejor conservadas dentro del municipio de solidaridad, o en el sitio que las autoridades designen, dando prioridad a las especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 y de lento desplazamiento.

Se colocarán anuncios y señales informando sobre la importancia de la fauna, las razones de su protección e incluso las sanciones a las que se harán acreedores en caso de que se sorprenda a alguien afectando o aprovechando algunas de las especies de fauna presentes en el sitio.

No se permitirá la introducción de fauna feral, especialmente gatos y perros.

VII.1.3 Suelo y topografía

***Estructura y composición:** La ejecución de esta obra implica el despalme y la perforación, para la cimentación del edificio, estas actividades se realizarán conforme a los resultados del estudio de mecánicas de suelo. Esta actividad implica la modificación de la composición física del suelo, así como pérdida de la permeabilidad del suelo.*

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

Contaminación: *La contaminación al suelo puede ser por derrames de hidrocarburos provenientes de máquinas con problemas mecánicos; por el fecalismo y micción al aire libre; por la generación de residuos sólidos y aguas residuales. Cabe mencionar que estas acciones pueden ocasionar enfermedades respiratorias y enfermedades gastrointestinales, así como con la proliferación de fauna nociva, por lo que será necesario llevar a cabo acciones enfocadas al manejo adecuado de estos desechos y residuos.*

Otras fuentes de contaminación provendrán de la generación de los residuos, misma que se dará en las diferentes etapas del proyecto, aunque se advierte que en la etapa de preparación del sitio y construcción, se pueden ocasionar mayores impactos al suelo y subsuelo. Durante estas etapas se prevé la generación de residuos sólidos urbanos (orgánicos e inorgánicos) producto de la ingesta de alimentos y bebidas, se estima que los residuos inorgánicos que se generan estarán constituidos principalmente por aluminio, plástico (Tereftalato (PET), polietileno de baja densidad y baja densidad (PEAD y PEBD), unicel (poliestireno), papel, por citar los más importante, en cuanto a los residuos orgánicos se generan principalmente los restos de alimentos.

Residuo Sanitarios generados por los trabajadores ante la costumbre de hacer sus necesidades al aire libre produciendo infiltraciones al subsuelo y contaminación a la atmósfera a través de las esporas que se desprenden por el proceso de putrefacción.

Los Residuos de manejo especial de acuerdo con la Ley para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos del Estado de Quintana Roo, son aquellos que se generan en los procesos productivos y que no reúnen las características para ser considerados como peligrosos o como residuos sólidos urbanos, tales como residuos de obra compuestos principalmente por materiales pétreos, escombros, yeso, metal, PVC, madera de cimentación, brochas y botes de pintura a base de agua, por citar algunos.

Residuos peligrosos, la operación de equipos o maquinara que utilicen combustibles fósiles para su operación, dan origen a la generación de este tipo de residuo, tales como estopas impregnadas o limpiones, votes de aceites vacíos. Por otra parte, se generan botes vacíos de solventes o pegamentos de PVC.

La generación de los diferentes tipos de residuos que se han descrito anteriormente, aplicando las medidas de mitigación y compensación generaran un impacto ambiental con una importancia media y su significancia es baja.

Medidas de mitigación

Ejecución del Programa de Manejo de Residuos Sólidos.

Las máquinas y equipos que ingresen al predio estarán en óptimas condiciones de funcionamiento

Evitar que se realicen acciones de reparación a la maquinaria o vehículos dentro de las áreas del proyecto.

Se colocarán señalizaciones fomentando el uso de los baños portátiles y manejo adecuado de los residuos.

Se instalarán sanitarios portátiles en proporción de 1 por cada 20 trabajadores, los cuales recibirán limpieza cada tercer día por parte de la empresa arrendadora.

Quedará estrictamente prohibido la defecación y micción al aire libre; toda persona que sea sorprendida realizando estas actividades será sancionada.

Se utilizarán bombas manuales o carros cisternas para el abastecimiento de combustibles a la maquinaria pesada y equipos utilizados en esta etapa.

Se contará con un almacén de hidrocarburos, el cual contará con las medidas se seguridad para su optima operación.

Limitar las excavaciones únicamente a la zona definida por el proyecto

Se evitará el desperdicio del agua

La red de drenaje pluvial estará diferenciada de la red de aguas residuales

El suministro del agua en la etapa de operación será a través de la red de CAP

En los techos de las edificaciones se captará el agua pluvial, la cual bajará a través de un tubo de PVC hacia las áreas verdes y pozos de absorción. En las azoteas se colocará un decantador para separar los sólidos.

VII.1.4. Atmósfera

Emisión de gases contaminantes: *Durante la etapa de preparación del sitio y en la etapa constructiva del proyecto, las actividades que implican emisión de contaminantes a la atmósfera, están relacionadas con el empleo de vehículos o*

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

maquinaria de motor de combustión interna, que generan gases, los cuáles se incorporan a la atmósfera sin causar daño; dado que estos son diluidos y fácilmente dispersados por el viento.

***Polvo:** En las dos primeras etapas del proyecto, también se espera la emisión de partículas por el empleo de materiales pétreos, sin embargo, estos se mantendrán húmedos para evitar la dispersión de polvos. Estas emisiones son imperceptibles, temporales y tienen una dilución alta en el medio, por lo que desaparecen sin causar alteraciones ambientales, por lo que no se esperan impactos por esta causa*

***Ruido:** Por otra parte, el ruido es un impacto que estará presente sólo en un horario laboral en días hábiles y se sumará al ruido existente en la zona, por lo que no es de importancia. Además, al estar en área abierta este se disipará muy fácilmente.*

Medidas de mitigación

Las áreas de trabajo serán regadas constantemente para evitar la dispersión de partículas de polvo.

Se solicitará que el material sea transportado húmedo y en camiones cubiertos con lona, evitando llenar excesivamente los mismos para que no se registre un desborde.

Los agregados como cemento gris y blanco, yeso y cal, serán resguardos en un sitio seguro para evitar la dispersión de partículas con el viento.

Se verificará que la maquinaria y equipo antes de ingresar al predio del proyecto se encuentre afinada y en óptimas condiciones mecánicas, para evitar emisiones contaminantes al aire, fuera de los niveles permitidos por las normas correspondientes.

La maquinaria permanecerá apagada durante los lapsos que no se ocupe

Se llevará a cabo el mantenimiento continuo de las máquinas y equipos que sea utilizado en la obra en talleres autorizados.

Las máquinas y equipos que ingresen al predio estarán en óptimas condiciones de funcionamiento, afectos de evitar derrames de hidrocarburos y emisiones de humo (Hollín) por mala afinación de los vehículos

VII.1.5. Agua

***Captación y Filtración:** Uno de los principales servicios que la vegetación ofrece a los habitantes de las ciudades es su participación en la regulación del régimen hidrológico donde la escasez y contaminación de este recurso se ha agravado. Tal es la importancia de este servicio, que ante la reducción del suelo que posibilita la infiltración y recarga de los mantos acuíferos, se buscan actualmente técnicas alternas (pozos de recarga) para suplir esta función. Asimismo, la vegetación incorpora materia orgánica al sustrato por lo que mejora su permeabilidad, favorece la recarga y el filtrado del agua, que redunda en una mejor calidad de la misma. Con la construcción del proyecto, este servicio se verá reducido, sin embargo, para revertir este impacto, se prevé el uso de pozos de abrasión y de áreas permeables.*

Medidas de mitigación

Evitar que se realicen acciones de reparación a la maquinaria o vehículos dentro de las áreas del proyecto.

Se evitará preparar mezcla directamente sobre el suelo

Se colocarán señalizaciones fomentando el uso de los baños portátiles y manejo adecuado de los residuos.

Se instalarán sanitarios portátiles en proporción de 1 por cada 20 trabajadores, los cuales recibirán limpieza permanente por parte de la empresa arrendadora.

Quedará estrictamente prohibido la defecación y micción al aire libre; toda persona que sea sorprendida realizando estas actividades será sancionada.

Se utilizarán bombas manuales o carros cisternas para el abastecimiento de combustibles a la maquinaria pesada y equipos utilizados en esta etapa.

Se contará con un almacén de hidrocarburos, el cual contará con las medidas se seguridad para su optima operación.

Se colocarán pozos de absorción pluvial mismas que contarán con registros o areneros para evitar la filtración de residuos al manto freático

Se evitará el desperdicio del agua

El suministro del agua en la etapa de operación será a través de la red de CAPA

En el techo del edificio se captará el agua pluvial, la cual bajará a través de un tubo de PVC hacia las áreas verdes y pozos de absorción. En las azoteas se colocará un decantador para separar los sólidos.

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

VII.1.6 Paisaje

Calidad y valor escénico: *Actualmente en el predio del proyecto se observa sin una cobertura vegetal, con el crecimiento de una vegetación herbácea. Es importante mencionar que actualmente el predio es utilizado como un área de estacionamiento. Las zonas aledañas al predio ya se encuentran urbanizadas y se observa la presencia de otros complejos habitacionales.*

De acuerdo a los PDU y al POEL que regulan el predio el desarrollo del proyecto es acorde a lo planeado.

De todos los elementos arquitectónicos y de ingeniería utilizados por los diseñadores, las plantas y particularmente los árboles proveen un contacto básico con la naturaleza, al mismo tiempo que hacen más confortable los lugares de residencia, trabajo y recreación, aunado a que contribuyen a mejorar la calidad estética de calles, avenidas y jardines. Las plantas son dinámicas debido a que cambian de apariencia constantemente, ya sea por la incidencia de la luz del sol, la iluminación artificial, las estaciones del año, la humedad, el viento, etc.

Los árboles pueden ser empleados para dar una coherencia visual a la escena, desviar o centrar la atención, reconocer la existencia y ubicación de un sitio; dar precisión, delineación y énfasis; delimitar espacios, dividir un sitio, definir entradas, dar privacidad o tapar vistas no deseadas. Asimismo, las plantas pueden ser vistas como elementos esculturales, dar apariencias, texturas, formas y patrones muy variados que pueden ser utilizados junto con otras plantas o materiales hechos por el hombre, para romper la dureza, frialdad y austeridad de la arquitectura urbana.

Estos servicios de diseño de paisaje se verán modificados, ya que si bien es cierto, los pocos árboles que se desarrollan al interior del predio serán reubicados, adicionalmente se implica un programa de reforestación y jardinería para el proyecto.

Medidas de mitigación

La obra estará delimitada para evitar la afectación visual.

Se realizar el manejo adecuado de los residuos para evitar mal aspecto.

Se realizarán acciones de reforestación con especies nativas en las áreas ajardinadas del proyecto.

Las áreas ajardinadas recibirán mantenimiento constantemente

Se realizan las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo al edificio.

VII.1.7 Infraestructura.

Durante la operación del proyecto, se incrementará la demanda de servicios de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y servicios de recolección de basura, y vigilancia, sin embargo, en la zona del proyecto ya se cuenta con todos los servicios.

En la zona del proyecto se cuenta con la infraestructura de agua y drenaje, como se acredita con la factibilidad de CAPA con No° de circular: CAPA-DS/DPY/0082/2025,

Con respecto al manejo de los residuos sólidos, estos se entregarán al servicio de recolección municipal, para su disposición final en el relleno sanitario.

Medidas de mitigación

Se establecerán políticas y metas para el ahorro de agua y energía

Se utilizarán equipos ahorradores de agua y energía eléctrica.

Los residuos que se generen serán enviados al relleno sanitario de la localidad.

Las aguas residuales que se envíen a la red de drenaje municipal deberán de cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-002-SEMARNAT-1996

VII.1.8 Población y Economía

Durante la preparación del sitio se generará un impacto positivo con la contratación de empresas especializadas para la elaboración de los proyectos arquitectónico, civil, mercadotecnia, consultoría, etc.; así mismo se realizarán los pagos de permisos, derechos e impuestos que beneficiarán a los distintos niveles de gobierno y se realizará la compra de los insumos requeridos. Por lo que estas inversiones contribuirán al fortalecimiento de la dinámica económica local.

Por otra parte, para llevar a cabo las obras se requerirá de la contratación de obreros, con diferentes oficios y conocimientos durante el proceso constructivo, se estima que la mano de obra contratada será de 150 personas de diferentes oficios; esta cifra no se considera significativa en la escala regional, aunque a nivel local se considera importante y beneficiará al sector de la construcción. También con el desarrollo del proyecto se ofertará viviendas para cubrir las demandas del sector medio de la población. Adicionalmente, se consolidará la imagen urbana de la zona.

Medidas de mitigación

Se contará con botiquines de primeros auxilios para atender heridas.

Se contará con los equipos de emergencia, para atender cualquier eventualidad.

Se establecerán políticas de protección civil ante cualquier eventualidad incluyendo los huracanes.

Se dará cumplimientos a las normas oficiales mexicanas establecidas por la Secretaria de Trabajo y Prevención Social

Se establecerán políticas de apoyo a las personas que más destacadas.

VII.2 SUPERVISIÓN AMBIENTAL

Con la implementación de la Supervisión Ambiental de verificará el éxito y la viabilidad de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas para el proyecto, así como aquellas medidas que la autoridad evaluadora ordene en la resolución correspondiente. Es una estrategia de aplicación cotidiana que verifica la aplicación de los controles que evitan o minimizan posibles emisiones, derrames y escurrimientos que pudieran afectar el aire, el suelo o el agua; verifica el adecuado manejo de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y de residuos peligroso; y se encarga de la vigilancia y registro de la oportuna aplicación de las medidas de prevención, mitigación y corrección de impactos ambientales y del cumplimiento a los términos y condicionantes que imponga la autoridad al desarrollo de las obras proyectadas.

Ésta se realizará de forma permanente en la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto, la cual estará a cargo de un técnico debidamente capacitado y con la debida experiencia en el proceso de inspección o auditoría ambiental, quién realizará un recorrido en proyecto, verificando que las obras y actividades se realicen en apego a lo autorizado, sin generar impacto ambiental significativo, contaminación ambiental o daño grave a los ecosistemas que no se encuentren autorizados. Esta persona tendrá la capacidad de tomar decisiones importantes para detener cualquier actividad que este causando algún impacto ambiental no previsto, así como ordenar la aplicación de las medidas correctivas necesarias para el saneamiento de las áreas afectadas.

Los resultados de la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas para el proyecto, serán reportados en los Informes de cumplimiento de términos y condicionantes que se presentarán ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo quienes validarán los resultados obtenidos de la aplicación de las medidas impuestas.

XIV. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala 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 antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, 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 elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Derivado de lo anterior, y como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **ES FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN PARCIAL Y CONDICIONADA** del **proyecto**, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; de tal forma que con las adecuaciones que a la que se condiciona el proyecto, este es congruente con 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** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Decreto por el cual se Establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo**, publicado el Periódico Oficial del

Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009 (**POEL-S**); **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (**PDU**); **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; la **Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2024, conforme a lo señalado en el **Considerando VIII incisos A), B), C) y D)** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5** fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la 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; **fracción IX** Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros y **X** Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales; en el **artículo 35**, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35 así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y fracción II del mismo Artículo 35,

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

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 total o parcialmente la realización de la obras o actividades del proyecto de manera condicionada; 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; la fracción VII del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5**; incisos **Q)** y **R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37** y **38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44**, **45**, fracción II, **46**, **47**, **48** y **49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte del promovente; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32** bis de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **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; 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** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Decreto por el cual se Establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad), Quintana Roo**, publicado el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo

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

el 25 de mayo de 2009 (**POEL-S**); **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de diciembre de 2010 (**PDU**); **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; la **Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2024; En lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, en los siguientes artículos: **artículo 3**, que establece al frente de la Secretaría está una persona titular de la misma, quien para el desahogo de los asuntos de su competencia se auxiliará de: A) Unidades Administrativas y B) Órganos administrativos desconcentrados; **artículo 5**, que señala que el Titular de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos; artículo 6 que indica las facultades indelegables del Secretario, **artículo 41** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las oficinas de representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 42**, que establece que la persona titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia; las oficinas de representación tienen atribuciones genéricas, como las señaladas en la fracción XIX, que establece suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia; fracción **fracción XXXV, inciso c** que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular;

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para el proyecto denominado"**NAOMI BEACH**", con pretendida ubicación Zona Federal Fracción #1, Lote 003, Manzana 001, con Fundo Legal, Predio Xcalacoco, Ciudad Playa del Carmen, Municipio Playa del Carmen,

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

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 y 45, fracción II de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, esta Secretaria determina **AUTORIZAR DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA** el proyecto denominado "**NAOMI BEACH**", con pretendida ubicación Zona Federal Fracción #1,

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

...con Fundo Legal, Predio Xcalacoco, Ciudad Playa del Carmen, Municipio Playa del Carmen,

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

Considerando XIV de la presente resolución, en relación con el análisis realizado en el **Considerando VIII** incisos **A), B), C) y D)** de la presente resolución.

Se autoriza el proyecto unicamente dentro de las siguientes coordenadas:

Vértice	X	Y
1	4496506.41	2284618.82
2	496477.80	2284605.36
3	496412.19	2284650.15
4	496448.90	2284659.92
5	496454.20	2284655.57

Se autoriza la preparación, construcción y operación de las siguientes obras, respetando las restricciones de 6 metros al limite frontal y con la zona federal marítimo terrestre.

Obras	Áreas	Superficie m²	%
Techadas	Dos parejas de edificios escalonados de departamentos, conformados por circulaciones, escaleras, elevador, caseta de acceso, áreas técnica y 1 departamento con una distribución de 2 recamaras, alberca, baño exterior y baño de alberca y área de medidores; y estacionamiento techado.	1,010.32	48.07%
	Subtotal	**1,010.32**	48.07%
No techadas	Acceso, Escaleras y Estacionamiento	308.39	14.67%
	Terrazas	24.13	1.15%
	2 albercas	54.90	2.61%
	Subtotal	**387.42**	**18.43%**
Áreas Verdes	Áreas ajardinadas	493.95	23.50%
	Subtotal	**493.95**	23.50%
Superficie de aprovechamiento total		**1,891.69**	**89.99%**
Superficie de áreas verdes con vegetación nativa de duna y matorral costero		**210.18**	**10.00%**
	Superficie total del predio	**2,101.87**	**100.00%**

Se autorizan los siguientes niveles, no se autorizan construcciones en el Roof Top, unicamente el cuadro del elevador y escaleras.

Nivel	Superficie construida
Nivel 1	1,010.32* m²
Nivel 2	710.31 m²
Nivel 3	674.01 m²
Nivel 4	637.95 m²
Roof Top	32.00 m

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

Total	**3,064.59**

**Se incluye la superficie estacionamiento techado.*

Las obras se desarrollaran conforme se describieron en la modificación ingresada por el promovente y complementada con la segunda información adicional. No se autoriza ningún tipo de obra o actividad en la zona federal marítimo terrestre. No se autorizan construcciones en el Roof Top. La edificación colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre se deberá reubicar a 6 metros al interior del predio desde el limite de la Zona Federal Marítimo Terrestre oficial.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para la etapa de preparación y construcción, y de **50 años (cincuenta años)** para la etapa de operación y mantenimiento. Dichos plazos entraran en vigor, al día siguiente de la recepción del presente resolutivo.

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 Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** conforme al **Reglamento Interno** de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades del **proyecto** descrita en su **TÉRMINO PRIMERO**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las de más 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, o concesión de zonas federales, 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 Unidad Administrativa, 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 los impactos ambientales de las modificaciones, verificar que no causarán desequilibrios ecológicos, que no rebasarán los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables. La promovente deberá demostrar que ha dado cumplimiento a lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberán notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, 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 Unidad Administrativa proceda, conforme a lo

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

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 Unidad Administrativa determina que las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, e información adicional conforme se establece en el **Termino Primero** ; así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes.

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

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** e informaciones adicionales del **proyecto**, incluyendo la ejecución de los programas que presentó.
2. En un plazo no mayor a **1 mes**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, la **promovente** deberá presentar el Programa Calendarizado de los Términos y Condicionantes del presente Oficio resolutivo.
3. La **promovente** no podrá iniciar obra, hasta que esta Secretaría apruebe los ajustes al proyecto. por lo que deberá presentar los planos de conjunto y arquitectónicos eliminando el Roof Top, así como reubicando el edificio A a 6 metros del limite de la Zona Federal Marítimo Terrestre (En formato impreso y digital en **PDF** y **DWG**. Con su tabla de áreas y superficies en m^2 sin aumentar el COS y CUS autorizado.
4. Previo al inicio de las obras y actividades del proyecto, en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente resolutivo, y a efecto de atender de forma compensatoria los impactos ambientales a generarse por el desarrollo de las actividades del proyecto en la zona de potencial arribazón de tortugas marinas, la **promovente** deberá coordinarse con la **Dirección General de Restauración Ambiental** de esta **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, a efecto de adherirse al **Programa Nacional de Restauración Ambiental 2025-2030** (**PNRA**), y participar activamente en los programas y acciones orientadas a detener y revertir la degradación de los ecosistemas, con el propósito de mejorar los servicios ecosistémicos y recuperar la biodiversidad. La **promovente** deberá presentar los resultados de las tareas de coordinación referidas en el párrafo que antecede, de lo contrario, no podrá dar inicio a las obras y actividades previstas para el proyecto.

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

5. En un plazo no mayor a **3 (tres) meses** contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, la **promovente** deberá presentar el programa de restauración de la duna costera, donde unicamente se utilicen especies nativas y características de la duna o matorral costero. (Ver especies señaladas en el inciso **2.4.3.2 Vegetación para playa y cordón litoral** del Programa De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Playa Del Carmen, Municipio Playa Del Carmen (Antes Solidaridad 2010-2050).

6. En un plazo no mayor a **3 (tres) meses** contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, la **promovente** deberá presentar el ***Reglamento De Condominos*** o de usuarios de los departamentos, a través del cual promovente debe garantizar que los nuevos propietarios o habitantes de los departamentos cumplan con el programa de manejo de residuos sólidos, por lo que queda condicionado a presentar el reglamento de buenas practicas de higiene y ambientales del desarrollo el cual deberá incluirse en los contratos de compraventa y arrendamiento, a fin de evitar impactos ambientales negativos a la duna reforestada, y que incluya las prohibiciones de la siguiente condicionante, entre otras que considere adecuadas incluir la **promovente**. Dicho reglamento requiere el visto bueno de esta Secretaría.

7. La **promovente** deberá contar con contenedores provisionales para la separación de los residuos valorables y reciclables, manejo especial, urbanos y peligrosos en la etapa de preparación y construcción y contenedores para la separación de valorables los cuales se dirigirán a centros de acopio y urbanos en la etapa de operación.

8. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones en cualquier etapa del proyecto, y se resalta que es su obligación darlas a conocer a los trabajadores y toda persona que tenga acceso al **proyecto**.

   i Composturas de maquinaria y equipos, almacenamiento de hidrocarburos, grasas y aceites.

   ii La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre incluyendo las listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001 y su actualización

   iii La introducción de especies exóticas de flora o fauna

   iv El uso de luces o alumbrado directamente a la playa

   v Las descargas de cualquier tipo de sustancia hacia el suelo, subsuelo o cuerpos de agua superficiales o subterráneos.

   vi Dar alimento a la fauna silvestre.

   vii El uso de fogatas o quemas

   viii Arrojar cualquier tipo de residuo fuera de los contenedores específicos.

   ix Interrumpir el libre paso a la zona federal marítimo terrestres

   x Colocar materiales de construcción, sanitarios portátiles o cualquier maquinaria o equipo en la zona federal marítimo terrestre.

8. De conformidad con lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la **LGEEPA** y 51, fracción II de su **REIA**, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de instrumentos de garantía para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando puedan producirse daños graves a los ecosistemas en lugares donde existan cuerpos de aguas, especies de flora y fauna o

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

especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la MIA-P, en el predio se reporta la presencia de especies de fauna que se encuentran catalogadas en alguna categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 86 de la **LGEEPA** el cual faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota silvestre establezcan la propia **LGEEPA** y otras leyes; por lo anterior la promovente deberá presentar a esta Unidad Administrativa la propuesta de garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

i Deberá definir el tipo y monto de la garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **proyecto**, dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuesta por la **promovente** en el **MIA-P**, así como en los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución y que representen acciones con costo económico.

ii El anterior estudio deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa para su revisión y validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y 50, párrafo segundo de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

iii Una vez validado el tipo y monto de la garantía por esta Unidad Administrativa, la misma deberá ser implementada a través de la contratación de una póliza emitida por una afianzadora o aseguradora, la cual deberá estar a nombre de la **Tesorería de la Federación y a favor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** (SEMARNAT). Dicho documento deberá ser presentado por la promovente en original a esta Unidad Administrativa, **de manera previa al inicio de obras** y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante. Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del **REIA**, en adición a lo anterior se le comunica a la promovente que para el caso de que dejara de otorgar los seguros y fianzas requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52 del **REIA.**

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de los resultados de los programas implementados; los informes deberán ser presentados con una periodicidad anual durante la vida útil del proyecto. Los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del **proyecto**.

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 Secretaria y a la Oficina de representación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, la fecha de

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

inicio de las actividades autorizadas, dentro de los 3 días siguientes a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los 3 días posteriores a que esto ocurra.

DÉCIMO.-La presente resolución a favor 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 Oficina de Representación 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 al 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**.

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

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a 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 Oficina Administrativa, conforme a lo establecido en los **Artículos 176** de la **LGEEPA**, y 3, fracción XV, de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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

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

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

Ley.

ATENTAMENTE
LA TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN QUINTANA ROO

ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

C.c.e.p.-

LIC. MARÍA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA.- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.- despachodelejecutivo@qroo.gob.mx

LIC. ANGY ESTEFANIA MERCADO ASENCIO.- Presidenta Municipal de Playa del Carmen, Av. 20 Norte entre calle 8 y 10 Norte. Col. Centro, Playa del Carmen. Quintana Roo. CP. 77710.- presidentadesolidaridad2021@gobiernodesolidaridad.gob.mx

ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.-Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- gloria.sandoval@semarnat.gob.mx

LIC. JOSE LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE.- Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- jose.funes@profepa.gob.mx

ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIA.- Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. Ejército Nacional #223 Col. Anáhuac C.P. 11320, Miguel Hidalgo, Ciudad De México.

DR. FERNANDO GUAL SILL.- Director General de Vida Silvestre de la SEMARNAT. Ejército Nacional #223 Col. Anáhuac C.P. 11320, Miguel Hidalgo, Ciudad De México.

LIC. ÓSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA.-Secretario de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. Av. Efraín Aguilar 418, Colonia Campestre Chetumal, Quintana Roo. C.P. 77030.

Archivo.
NÚMERO DE BITÁCORA: **23/MP-0070/04/25**
NÚMERO DE EXPEDIENTE: **23QR2025TD016**

YMG/JRAE/RCP

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DESPACHO
QUINTANA ROO

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