



**Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental**  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

**Ciudad de México a, 05 JUN 2019**

**C. ELOÍSA DE LA ROSA PARRAO**

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA  
PROMOCIONES RESIDENCIAL MORELOS, S.A. DE C.V.  
CARRETERA FEDERAL CANCÚN-CHETUMAL  
KM. 328+800, NO. 723, SM 11, C.P. 77580  
PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO  
TEL. [REDACTED]

CORREO E. [REDACTED]

**PRESENTE**

Se emite con referencia a la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Regional (**MIA-R**), correspondiente al proyecto denominado "**Hotel Coral Lindo**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, promovido por la empresa **Promociones Residencial Morelos, S.A. de C.V.**, en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en los lotes 01 y 02 de la manzana 01, supermanzana 04 y de manera complementaria en los lotes 36 y 37 de la manzana 18, supermanzana 03, Municipio de Puerto Morelos, en el estado de Quintana Roo.

**RESULTANDO:**

- I. Que el 12 de noviembre de 2018, fue recibido en esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), el escrito sin número de fecha 18 de octubre del mismo año, a través del cual la C. Eloísa de la Rosa Parrao, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**, ingresó la **MIA-R** del **proyecto**, para su correspondiente análisis, evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la clave **23QR2018T0084**.
- II. Que el 21 de noviembre de 2018, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/09032 esta DGIRA previno a la **promovente** para que en un plazo de **diez (10) días hábiles**, corroborara si para el desarrollo del **proyecto** se requiere del cambio de uso de suelo de áreas forestales y de ser el caso ingresara en esta Unidad Administrativa la Tabla A y la clasificación de la TABLA B, considerando el cambio de uso de áreas forestales y realizara el pago correspondiente por la recepción, evaluación y resolución de la **MIA-R** del **proyecto** por la cantidad de \$86,686.06 (ochenta y seis mil, seiscientos ochenta y seis pesos 06/100 M.N.), y

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 1 de 46



Handwritten marks and initials at the bottom left of the page.



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

presentara el comprobante de pago por el monto señalado, resaltando que el oficio en cuestión fue recibido por la **promovente** el día 28 del mismo mes y año.

- III. Que el 21 de noviembre de 2018, fue recibido en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 16 de noviembre del mismo año, a través del cual la **promovente** ingresó la página original del periódico "Novedades Quintana Roo", Sección Nacional, página 2 de fecha 16 de noviembre de 2018, en el cual se realizó la publicación del extracto del **proyecto**, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, tercer párrafo, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- IV. Que el 03 de diciembre de 2018, fue recibido en esta DGIRA, el escrito sin número de fecha 27 de noviembre del mismo año, mediante el cual la **promovente** presentó el pago correspondiente para desahogar la prevención referida en el Resultando II de este oficio.
- V. Que el 06 de diciembre del 2018, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), y 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta DGIRA dio a conocer en su PUBLICACIÓN No. DGIRA/066/18 Año XVI de la Gaceta Ecológica y en la página electrónica del portal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el listado de las solicitudes de autorización de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental, en el período comprendido del 29 de noviembre al 05 de diciembre de 2018 (incluye extemporáneos), entre los cuales se incluyó el ingreso del proyecto.
- VI. Que el 10 de diciembre de 2018, esta DGIRA integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental (CIGA), ubicado en Av. Central # 300, Col. Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01160 en Ciudad de México; asimismo, esta DGIRA incluyó el archivo electrónico de la **MIA-R** en el portal electrónico de esta Secretaría para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección:

<http://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/constramite.html>

- VII. Que el 20 de diciembre del 2018, se recibió en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 14 del mismo mes y año, presentado en la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo el 17 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad del Municipio de Puerto Morelos,





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Estado de Quintana Roo, presuntamente afectado por el desarrollo del **proyecto**, por su propio derecho solicitó se sometiera al Proceso de Consulta Pública el **proyecto**.

- VIII. Que el 10 de enero de 2019, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/0184, esta DGIRA notificó al miembro de la comunidad del Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, presuntamente afectado por el desarrollo del proyecto "Hotel Coral Lindo", que su solicitud de Consulta Pública (referida en el Resultando VII del presente oficio) cumplió con los requisitos de tiempo y forma, ante lo cual esta Unidad Administrativa determinó dar inicio al Proceso de Consulta Pública del **proyecto**.
- IX. Que el 10 de enero de 2019, esta DGIRA a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/0183, hizo del conocimiento a la **promovente** que se dio inicio a la consulta pública del **proyecto**, en virtud de que la solicitud interpuesta por un miembro de la comunidad del Municipio de Puerto Morelos, en el Estado de Quintana Roo, presuntamente afectado por la realización del **proyecto** fue ingresada en tiempo y forma, solicitándole llevar a cabo la publicación del extracto del **proyecto**, en un periódico de amplia circulación en el Estado de Quintana Roo y, debía remitir, en un plazo de **cinco días** posteriores, la página del diario o periódico donde se hubiera publicado el citado extracto para integrarlo al expediente técnico-administrativo correspondiente; así mismo, se solicitó a la **promovente** una copia adicional impresa de la **MIA-R** del **proyecto**, debiendo remitirla a la oficina de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo; dicho oficio fue recibido por la **promovente** el 23 de enero del mismo año.
- X. Que el 10 de enero de 2019, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/0182, esta DGIRA hizo de conocimiento a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo que, derivado de la apertura de consulta pública, debía poner a disposición de la ciudadanía para su consulta, la **MIA-R** del **proyecto**, para lo cual, esta Unidad Administrativa remitió a dicha instancia la dirección electrónica a través de la cual podría descargarla.
- XI. Que el 10 de enero de 2019, esta DGIRA dio a conocer en su Gaceta Ecológica, a través de la PUBLICACIÓN No. DGIRA/001/19, Año XVII, el aviso de "Consulta Pública" del **proyecto**, cuya realización fue del 16 de enero al 13 de febrero de 2019.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 3 de 46



ll.



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

**XII.** Que el 11 de enero de 2019, esta DGIRA notificó del ingreso del **proyecto** al PEIA a las siguientes instancias, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera:

Instancia	Número de Oficio
Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)	SGPA/DGIRA/DG/0208
H. Ayuntamiento de Puerto Morelos en el Estado de Quintana Roo	SGPA/DGIRA/DG/0207

Asimismo, esta DGIRA solicitó la opinión técnica sobre el desarrollo del **proyecto** a las siguientes instancias:

Instancia	Oficio No.
Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)	SGPA/DGIRA/DG/0203
Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).	SGPA/DGIRA/DG/0209

**XIII.** Que el 29 de enero de 2019, fue recibido en esta DGIRA el escrito sin número de fecha 28 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** ingresó la página original del periódico "Novedades Quintana Roo", Sección Nacional, página 2 de fecha el 26 de enero de 2019, en el cual se realizó la publicación del extracto del **proyecto** derivado de la consulta pública, en atención a lo solicitado a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/0183 (referido en el Resultando **IX** del presente oficio).

**XIV.** Que el 08 de febrero de 2019, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. 04/SGA/0179/19 de fecha 31 de enero del mismo año, mediante el cual, la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, envió el Acta Circunstanciada de fecha 16 de enero de 2019, con la cual se hizo constar que se puso a disposición del público la **MIA-R** del **proyecto**.

**XV.** Que el 12 de febrero de 2019, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. DGPAIRS/041/2019 de la misma fecha, a través del cual la DGPAIRS remitió su opinión técnica respecto del **proyecto**.

**XVI.** Que el 13 de febrero de 2019, fue recibido en esta DGIRA, el escrito sin número y sin fecha, a través del cual la Asociación Civil denominada Centro Mexicano de Derecho Ambiental remitió sus observaciones respecto del **proyecto**, dentro del proceso de consulta pública.



*Handwritten signature and scribbles*



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327**

- XVII.** Que el 19 de febrero de 2019, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. B00.7.02-036 de fecha 11 de febrero del mismo año, a través del cual la CONAGUA remitió su opinión técnica respecto del **proyecto**.
- XVIII.** Que el 20 de febrero de 2019, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/01386, esta DGIRA, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 bis segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, solicitó a la **promovente** información adicional de la **MIA-R** para continuar con el PEIA del **proyecto**, suspendiendo la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información o al término de **sesenta (60) días**, habiéndolo recibido el 25 del mismo mes y año.
- XIX.** Que el 22 de febrero de 2019, se recibió en esta DGIRA el Oficio No. SEMA/DS/0392/2019 de fecha 05 de febrero del mismo año, ingresado en la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo el 19 del mismo mes y año, a través del cual la SEMA remitió sus comentarios respecto del **proyecto**.
- XX.** Que el 22 de mayo de 2019, fecha comprendida dentro del plazo de los **sesenta (60) días** referidos en el artículo 22 del REIA, fue ingresado en la DGIRA el escrito sin número de fecha a la de su presentación, mediante el cual la **promovente** ingresó la información adicional solicitada para el **proyecto**, a fin de continuar con el PEIA del mismo.
- XXI.** Que a la fecha de emisión del presente oficio, ha vencido el plazo para que el H. Ayuntamiento de Puerto Morelos emitiera sus comentarios respecto del **proyecto**.

**CONSIDERANDO:**

**Generales**

1. Que esta DGIRA es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-R** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X, y 35 párrafos, primero, segundo y último, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 18, 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 33, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, 3 fracciones VII, IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII; 4 fracciones I, III y VII; 5, incisos A) fracción XII, O) fracción I Q) y R) fracción I, 9, 10 fracción I, 11 fracción III y IV, 13, 14, 21, 37, 38, 44 y 45 del Reglamento de la LGEEPA en Materia

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 5 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); 2, fracción XX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX y 28 fracción II del Reglamento Interior de la SEMARNAT<sup>1</sup>.

2. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización, el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los artículos 28 primer párrafo y fracciones I, VII, IX y X de la LGEEPA y 5 incisos A), fracción XII, O) fracción I, Q) y R) fracción I del REIA, por tratarse de la construcción y operación de infraestructura turística hotelera que incluye una planta desalinizadora, que requiere del cambio de uso de suelo de áreas forestales, que se ubica en ecosistema costero y que realizará actividades de recreación en la Zona Federal Marítimo Terrestre, y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal en materia de evaluación del impacto ambiental.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en el artículo 35 una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Dirección General se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a 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, se evaluarán los posibles efectos de las 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. En cumplimiento de lo anterior esta Unidad Administrativa analizará lo referido en el artículo 35, a efecto de demostrar su cumplimiento o incumplimiento en los considerandos siguientes.

3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para

<sup>1</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.



*[Handwritten signature]*



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA en su modalidad regional, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 fracciones III y IV del REIA.

### **Consulta Pública**

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-R** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultado **VI** de la presente resolución, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del PEIA, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA.

Asimismo y de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 40 del REIA, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de **diez (10) días** contados a partir de la publicación del listado de las solicitudes de autorización de los proyectos sometidos al PEIA y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al PEIA se llevó a cabo a través de la PUBLICACIÓN No. DGIRA/066/18 de la Gaceta Ecológica del 06 de diciembre del 2018, el plazo de **diez (10) días** para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, solicitara se llevará a cabo la Consulta Pública feneció el 20 de diciembre y durante el período del 07 al 20 de diciembre de 2018, se recibió en esta Secretaría una solicitud de consulta pública.

Bajo dicha previsión, un miembro del Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, presuntamente afectado, solicitó la consulta pública del **proyecto**, lo cual quedó referido en el Resultado **VII** del presente oficio, misma que fue procedente, toda vez que cumplió en forma y tiempo, conforme a lo referido en el Resultado **VIII**.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 del REIA y considerando lo expuesto en el párrafo inmediato anterior, esta DGIRA determinó dar inicio al proceso de consulta pública el 10 de enero de 2019, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/0184; a efecto de lo cual, se le requirió a la **promovente**, la publicación del extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en el Estado de Quintana Roo, a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/00183.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 7 de 46



Handwritten initials or signature



## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

En cumplimiento al artículo 42 del REIA, la publicación del referido extracto, fue realizada por la **promovente** el 26 de enero de 2019 en el Periódico "NOVEDADES" del Estado de Quintana Roo, y remitida a esta DGIRA para su incorporación al expediente del **proyecto**, el día 29 de enero del mismo año, conforme a lo referido en el Resultando **XIII** del presente oficio.

El plazo de los 20 días señalado en la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA, así como el artículo 41, fracción III de su REIA, que se refiere a aquel periodo en que la **MIA-R** fue puesta a disposición del público, quedó comprendido del 16 de enero al 13 de febrero de 2019, de conformidad con el Acta Circunstanciada levantada en la Delegación Federal de la SEMARNAT en Quintana Roo, descrita e indicada en el Resultando número **XIV** del presente oficio, y en dicho período se presentó una observación del **proyecto**.

5. Que dentro del periodo de Consulta Pública del **proyecto**, se recibió en esta DGIRA, el día 13 de febrero de 2019, el cuestionario de una Asociación Civil denominada Centro Mexicano de Derecho Ambiental (referido en el Resultando **XVI** del presente oficio).

En relación con lo anterior, el artículo 41, fracción IV del REIA señala que la SEMARNAT consignará en la resolución que emita, el proceso de Consulta Pública y los resultados de las observaciones y propuestas formuladas relevantes; por lo que, en acatamiento a tal disposición, esta DGIRA enlista a continuación, las consideraciones que tiene con respecto a los comentarios emitidos.

### Síntesis de las observaciones presentadas durante la Consulta Pública del proyecto

Asociación Civil denominada Centro Mexicano de Derecho Ambiental

*"... Considerando que la comunidad de manglar está de forma inmediata al polígono del proyecto en estudio, es necesario que la promovente asegure que su proyecto no representa una afectación directa e indirecta para la integralidad del flujo hidrológico del manglar presente en el área de influencia del proyecto. Toda vez que pretende construir parte de las obras en la zona de amortiguamiento del proyecto, además de proponer rellenar, compactar y construir un sótano, lo cual bloqueará de manera directa los flujos hidrológicos que alimentan al manglar ubicado en la zona oeste del desplante de las obras...*

*... si bien el proyecto no se pretende desarrollar sobre la vegetación de manglar -porque obviamente está prohibido- lo cierto es que no abona información acerca de la no afectación a la zona de influencia del manglar, la cual es de suma importancia proteger ya que en ella se mantiene una estrecha relación ecológica que permite la permanencia y abona a la capacidad de resiliencia del manglar; sin embargo, la Promovente no la describe ni expone de qué forma se protege esa zona de influencia. Esto es importante si recordamos que de acuerdo con la MIA-R, la vegetación de manglar se encuentra de forma inmediata al polígono que*

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 8 de 46



Handwritten initials and marks on the left side of the page.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

### Síntesis de las observaciones presentadas durante la Consulta Pública del proyecto

comprende el proyecto. El tema de la zona de influencia se abordará enseguida al vincular el proyecto con la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003...

...El proyecto en estudio contempla la instalación y operación de desalinizadoras de osmosis inversa. Debido a que la Promovente no integra dentro de su MIA-R las características de la operación de dicha planta, ya que señala que lo presenta en anexos, no fue posible analizar el mecanismo ni conocer los niveles y cantidades del agua de rechazo que resultará de la operación de la planta de ósmosis...

...La promovente no describe a detalle en qué consiste el pre tratamiento del agua salobre por lo que no existe una adecuada descripción del proceso que seguirá la promovente, así de los insumos que requiere dicho pre-tratamiento. Es necesario que describa claramente las sustancias químicas que adiciona al agua, ya que el pre tratamiento puede incluir procesos como cloración, clarificación, la coagulación, la acidificación, y desgasificación utilizada en el agua de alimentación para minimizar el crecimiento de algas, la escala y la corrosión. Los agentes químicos de pretratamiento son importantes para considerar, ya que permanecen en el concentrado antes de su eliminación..."

### Observaciones de la DGIRA:

En relación con los comentarios anteriormente expuestos por la asociación civil, esta DGIRA previo análisis del contenido de la **MIA-R del proyecto**, identificó de la misma manera, diversas omisiones e insuficiencias de información contenidas en los distintos capítulos que integran al **MIA-R**, entre las cuales se encuentran las planteadas por la asociación civil, por lo que esta DGIRA procedió a solicitar información adicional a la **promovente**, a fin de que subsanara omisiones de información o bien, profundizar o replanteara los análisis presentados, la cual versó entre otras cosas, sobre lo siguiente: desglosar la superficie total de vegetación que se requiere de desmonte de vegetación nativa, complementar la vinculación del proyecto con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez**, un análisis en el que se demuestre que el **proyecto** da cabal cumplimiento a los parámetros urbanos establecidos en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos**, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, un análisis concluyente y objetivo que ponga en evidencia que con la realización del **proyecto** da cabal cumplimiento con el **artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre** y con la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, evidenciar el cumplimiento de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, entre otros.

Asimismo, cabe destacar que el artículo 35 párrafo segundo de la LGEEPA, establece que para la autorización de obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma ley, esta Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que le resulten aplicables al **proyecto**; por lo que, esta DGIRA evaluó la viabilidad del **proyecto** con los instrumentos normativos ambientales aplicables a éste y con los argumentos presentados por la **promovente** en la **MIA-R**, tal y como se evidencia en los Considerandos 7 a 15 del presente oficio.

6/ Que de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 43 del REIA, que dispone que durante el Proceso de Consulta Pública, la Secretaría, en coordinación con las autoridades locales, podrá organizar una reunión pública

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 9 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

de información cuando se trate de obras o actividades que pueda generar desequilibrios ecológicos graves o daños a la salud pública o a los ecosistemas, esta DGIRA determinó que las obras y actividades propuestas para el **proyecto** no se encuentran en los supuestos establecidos en el artículo en mención, toda vez que no generarán desequilibrios ecológicos graves, entendiéndose como tal lo que establece el artículo 3, fracción VI del REIA, ni daños graves a la salud, ante lo cual esta DGIRA determinó la no procedencia de la Reunión Pública de Información, durante el Proceso de Consulta Pública abierto para el **proyecto**.

7. Que tal y como lo dispone el artículo 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta DGIRA procede a analizar que la **MIA-R** se ajuste a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 13 del REIA en los siguientes términos.

### Antecedentes

8. Que el 15 de septiembre de 1999, a través del oficio D.O.O.DGOEIA.-005955, la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, ahora DGIRA, autorizó a la empresa Caribe Paradise, S. A. de C. V., de manera condicionada en materia de impacto ambiental el desarrollo del plan maestro denominado "**El Cid de Cancún**", en un predio con una superficie de 283.04 ha y con una densidad de 3,024 cuartos, distribuidos en 22 lotes, especificando que para el lote ubicado en el espigón existente (lote 16) se tendría un uso de suelo comercial y de servicios para la marina, además, quedó establecido que los 67 cuartos propuestos en el lote 16, quedarían pendientes de distribuirse en los demás lotes, además de autorizar la afectación de manglar dañado en una superficie de 5.194 ha, de manglar en buen estado en 22.44 ha, de cuenca intermitente en 15.018 ha y de barra arenosa en una superficie de 6.261 ha.
9. Que el 22 de agosto de 2006, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1611.06, esta DGIRA autorizó a la empresa Caribe Paradise, S.A. de C.V., la implementación del **Programa de Rehabilitación para las áreas de vegetación nativa del proyecto "El Cid de Cancún"**, dentro del cual se atenderían las afectaciones provocadas por el paso del Huracán Wilma en más del 90% de la superficie que presentaba vegetación de manglar.



7  
e.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

10. Que el 23 de abril de 2008, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/1005/08, esta DGIRA autorizó la reorganización de los lotes A, B y D, en 5 lotes I, II, III, IV y V, quedando de la siguiente manera:

Lotes que se fusionan	Nuevo lote	Superficie (m <sup>2</sup> )	superficie (has)
D1+D2	Lote I	45,394.9539	4.53949
A1 + A2	Lote II	105,616.0590	10.56160
A3	Lote III	4,381.8376	0.43818
B1 + B2	Lote IV	114,742.3699	11.47423
B3 + B4	Lote V	27,668.6140	2.76686
<b>TOTAL</b>		<b>297,803.8344</b>	<b>29.78040</b>
<b>Original autorizado</b>		<b>297,803.8344</b>	<b>29.78040</b>

Lote	Aprovechamiento autorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Cuartos lote	Superficie COS 0.45 (ha)	Afectación máxima (ha)		
						Manglar en buen estado	Cuenca intermitente	Borra arenosa
I	Condominios y Villas	45,394.9539	4.5403	227	2.0431	0.162	2.058	
II	Hotelero	105,616.0590	10.5616	528	4.7527	2.436	2.275	0.8860
III	Hotelero	4,381.8376	0.4381	22	0.1971	0.117	0.144	
IV	Mixto (hotelero, condominios y villas)	114,742.3699	11.4742	574	5.1633	5.992		0.6480
V	Mixto (hotelero, condominios y villas)	27,668.6140	2.7668	138	1.2450	1.624		
<b>Total</b>		<b>297,803.8344</b>	<b>29.7804</b>	<b>1,489</b>	<b>13.401</b>	<b>10.331</b>	<b>4.477</b>	<b>1.5340</b>
<b>Original</b>		<b>297,803.8344</b>	<b>29.7804</b>	<b>1,489</b>	<b>13.401</b>	<b>10.331</b>	<b>4.477</b>	<b>1.5340</b>

11. Que el 19 de diciembre de 2008, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/4268/08, esta DGIRA autorizó la modificación del plan maestro denominado "El Cid de Cancún", consistente en la transferencia de densidad de cuartos (183 cuartos) del Lote I al Lote IV, con la finalidad de no desmontar la superficie de manglar que se tenía autorizada (4.5403 ha) en el lote I, así como llevar a cabo la remoción de material "saskab" en la zona de cuenca intermitente y un programa de rehabilitación y reforestación con especies de manglar en dicho lote, solicitud que fue presentada por la empresa Caribe Paradise, S. A. de C. V. el 30 de septiembre del mismo año.

12. Que el 20 de octubre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/08351, esta DGIRA autorizó la modificación del plan maestro denominado "El Cid de Cancún" consistente en la transferencia de 138 cuartos o llaves hoteleras del

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 11 de 46





Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

Lote V al Lote IV, teniendo un total de 895 cuartos en el Lote IV, así como una reducción de la superficie de afectación en el lote IV por tipo de ecosistema como es el manglar (0.204876 ha) y de la barra arenosa (0.166096 ha), además de una disminución en la superficie de aprovechamiento (0.3709 ha), sin afectación en las áreas de conservación ni por ecosistema autorizadas para el Lote IV, solicitud que fue presentada por la empresa Caribe Paradise, S. A. de C. V. el 10 de septiembre de 2015.

La modificación autorizada se resume a continuación:

Lote	Aprovechamiento autorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )	Autorizada			Modificación		
			Cuartos (Lote)	COS 0.45		Cuartos (Lote)	COS 0.45	
				ha *	%		ha	%
I	Condominios y Villas	45,394.9539	44	0.3996	8.80	44	0.3996	8.80
IV	Mixto (hotelero, condominios y villas)	114,742.3699	757	5.1633	45.00	895	3.0756	26.80
V	Mixto (hotelero, condominios y villas)	27,668.6140	138	1.2450	45.00	0	0.5375	19.42
Total				<b>6.8079</b>			<b>4.0127</b>	

\*Datos obtenidos del oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/4266/08 de fecha 19 de diciembre de 2008.

Lote	Superficie total del predio m <sup>2</sup>	Superficie de afectación por tipo de vegetación									
		Autorizada				Modificación					
		Manglar	Cuenca intermitente	Barra arenosa	Total	Manglar	Cuenca intermitente	Barra arenosa	Total		
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%		
IV	114,742.37	59,920	---	6,480	<b>66,400</b>	<b>57.87</b>	57,871.24	---	4,819.04	<b>62,690.28</b>	<b>54.63</b>

13. Que el 13 de junio de 2018, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04226, esta DGIRA autorizó la modificación del plan maestro denominado "El Cid de Cancún" consistente en la subdivisión y cambio de nomenclatura de los lotes IV y V, solicitud que fue presentada por la empresa Caribe Paradise, S. A. de C. V. el 11 de mayo del mismo año.

A continuación, se muestra la subdivisión de lotes IV y V, con las superficies y densidades correspondientes de la modificación autorizada:

Lotes Anteriores	Nuevos Lotes	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso de suelo	Densidad		COS 0.45	CUS 1.0	CMS	
				Ctos/lote	Ctos/ha				
Lote IV	28	43,503.4234	Residencial y turístico	339	78	19,576.54	43,503.4234	0.55	
	36	36,660.8128		286		16,497.36	36,660.8128		
	37	34,578.1427		270		15,560.16	34,578.1427		
<b>Total</b>		<b>114,742.3699</b>							
Lote V	29	10,457.51		0	0	4,705.88	10,457.51		
	38	7,987.51				3,594.38	7,987.51		
	39	9,223.59	4,150.61			9,223.59			
<b>Total</b>		<b>27,668.61</b>							

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 12 de 46



Handwritten signature or initials



**Oficio No. SGPA/DCIRA/DG/04327**

**Descripción de las obras y actividades y, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo.**

**14.** Que la fracción II del artículo 13 del REIA, impone la obligación de la promovente del proyecto, de incluir en la MIA que sometan a evaluación, una descripción del mismo, por lo que una vez analizada la información presentada en la **MIA-R** e información adicional, se tiene que el **proyecto** consiste en la construcción y operación de un complejo turístico hotelero denominado "Hotel Coral Lindo", que incluye equipamiento y servicios complementarios, mismo que estará conformado por cuatro edificios (Edificios A, B, C y D), todos de cuatro niveles y con un total de 326 cuartos hoteleros, de los cuales tres edificios (A, B y C) estarán distribuidos en la porción Oriente en los lotes 01 y 02 con una superficie de 67,072.34 m<sup>2</sup> en la manzana 01, supermanzana 04, y un edificio (Edificio D) ubicado en la Porción Sur-Oriente de los lotes 36 y 37 con una superficie de 71,238.95 m<sup>2</sup> en la manzana 18, supermanzana 03, en el Municipio de Puerto Morelos, estado de Quintana Roo.

El edificio central (Edificio A) tendrá 63 cuartos hoteleros con zonas comunes e infraestructura de apoyo tales como áreas de esparcimiento, áreas de servicio, vialidad, zona de estacionamiento y áreas exteriores, y estará flanqueado por dos edificios de menor superficie (Edificios B y C), con 68 cuartos hoteleros en cada uno, dando un total de 199 cuartos hoteleros ubicados en los Lotes 01 y 02, ocupando una superficie total de aprovechamiento de 15,325.34 m<sup>2</sup>.

En cuanto al Edificio D, ubicado en los lotes 36 y 37, se pretende llevar a cabo la construcción de 127 cuartos hoteleros, ocupando una superficie total de aprovechamiento de 3,245.80 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas UTM Datum WGS84, Zona 16 de los lotes donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** son las que a continuación se enlistan:

Lote	Coordenadas UTM		
	Vértice	X	Y
Lote 01	1	510478.888	2302423.92
	2	510509.512	2302398.18
	3	510619.124	2302624.46
	4	510586.794	2302648.01
Lote 02	5	510586.794	2302648.01
	6	510415.976	2302765.44
	7	510270.127	2302566

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 13 de 46



*Handwritten signature*





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Lote	Coordenadas UTM		
	Vértice	X	Y
Lote 36	8	510476.633	2302419.23
	9	510478.888	2302423.92
	10	510582.053	2303042.29
	11	510495.985	2302909.26
	12	510677.75	2302791.14
	13	510725.075	2302869.13
	14	510749.875	2302839.26
	15	510791.277	2302906.11
Lote 37	16	510677.75	2302791.14
	17	510495.985	2302909.26
	18	510442.598	2302826.88
	19	510440.929	2302814.2
	20	510453.875	2302818.94
	21	510436.898	2302787.49
	22	510415.227	2302804.42
	23	510440.353	2302765.33
	24	510449.162	2302778.05
	25	510624.622	2302631.22
	26	510639.076	2302654.39
	27	510613.26	2302685.25

Asimismo, la **promovente** indicó que para el desarrollo del **proyecto** se requiere de la afectación de una superficie de 18,582.72 m<sup>2</sup> que representa el 13.44% del total de los lotes (01, 02, 36 y 37), de la cual menciona que el total de vegetación que se desmontará corresponde a 12,882.51 m<sup>2</sup> de matorral costero perturbado (12,878.81 m<sup>2</sup>) ubicado en los lotes 01 y 02, y vegetación de matorral halófito (3.70 m<sup>2</sup>) ubicado en los lotes 36 y 37, así como también manifiesta que una superficie de 2,458.11 m<sup>2</sup> del **proyecto** se establecerá en áreas sin vegetación de los lotes 01 y 02 y una superficie de 3,242.10 m<sup>2</sup> del **proyecto** se establecerá igualmente en áreas sin vegetación en los lotes 36 y 37; o vegetación herbácea oportunista en donde originalmente existía vegetación de manglar, por lo que el **proyecto** requiere de la evaluación de impactos ambientales derivados del cambio de uso del suelo de áreas forestales.

En cuanto al abastecimiento de agua potable, la **promovente** manifiesta que se implementarán dos pozos de extracción a 20-25 m de profundidad, para un requerimiento total de agua de 554.20 m<sup>3</sup>/día, la cual será tratada a través de una planta desaladora (Planta de ósmosis inversa), manifestando que las aguas de salmuera serán vertidas al subsuelo mediante dos pozos de absorción de 40 a 45 m de profundidad.

De igual forma, se menciona que el **proyecto** contará con una planta de tratamiento de aguas residuales con una capacidad total de 450 m<sup>3</sup>/día y manifestando que una parte de estas aguas será utilizada en el riego de las áreas

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 14 de 46

Av. Ejército Nacional Núm. 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México  
Tel: (55) 5490 0900 / 01800 0000 247 www.gob.mx/semarnat



Handwritten initials and signature





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

verdes y el resto será infiltrada al subsuelo a través de dos pozos de inyección a una profundidad de 80-85 m.

En adición a lo anterior, la **promovente** manifiesta que implementará un sistema de canalización del drenaje pluvial a través de 7 pozos de absorción para la inyección de las aguas pluviales al subsuelo, mismos que tendrán una profundidad de 5 metros, y contarán con sistemas de retención de grasas y aceites.

Para el desarrollo del **proyecto**, la **promovente** manifiesta tanto en la **MIA-R** como en la información adicional que se contemplan las siguientes obras provisionales: talleres, oficinas portátiles, almacenes de agua para obra, almacén de combustibles y residuos peligrosos, contenedores de residuos sólidos y letrinas portátiles, las cuales se establecerán en zonas consideradas como "sin vegetación" de acuerdo a la caracterización ambiental, así como también en zonas consideradas como de "aprovechamiento" del **proyecto**; por lo que menciona que no será necesario el retiro de vegetación.

Sobre el particular y del análisis de la información realizado por esta DGIRA al Capítulo II de la **MIA-R**, se detectó en la descripción presentada del **proyecto**, diversas insuficiencias e inconsistencias de información sobre las obras y actividades a realizar, por lo que, tal y como quedó referido en el Resultado **XVIII** del presente oficio, se solicitó a la **promovente** que presentara información adicional, al respecto cabe destacar que en dicha solicitud, se le requirió entre otras especificaciones, lo siguiente:

- a) *Indicar el avance de obras e infraestructura que se tiene en los lotes 36 y 37, bajo el amparo del oficio D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999, emitido por la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, ahora DGIRA, a través del cual se autorizó el proyecto denominado "El Cid de Cancún" y su modificación otorgada a través del Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/09611/2018 de fecha 11 de diciembre de 2018, toda vez que derivado de análisis de georreferenciación con las coordenadas proporcionadas por la promovente en la MIA-R, se obtuvo una imagen en la que se observa áreas modificadas e infraestructura existente.*

Al respecto, la **promovente** manifestó lo citado a continuación:

*En el capítulo V de la MIA-R, página 180, se menciona lo siguiente:*

*...En el año 2006 los estragos del Huracán Wilma sobre la vegetación dentro del predio del PROYECTO son más notorios, ....*

*...Para el año 2009, lejos de notarse la recuperación de la cobertura vegetal del predio, se observó que los cambios fueron aún más drásticos; la superficie que abarca la vegetación dañada aumenta...*

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 15 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

*...Es hasta el año 2011 que se observa una notoria mejoría en la cobertura vegetal de los Lotes 01 y 02, sin embargo, también es notorio que algunos manchones de vegetación (los más cercanos a la costa), aún se encontraban en proceso de recuperación...*

*...En el año 2017, se puede observar que gran parte de la vegetación en el predio correspondiente a los Lotes 01 y 02 se encuentra recuperada...". (Resaltado por esta DGIRA).*

De lo anterior, esta DGIRA identifica que la **promovente** no proporcionó información alguna del avance de las obras que se tienen para los lotes 36 y 37, bajo el amparo de las obras y actividades autorizadas en el oficio D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999 y sus modificaciones otorgadas en materia de impacto ambiental (referidas en los Resultandos del **8** al **13** del presente oficio), toda vez, que la **promovente** sólo proporciona información de la vegetación que se ha tenido en el predio de pretendida ubicación del **proyecto**; asimismo, hace hincapié en la aplicación del Programa de Rehabilitación para las áreas de vegetación nativa para el plan maestro denominado "**El Cid de Cancún**" donde se presentaba vegetación de manglar, el cual fue autorizado el 22 de agosto de 2006 (Referido en el Resultando 9 del presente oficio). Al respecto, esta DGIRA identifica incongruencias de información respecto de la aplicación del programa de rehabilitación dirigido a las áreas de manglar, ya que la **promovente** manifiesta que: "*...En los Lotes 36 y 37 aún se pueden observar los efectos de la remoción de la vegetación muerta y en mal estado, resultado de la aplicación del "Programa de Rehabilitación para las áreas de vegetación nativa del PROYECTO El cid de Cancún (PROYECTO), localizado al sur de la comunidad de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, afín de atender las afectaciones provocadas por el caso del Huracán Wilma", según oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.161106 del 22 de agosto del 2006...*"; y considerando que el programa de rehabilitación fue autorizado desde 2006, no es comprensibles que a la fecha la **promovente** manifieste que aún se observen los efectos de la remoción de vegetación muerta y en mal estado, después de casi 13 años, sin que al respecto, haya mencionado que con las acciones que aplicó para la rehabilitación del manglar, no se haya tenido la recuperación de la vegetación del humedal. (Resaltado por esta DGIRA).

Continuando con el análisis, la **promovente** no deja claro bajo qué argumentos se retiró la "totalidad" del manglar en los lotes 36 y 37 y que manifieste que: "*...los lotes 36 y 37 serán restauradas y reforestadas con la vegetación original de acuerdo al programa de rehabilitación mencionada anteriormente, respetando las áreas de aprovechamiento y conservación marcados en los oficios resolutivos correspondientes, (Capítulo II, página 18)...*", siendo que sólo tiene autorizado la afectación de 57,871.24 m<sup>2</sup> (bajo al amparo de la autorización otorgada en el oficio D.O.O.DGOEIA.-005955 de



7  
u.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

fecha 15 de septiembre de 1999 y la modificación otorgada con el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/08351 de fecha 20 de octubre de 2015). (Resaltado por esta DGIRA).

Aunado a lo anterior, le fue requerido en la información adicional a la **promovente** "Indicar superficie y el porcentaje que representa, de la remoción de manglar que se tiene hasta el momento en los lotes 36 y 37 bajo lo autorizado en el oficio D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999."

Al respecto, la **promovente** manifestó que las obras y actividades a realizar en los lotes 36 y 37, se establecerán en áreas sin vegetación o vegetación herbácea oportunista en donde originalmente existía vegetación de manglar, siendo que en la tabla que proporciona, claramente se observa superficie de aprovechamiento en la que se encuentra vegetación de manglar tal y como se muestra a continuación:

...  
Tabla 1. Superficies de aprovechamiento del proyecto por lotes.

	VEGETACIÓN	m²	%	m²	%
Lotes 36 y 37	Mangle botoncillo ( <i>Conocarpus erectus</i> ) con manala blanco ( <i>Laguncularia racemosa</i> )	17,467.50	24.52	2,976.15	4.18
	Mangle botoncillo ( <i>Conocarpus erectus</i> ) con vegetación de transición	38,026.50	53.38	265.95	0.37
	Mangle rojo ( <i>Rhizophora mangle</i> ) con mangle botoncillo ( <i>Conocarpus erectus</i> )	10,358.52	14.54	0.00	0.00
	Vegetación herbácea halófito	416.25	0.58	0.00	0.00
	Matorral halófito	4,970.21	6.98	3.70	0.01
	SUBTOTAL	71,238.95	100.00	3,245.80	4.56
Lotes 01 y 02	Cuerpo de agua	5,099.12	7.60	0.00	0.00
	Manglar	46,636.64	69.53	0.00	0.00
	Matorral costero perturbado	12,878.48	19.20	12,878.81	19.20
	Sin vegetación	2,458.11	3.66	2,458.11	3.66
	SUBTOTAL	67,072.34	100.00	15,336.92	22.87
	TOTAL	138,311.28	100.00	18,582.72	13.44

..."

Resaltado por esta DGIRA.

Asimismo, la **promovente** manifestó la afectación de manglar que se tendrá con el **proyecto**, tal y como se observa a continuación:

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 17 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

“...puede mencionar que el PROYECTO aprovechará: a) 2,976.15 m<sup>2</sup> de la superficie donde se estableció el mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) y mangle blanco (*Laguncularia racemosa*), b) 265.95 m<sup>2</sup> donde se estableció el mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) con vegetación de transición y c) 3.70 m<sup>2</sup> donde se establece el matorral halófito”.

...”

En virtud de lo anterior, se tiene que la **promovente** no aportó los elementos suficientes que permitieran a esta Unidad Administrativa realizar el análisis y evaluación de la viabilidad ambiental del **proyecto**, ya que, carece de la información solicitada, tal como lo referente al avance de las obras e infraestructura existente en los lotes 36 y 37, la superficie que tiene hasta el momento de remoción de manglar en dichos lotes (bajo al amparo de la autorización otorgada en el oficio D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999 y la modificación otorgada con el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/08351 de fecha 20 de octubre de 2015), información necesaria para que esta DGIRA pudiera valorar si con el **proyecto** se estaría dentro de la capacidad de carga del sistema ambiental regional que permita “incorporar” la densidad propuesta, asegurando la continuidad de los principales procesos ecológicos, y garantizando que las afectaciones que ocasionará el **proyecto** sean mitigadas o compensadas, y que permitiera a esta autoridad evaluar la viabilidad del **proyecto** en términos de lo establecido en el artículo 44 del REIA, mismo que obliga a esta Dirección General a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así 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, información que es relevante para evaluar ambientalmente su viabilidad en el contexto en el que se pretende desarrollar.

Por lo anterior, esta DGIRA concluye que la **promovente** en este capítulo no cumplió con el objetivo de proporcionar la información completa respecto a la descripción de las obras y actividades que integran el **proyecto** y la superficie que ocuparán, a fin de evaluar ambientalmente su viabilidad en el contexto en el que se pretende desarrollar, contraviniendo con ello los artículos 30 de la LGEEPA y 13 fracción II de su REIA.



Handwritten initials and signature





**Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.**

15. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del artículo 13 del REIA en análisis, se establece la obligación del promovente de incluir el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables; así las cosas y considerando que el **proyecto** se pretende ubicar en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo y de acuerdo con las coordenadas proporcionadas del predio del **proyecto** y registradas en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental<sup>2</sup> (SIGEIA) con el que cuenta esta Unidad Administrativa, se identificó lo siguiente, respecto de los instrumentos normativos aplicables:

- A. Conforme a lo manifestado por la **promovente** y a lo corroborado por esta DGIRA, el predio de pretendida ubicación del **proyecto** no se inserta dentro del polígono de algún **Área Natural Protegida (ANP)** de carácter federal estatal o municipal.
- B. **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez<sup>3</sup> (POEL-MBJ), Quintana Roo**, conforme al cual, el sitio de pretendida localización del **proyecto** se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **28** denominada "**Centro de Población de Puerto Morelos**", la cual presenta una Política de Aprovechamiento Sustentable y los siguientes lineamientos aplicables:

UGA	28 "Centro de Población de Puerto Morelos" <sup>3</sup>	
<b>Política ambiental</b>	<b>Aprovechamiento Sustentable</b>	
Parámetros de aprovechamiento	Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	
Usos compatibles	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.	
Usos incompatibles		
Criterio de Regulación Ecológica (clave URB)	Agua	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.
	Suelo y subsuelo	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

<sup>2</sup> Disponible al público en la página de la SEMARNAT: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/pub/sigeia>

<sup>3</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de Febrero de 2014.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 19 de 46



Handwritten signature or initials



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

UGA	28 "Centro de Población de Puerto Morelos"	
	Flora y Fauna	30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42.
	Paisaje	43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59.

Derivado del análisis realizado por esta DGIRA a la vinculación del **proyecto** con dicho instrumento, de los criterios de regulación ecológica para dicha UGA, y lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-R** e información adicional del **proyecto** se destacan los siguientes:

Criterios específicos	Observaciones del proyecto
<p><b>CG-06.</b> Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el PROYECTO, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.</p>	<p>"El PROYECTO ocupará áreas afectadas por actividades antropogénicas, conservando la vegetación de manglar en su totalidad en los lotes 01 y 02, en tanto que en los lotes 36 y 37 se apegará a lo establecido en ficha técnica autorizada del 13 de junio del 2018.</p> <p>Para el caso de los lotes 36 y 37, se menciona que de acuerdo al programa de Rehabilitación autorizado mediante el oficio de S.G.P.A./DGIRA.DEI.161106 del 22 de agosto del 2006, se autorizó la remoción del manglar y vegetación muerta y en mal estado, siendo toda la vegetación de manglar (en sus diferentes asociaciones vegetales) la afectado por el huracán Wilma en 2005, por lo que, como se mencionó anteriormente, toda esta superficie ha sido removida para posteriormente ser reforestada considerando las áreas de aprovechamiento y conservación marcadas por los oficios resolutivos D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre 1999 y SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio del 2018.</p> <p>Mencionado lo anterior, y en cumplimiento del presente criterio, la superficie de aprovechamiento del proyecto considerado para establecerse en los lotes 36 y 37 se ubicarán en zonas previamente impactadas por los efectos negativos de origen natural (eventos meteorológicos extremos).</p> <p>La infraestructura del proyecto en estos lotes se realizará de manera concentrada hacia el sur del predio, dejando amplias zonas de</p>

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 20 de 46





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327**

Criterios específicos	Observaciones del proyecto
	<p>conservación hacia el Norte Este y Oeste del predio, evitando de esta forma la fragmentación.</p> <p>Para el caso de los lotes 01 y 02, el proyecto se establecerá en zonas determinadas como sin vegetación (en el total de este uso de suelo que con una superficie de 2,458.11 m<sup>2</sup>) y en el matorral costero perturbado (12,878.81 m<sup>2</sup>). Incluirá dentro de superficie de conservación la totalidad de la vegetación de manglar y cuerpos de agua con un grado de conservación alto.</p> <p>La zona de manglar representa el 69.53% del total de los lotes 01 y 02, en las cuales se fomentan corredores biológicos. La infraestructura en estos lotes se concentra en las áreas sin vegetación y matorral costero perturbado evitando la fragmentación de los ecosistemas presentes."</p>
<p><b>CG-08.</b> Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.</p>	<p>"Dentro del predio del PROYECTO existe un cuerpo de agua que ocupa una superficie de 5,009.123 m<sup>2</sup>, el cual que dentro del área de conservación."</p>
<p><b>CG-20.</b> Los cenotes, rejolladas inundables y cuerpos de agua deberán mantener inalterada su estructura geológica y mantener el estrato arbóreo, asegurando que la superficie establecida para su uso garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas.</p>	<p>"Dentro de los lotes 01 y 02 se ubica un cuerpo de agua con un total de 5,099.12 m<sup>2</sup> que representa en 7.60% del total. Este cuerpo de agua permanecerá intacto y dentro de las áreas de conservación consideradas del proyecto.</p> <p>El matorral costero perturbado donde se establecerá el proyecto carece de vegetación arbórea; sin embargo, previo a la construcción se realizará un programa de rescate y reubicación de especies objetivo entre los cuales se les dará prioridad a los enlistados en la NOM-059-SEMARNAT-2010."</p> <p>"Para el caso de los lotes 36 y 37, se menciona que no se observó ningún cuerpo de agua natural, rejollada o cenote."</p>
<p><b>URB-36.</b> Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para</p>	<p>"En el predio las áreas con vegetación de manglar quedarán fuera de los sitios de construcción y operación del PROYECTO.</p> <p>Dentro de los lotes 1 y 2 existe presencia de</p>

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 21 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

Criterios específicos	Observaciones del proyecto
<p>garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.</p>	<p><i>manglar mixto en buen estado de conservación, mismo que está considerado como área de conservación en su totalidad.</i></p> <p><i>Para el caso de los lotes 36 y 37 como se comentó anteriormente, actualmente no se cuenta con presencia de manglar mixto original debido a la afectación total que provoco el huracán Wilma; sin embargo, en estas zonas se llevará a cabo una reforestación con vegetación de manglar de acuerdo al Programa de Rehabilitación autorizado mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.161106 del 22 de agosto del 2006, en las superficies autorizadas mediante los oficios D.O.O.DGOEIA-005955 de fecha 15 de septiembre 1999 y SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio del 2018"</i></p>
<p><b>CG-25.</b> <i>En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.</i></p>	<p><i>"La promovente se apegará a lo dispuesto en este criterio, considerando que los procesos constructivos que se están proponiendo (pilotes) no limitarán el proceso de hidrodinámica subterránea.</i></p> <p><i>De acuerdo al estudio de mecánica de suelos, el nivel freático se detecta a partir de los 0.30 m en las zonas bajas y a los 2.00 m en promedio en las zonas de arena. Este mismo estudio proporciona las recomendaciones que seguirá el proyecto."</i></p>
<p><b>URB 56.</b> <i>En las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas. El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se recomienda,</i></p>	<p><i>"El predio donde se pretende establecer el PROYECTO se encuentra en una zona de matorral costero y no de duna; por lo tanto este criterio no aplica."</i></p>

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 22 de 46

Avenida Nacional Núm. 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México

Tel. (55) 5490 0900 / 01 800 0000 247 www.gub.mx/sema/nat



Handwritten marks: a checkmark and the letters 'li'.



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

Criterios específicos	Observaciones del proyecto
<i>después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.</i>	
<p><b>Análisis de la DGIRA</b></p> <p>Al respecto, esta Unidad Administrativa identificó inconsistencias en la información adicional presentada ya que la <b>promovente</b> por un lado, indicó que para el caso de los lotes 36 y 37 se apegará a lo establecido en la ficha autorizada del 13 de junio de 2018 (referido en el Resultando 13 del presente oficio), relacionado al plan maestro del proyecto denominado "El Cid de Cancún", el cual fue autorizado de manera condicionada por la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental (DGOEIA) ahora DGIRA, mediante el oficio resolutivo D.O.O.DGOEIA-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999 y modificado en diversas ocasiones, destacando la modificación otorgada mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04226 de fecha 13 de junio de 2018 (específicamente para la lotes 28, 29, 36, 37, 38 y 39 del plan maestro del proyecto denominado "El Cid de Cancún") y teniendo autorizado una superficie de aprovechamiento de manglar de 5.78.71 ha y 0.4819 ha de barra arenosa para el proyecto "El Cid de Cancún" (bajo al amparo de la autorización obtenida en 1999 y referida en el Resultando 8 del presente oficio); y que para los lotes 1 y 2 existe presencia de manglar mixto en buen estado de conservación, mismo que está considerado como área de conservación y que las obras a realizar en dichos lotes se concentraran en las áreas sin vegetación y de matorral costero perturbado; por otro lado, la <b>promovente</b> manifestó que las obras que se pretenden desplantar en los lotes 36 y 37 se ubicarán en zonas previamente impactadas; sin embargo, en la información adicional presentada por la <b>promovente</b> manifestó lo siguiente: "<i>puede mencionar que el PROYECTO aprovechará: a) 2,976.15 m<sup>2</sup> de la superficie donde se estableció el mangle botoncillo (<u>Conocarpus erectus</u>) y mangle blanco (<u>Laguncularia racemosa</u>), b) 265.95 m<sup>2</sup> donde se estableció el mangle botoncillo (<u>Conocarpus erectus</u>) con vegetación de transición y c) 3.70 m<sup>2</sup> donde se establece el matorral halófito</i>".</p> <p>Aunado a lo anterior, la <b>promovente</b> manifiesta que para el caso de los lotes 01 y 02 existe un cuerpo de agua con una superficie de 5,099.12 m<sup>2</sup>, el cual permanecerá intacto y dentro de las áreas de conservación consideradas en el <b>proyecto</b>; al respecto, la <b>promovente</b> no indicó las acciones a realizar para garantizar el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dicho cuerpo de agua (el cual corresponde a un humedal), considerando que pretende llevar a cabo el desplante de tres edificios, vialidades, andadores y albercas en dichos lotes; de tal manera que no se verá afectado en su integridad funcional y procesos ecológicos con la operación del <b>proyecto</b>, como tampoco consideró los impactos ambientales que generarán las actividades inherentes a la utilización de plaguicidas y fertilizantes para las áreas verdes, así como el manejo y disposición de las aguas residuales tratadas (riego de áreas verdes y pozos de absorción); acciones que podrían afectar la integridad funcional de los procesos biológicos que se desarrollan en dicho cuerpo de agua.</p> <p>En relación a lo manifestado por la <b>promovente</b> de llevar a cabo el desplante de los edificios a base de pilotes de concreto prefabricados, las vialidades y andadores a través de un pavimento permeable, para no afectar la hidrología superficial para dar cumplimiento a lo establecido en el criterio específico <b>CG-25</b>; al respecto, la <b>promovente</b></p>	

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 23 de 46



Handwritten marks: a vertical line and the letters 'u' and 'e'.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Criterios específicos	Observaciones del proyecto																																
	<p>no incorporó la información que evidencie que el efecto de sombra generado por la instalación de las estructuras no afectará el humedal que se presenta en los lotes, ni alterara al patrón geológico estructural que se presenta en el predio, evidenciando que se mantendrá el flujo de agua subterránea natural que se presenta, sin que sufra modificación la dirección y calidad del agua subterránea; asimismo, tampoco indicó si el sitio donde se construirá el <b>proyecto</b> es una zona de recarga al acuífero o de transición, de tal manera que se demuestre que no sufrirá alteración alguna al aguas subterráneas o bien alguna alteración en la interfase salina y al humedal, por lo que, la información proporcionada por la <b>promovente</b> no demuestra el cabal cumplimiento del <b>proyecto</b> al presente criterio <b>CG-25</b>.</p> <p>Es importante resaltar, que el criterio específico <b>URB 56</b> es una disposición cuyo fin es la protección de las zonas de arribo de tortugas marinas a través de la preservación de la duna costera y zona de playa que constituyen elementos indispensables para el hábitat de dichas especies, por lo que se debe de mantener la duna embrionaria y no alterarla con alguna edificación, sólo se permiten construcciones de madera o material degradable y piloteadas, evitando la invasión sobre la corona o cresta de las dunas. Lo anterior, dado que son los ecosistemas en donde los quelonios arriban, ovopositan y anidan; de ahí la finalidad de no afectar las dunas, aunado a que acciones directas sobre la playa como son la iluminación, el ruido y las actividades recreativas en playa realizadas en época de arribazón de tortugas podrían alterar su hábitat, principalmente por la compactación de la arena, la afectación a las áreas de anidamiento, así como en su ciclo reproductivo y desorientación de las mismas, elementos que la <b>promovente</b> no tomó en consideración y tan solo manifestó que no le aplica dicho criterio, aún y cuando la <b>promovente</b> en la <b>MIA-R</b> en la página 189 reporta las siguientes especies de flora <i>Sesuvium portulacastrum</i> (Verdolaga de playa), <i>Cordia sebestena</i> (Ciricote de playa), <i>Tournefortia gnaphalodes</i> (Sikimay), <i>Ipomoea pes-caprae</i> (Rinonina), <i>Sporobolus virginicus</i> (Pasto chibiltsuc), especies que corresponde a la vegetación de duna costera y conforme al plano de vegetación de los lotes 01 y 02 el predio presenta vegetación de duna, el desplante de las obras propuestas afectarán la duna, por lo que la propuesta del <b>proyecto</b> tal y como fue planteada por la <b>promovente</b> contraviene lo establecido en el presente criterio, tal y como se muestra a continuación:</p> <div data-bbox="568 1396 1198 1743" data-label="Figure"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Plano de vegetación</th> <th colspan="2">Hotel Coral Lindo</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Superficie (m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>Vegetación</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>Superficie</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de playa</td> <td>1,000,000</td> <td>1,000,000</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Área de duna</td> <td>46,026,635</td> <td>46,026,635</td> <td>4.6%</td> </tr> <tr> <td>Área de duna costera peribuceo</td> <td>10,436,487</td> <td>10,436,487</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>sin vegetación</td> <td>2,458,512</td> <td>2,458,512</td> <td>0.2%</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>67,921,634</b></td> <td><b>67,921,634</b></td> <td><b>6.7%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p> </p> </div>	Plano de vegetación		Hotel Coral Lindo				Superficie (m <sup>2</sup> )		Vegetación	m <sup>2</sup>	Superficie	%	Área de playa	1,000,000	1,000,000	100%	Área de duna	46,026,635	46,026,635	4.6%	Área de duna costera peribuceo	10,436,487	10,436,487	1.0%	sin vegetación	2,458,512	2,458,512	0.2%	<b>Total</b>	<b>67,921,634</b>	<b>67,921,634</b>	<b>6.7%</b>
Plano de vegetación		Hotel Coral Lindo																															
		Superficie (m <sup>2</sup> )																															
Vegetación	m <sup>2</sup>	Superficie	%																														
Área de playa	1,000,000	1,000,000	100%																														
Área de duna	46,026,635	46,026,635	4.6%																														
Área de duna costera peribuceo	10,436,487	10,436,487	1.0%																														
sin vegetación	2,458,512	2,458,512	0.2%																														
<b>Total</b>	<b>67,921,634</b>	<b>67,921,634</b>	<b>6.7%</b>																														

Figura 46: Plano de vegetación de los Lotes 01 y 02.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 24 de 46





**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

Criterios específicos	Observaciones del proyecto
	Por lo cual, esta Unidad Administrativa concluye que el <b>proyecto</b> , en los términos en los que fue planteado, no cumple con los criterios <b>CG-06, CG-08, CG-20, URB-36 y URB 56</b> , y no demuestra el cabal cumplimiento con el criterio <b>CG-25 del POEL-MBJ</b> .

En relación a lo anterior, la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA) del Gobierno del Estado de Quintana Roo emitió los siguientes comentarios: "...Una vez analizada la Manifestación de Impacto Ambiental me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

- No se presenta información clara y diferenciada sobre las obras en los lotes 1 y 2, ya que en algunos casos se suman las superficies de ambos para dar los porcentajes de uso, para cada componente del proyecto. Por lo tanto, no se puede determinar el grado de cumplimiento de los usos permitidos.
- La infraestructura necesaria que asegure el libre flujo para mantener la dinámica hídrica del ecosistema; asegurando también la preservación de la estructura, composición y función de las comunidades de flora y fauna, así como el libre desplazamiento de la fauna propia del ecosistema.
- Como se asegura la composición y estructura presente y futura de las poblaciones que integran los tipos de vegetación de esta unidad de gestión.
- La información presentada en la descripción del proyecto y los planos de la obra no permiten determinar las franjas de protección entre el proyecto y las zonas de manglar y las áreas verdes que limitan las colindancias del proyecto.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo, opina, que el proyecto "CORAL LINDO" con pretendida ubicación en Lotes 01 y 02 de la manzana 01, de la Supermanzana 04 y en los Lotes 36 y 37 de la manzana 18 de la Supermanzana 3 del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, **REQUIERE PRESENTAR INFORMACIÓN ADICIONAL que es necesaria para permitir determinar el cumplimiento de todos los criterios aplicables en la legislación ambiental y los demás instrumentos jurídicos aplicables; asimismo, considerando que dos lotes son parte de un plan maestro es necesario que se presente la aprobación del Plan Maestro "El Cid Cancún" por lo tanto, el proyecto NO ES VIABLE en los términos presentados.**

Aunado a lo anterior, cabe destacar que la DGPAIRS, emitió la siguiente opinión técnica respecto del desarrollo del **proyecto**:

"...Con base en la información proporcionada en la MIA-R del proyecto, así como en el análisis de vinculación y congruencia con el POEL-LB y el POEMR-GMMC, anteriormente expuestos, esta Dirección General considera que el proyecto, NO es congruente, debido a que contraviene diversas disposiciones establecidas en ambos programas de ordenamiento ecológico, a saber: Del POEL-BJ, los CRE CG-08, URB-07, URB-36, URB-56...

Al respecto, es preciso mencionar que en la MIA-R se indica que las áreas de manglar no serán afectadas por el proyecto, sin embargo, las vialidades de acceso se sobreponen con las áreas de manglar que se encuentran a un costado de la actual servidumbre de paso, misma que quedarán dentro de los sitios de desplante de los tres edificios del Lote 01, los cuales, también quedarán desplantados sobre el sistema de dunas que existe a lo largo de los predios (ver imágenes de Google Eart). Asimismo, en la versión MIA-R también se indica que las aguas de

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 25 de 46



Handwritten signature/initials



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

rechazo de la planta de ósmosis inversa, así como las de la planta de tratamiento pretenden ser inyectadas al subsuelo, con lo cual, se contraviene en particular el CRE URB-07.

Por lo anteriormente expuesto, se recomienda a la DGIRA, considerar en su evaluación lo aquí expuesto.

Finalmente, el proyecto se encuentra dentro del PDU de Puerto Morelos, por lo cual se deberá corroborarse las disposiciones que le apliquen..."

Al respecto, esta DGIRA coincide con lo manifestado con la SEMA y DGPAIRS en relación a la falta de información que evidencie la no afectación de la dinámica hídrica del ecosistema de humedal que se tiene en los lotes, así como que la propuesta del **proyecto** contraviene lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**; procediendo a incorporar los comentarios de la SEMA y la opinión técnica de DGPAIRS al expediente técnico-administrativo del **proyecto**.

- C. Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (PDU-CPPM)<sup>4</sup>**, conforme al cual el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** se encuentra regulado por el **PDU-CPPM**, y de acuerdo con la zonificación aplicable, el predio del **proyecto** se ubica en la zona denominada Zonificación Turística Hotelera de Densidad Media (THM) y para lo cual, la **promoviente** en la información adicional manifestó lo que a continuación se transcribe:

"Al respecto, se presenta el siguiente análisis como cumplimiento al Programa de Desarrollo Urbano:

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) en los lotes 01 y 02.

Descripción	Área en m <sup>2</sup>	COS
Edificio A	4,160.36	0.062
Edificio B	1,260.84	0.019
Andador edificio B-A	153.37	0.002
Edificio C	1,260.84	0.019
Andador edificio A-C	95.37	0.001
Baños y toalleros	64.73	0.001
<b>COS</b>	<b>6,995.50</b>	<b>0.104</b>

Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) en los lotes 01 y 02.

Descripción	Edificio	Nivel	Construcción en m <sup>2</sup>	CUS
Habitaciones	A	3	2,076.91	0.031
Habitaciones	A	4	2,398.11	0.036

<sup>4</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009.



Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

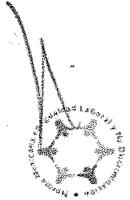
Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

Descripción	Edificio	Nivel	Construcción en m <sup>2</sup>	CUS
Habitaciones	B	1	1,260.84	0.019
Habitaciones	B	2	1,260.84	0.019
Habitaciones	B	3	1,260.84	0.019
Habitaciones	B	4	1,260.84	0.019
Habitaciones	C	1	1,260.84	0.019
Habitaciones	C	2	1,260.84	0.019
Habitaciones	C	3	1,260.84	0.019
Habitaciones	C	4	1,260.84	0.019
Áreas nobles	A	1	972.60	0.015
Áreas nobles	A	2	1,467.97	0.022
Áreas nobles	A	3	385.99	0.006
Áreas nobles	A	4	512.58	0.008
Áreas de servicios	A	1	3,187.75	0.048
Áreas de servicios	A	2	678.56	0.010
Andador A edificio B	A-B	1	153.37	0.002
Andador A edificio B	A-B	2	153.37	0.002
Andador A edificio C	A-C	1	95.37	0.001
Andador A edificio C	A-C	2	95.37	0.001
Baños y toalleros	Área exterior		64.73	0.001
CUS			22,329.40	0.333

Coefficiente de modificación de suelo (CMS) en los lotes 01 y 02.

Concepto	Área en m <sup>2</sup>	Porcentaje
Vialidades	2,454.81	3.66
Áreas verdes	3,762.51	5.61
Albercas	886.404	1.32
Asoleaderos	1,237.70	1.85
Edificio A	4,160.36	6.20
Edificio B	1,260.84	1.88
Andador edificio B-A	153.37	0.23
Edificio C	1,260.84	1.88
Andador edificio A-C	95.37	0.14
Baños y toalleros	64.73	0.10
<b>Área de aprovechamiento (CMS)</b>	<b>15,336.92</b>	<b>22.87</b>
<b>Área de conservación</b>	<b>51,735.42</b>	<b>77.13</b>
<b>Total del predio</b>	<b>67,072.34</b>	<b>100.00</b>

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 27 de 46



Handwritten marks and signatures at the bottom left of the page.



## Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

### Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Parámetros de cumplimiento del PDU en los lotes 01 y 02.

Conceptos	Lineamientos de construcción		Lineamientos de construcción del PROYECTO	cumplimiento
Área Mínima del Lote	500.00 m <sup>2</sup>		67,072.34 m <sup>2</sup>	Si cumple, el PROYECTO cuenta con una superficie 67,072.34 m <sup>2</sup> en su conjunto en los lotes 01 y 02.
Frente Mínimo del Lote a la vía pública, áreas comunes o la Zona Federal Marítimo Terrestre	20.00 m		251.424 m	Si cumple, el frente de colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre es de 251.424 m.
Restricciones Mínimas de los Linderos	Frontal	5.00 m	7 m	Si cumple, se deja un ancho mínimo de 7 metros colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre.
	Posterior	5.00 m	171 m	Si cumple, el fondo cuenta con 171 metros como mínimo.
	Lado	3.00 por lado	3 m	Si cumple, en ambos lados del predio se tiene dejado 3 metros.
Alturas Máximas	Metros	12.00 m o 13.5 con elementos artísticos	12.00 m	Si cumple, los edificios A, B y C contarán con una altura máxima de 12 metros.
	Niveles	4	4	Si cumple, los edificios A, B y C son de cuatro niveles cada uno.
Ocupación Suelo (C.O.S.)	Coef.	0.45	0.104	Si cumple.
Uso del Suelo (C.U.S.)	Coef.	1.0	0.333	Si cumple.
Modificación de suelo (C.M.S.)	Coef.	55%	22.87%	Si cumple.
Densidad Neta	50 CTOS. POR HA o 20 VIV/HA. Para el PROYECTO se pueden construir 335 cuartos.		199 cuartos.	Si cumple, el PROYECTO contará con 199 cuartos.
Cajones de Estacionamiento permitidos para el PROYECTO con base al número total de cuartos.	40 cajones	40 cajones de estacionamiento	40 cajones de estacionamiento	Si cumple, el PROYECTO contempla 40 cajones de estacionamiento.

Para el caso de los lotes 36 y 37 el PROYECTO se apega a las fichas técnicas autorizadas en el oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio de 2018, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales:

Parámetros de aprovechamiento en los lotes 36 y 37 en apego al oficio SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio de 2018.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 28 de 46



Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Lotes	Aprovechamiento autorizado	Superf. m <sup>2</sup>	Densidad		CUS 1.0	COS 0.45	Afectación Máxima 55%			
			Ctos /lote	Ctos/ ha			Manglar	Barra arenosa	Total	
									m2	%
LOTE 36	Residencial y turístico	36,660.81	286	78	36,660.81	16,497.36	18,231.72	1,931.73	20,163.45	55
LOTE 37	Residencial y turístico	34,578.14	270	78	34,578.14	15,560.16	17,987.15	1,030.83	19,017.98	55

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) en los lotes 36 y 37.

Descripción	Área en m <sup>2</sup>	COS
Edificio D	2,473.45	0.035

Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) en los lotes 36 y 37.

Descripción	Construcción en m <sup>2</sup>	CUS
Edificio D	9,897.18	0.138

Coefficiente de modificación de suelo (CMS) en los lotes 36 y 37.

Descripción	Área en m <sup>2</sup>	CMS
Edificio D	2,473.45	3.47%
Albercas	772.35	1.09%
<b>Área de aprovechamiento</b>	<b>3,245.80</b>	<b>4.56%</b>
Aprovechamiento proyecto a futuro	35,935.63	50.44%
Área de conservación en apego a oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de Julio de 2018.	32,057.42	45%
<b>Área total</b>	<b>71238.95</b>	<b>100%</b>

Cumplimiento de los lineamientos de aprovechamiento autorizado en los lotes 36 y 37.

Conceptos	Lineamientos de construcción		Lineamientos de construcción del PROYECTO	cumplimiento
Alturas Máximas	Metros	12.00 m o 13.5 con elementos artísticos	12.00 m	Si cumple, el edificio D contará con una altura máxima de 12 metros.
	Niveles	4	4	Si cumple, el edificio D contará con cuatro niveles.
Ocupación Suelo (C.O.S.)	Coef.	0.45	0.035	Si cumple
Uso del Suelo (C.U.S.)	Coef.	1.0	0.138	Si cumple

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 29 de 46





## Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

### Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Conceptos	Lineamientos de construcción		Lineamientos de construcción del PROYECTO	cumplimiento
	Coef.			
Modificación de suelo (C.M.S)		55%	4.56%	Si cumple
Densidad Neta		76 cuartos/ha	556 cuartos.	Si cumple, el PROYECTO contará con 127 cuartos adicionales a los 556 cuartos (según oficio autorizado SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio de 2018) con los que cuenta actualmente, haciendo un total de 683 cuartos en su conjunto para los lotes 36 y 37.

De este modo, el PROYECTO no se contrapone a las especificaciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Puerto Morelos 2008-2023, asimismo, tampoco se contraviene a lo autorizado en el oficio SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de junio de 2018 para los lotes 36 y 37."

Derivado de lo anterior, esta Dirección General procede analizar a continuación los lineamientos urbanísticos que plantea el **PDDU-PM** y la propuesta del **proyecto**:

Zonificación	PDU-CPPM		Proyecto
	Clave	Parámetro	Parámetro
Turística Hotelera Media	THM	Densidad 50 Cuartos por hectárea  <b>Lotes 36 y 37</b> (7.1238 ha X 50 cuartos/1 ha= 356 cuartos)  <b>Lotes 01 y 02</b> (6.7072ha X 50 cuartos/1 ha= 335 cuartos)	Para los lotes 36 y 37, que forman parte del plan maestro denominado "El Cid de Cancún", el cual fue autorizado de manera condicionada por la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental (DGOEIA) ahora DGIRA, mediante el oficio resolutivo D.O.O.DGOEIA.-005955 de fecha 15 de septiembre de 1999 y el cual a petición de la empresa Caribe Paradise, S.A. de C.V., esta DGIRA ha autorizado diversas modificaciones al plan maestro, entre las que se destacan las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El 23 de abril de 2008, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/1005/08, esta DGIRA autorizó la reorganización de los lotes A, B y D, en 5 lotes I, II, III, IV y V; teniendo una densidad para el caso específico del lote IV de 574 cuartos.</li> <li>➤ El 19 de diciembre de 2008, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/4268/08, esta DGIRA autorizó la transferencia de 183 cuartos del Lote I al Lote IV, quedando con una densidad de 757 cuartos.</li> <li>➤ EL 20 de octubre de 2015, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/08351, esta DGIRA autorizó la transferencia de 138 cuartos del Lote V al Lote IV quedando con una densidad de 895 cuartos.</li> <li>➤ El 13 de junio de 2018, mediante el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04226, esta DGIRA autorizó la subdivisión y cambio de nomenclatura de los lotes IV y V, quedando con las</li> </ul>

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 30 de 46





## Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

### Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

PDU-CPPM			Proyecto																																																																																			
Zonificación	Clave	Parámetro	Parámetro																																																																																			
			siguientes superficies, densidades y parámetros de intensidad de uso de suelo cada uno de los lotes:																																																																																			
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lotes Anteriores</th> <th>Nuevos Lotes</th> <th>Superficie en m<sup>2</sup></th> <th colspan="2">Densidad</th> <th>COS 0.45</th> <th>CUS 1.0</th> <th>CMS</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <th>Ctos/lote</th> <th>Ctos/ha</th> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>28</td> <td>43,503.4234</td> <td>339</td> <td></td> <td>19,576.54</td> <td>43,503.4234</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lote IV</td> <td>36</td> <td>36,660.8128</td> <td>286</td> <td>78</td> <td>16,497.36</td> <td>36,660.8128</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>37</td> <td>34,578.1427</td> <td>270</td> <td></td> <td>15,560.16</td> <td>34,578.1427</td> <td>0.55</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Total</td> <td>114,742.3699</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>29</td> <td>10,457.51</td> <td></td> <td></td> <td>4,705.88</td> <td>10,457.51</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lote V.</td> <td>38</td> <td>7,987.51</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>3,594.38</td> <td>7,987.51</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>39</td> <td>9,223.59</td> <td></td> <td></td> <td>4,150.61</td> <td>9,223.59</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Total</td> <td>27,668.61</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Lotes Anteriores	Nuevos Lotes	Superficie en m <sup>2</sup>	Densidad		COS 0.45	CUS 1.0	CMS				Ctos/lote	Ctos/ha					28	43,503.4234	339		19,576.54	43,503.4234		Lote IV	36	36,660.8128	286	78	16,497.36	36,660.8128			37	34,578.1427	270		15,560.16	34,578.1427	0.55		Total	114,742.3699							29	10,457.51			4,705.88	10,457.51		Lote V.	38	7,987.51	0	0	3,594.38	7,987.51			39	9,223.59			4,150.61	9,223.59			Total	27,668.61					
Lotes Anteriores	Nuevos Lotes	Superficie en m <sup>2</sup>	Densidad		COS 0.45	CUS 1.0	CMS																																																																															
			Ctos/lote	Ctos/ha																																																																																		
	28	43,503.4234	339		19,576.54	43,503.4234																																																																																
Lote IV	36	36,660.8128	286	78	16,497.36	36,660.8128																																																																																
	37	34,578.1427	270		15,560.16	34,578.1427	0.55																																																																															
	Total	114,742.3699																																																																																				
	29	10,457.51			4,705.88	10,457.51																																																																																
Lote V.	38	7,987.51	0	0	3,594.38	7,987.51																																																																																
	39	9,223.59			4,150.61	9,223.59																																																																																
	Total	27,668.61																																																																																				
		Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.45	<p>Lotes 36 y 37 (7.1238 ha X 0.45= 3.2057 ha)</p> <p>Lotes 01 y 02 (6.7072 ha X 0.45= 3.0182 ha)</p>																																																																																		
		Coeficiente de Utilización	1.0	<p>Los lotes 36 y 37 (forman parte del plan maestro denominado "El Cid de Cancún") tienen un CUS del 1.0 (71,238.95 m<sup>2</sup>), y considerando que la propuesta del proyecto es incorporar un hotel con un CUS del 0.138 (9,897.18 m<sup>2</sup>), se tendría un total de CUS del 1.138 (81,136.13 m<sup>2</sup>),</p>																																																																																		

De lo anterior, se desprende que los lotes 36 y 37 (71,238.95 m<sup>2</sup>) que forman parte del plan maestro denominado "El Cid de Cancún", tienen actualmente una densidad de 556 cuartos y considerando que con la propuesta del **proyecto** se pretende construir un hotel con 127 cuartos hoteleros, se tendría una densidad total de 683 cuartos, la cual rebasaría lo establecido en el **PDU-CPPM**, considerando que con la superficie que comprenden los lotes 36 y 37 sólo podrían tener una densidad de 356 cuartos, por lo que el **proyecto** no cumple con la densidad establecida para la zonificación THM.

Para el caso específico de los lotes 01 y 02 (67,072.34 m<sup>2</sup>), la **promovente** propone una densidad de 199 cuartos y de acuerdo a lo establecido en el **PDU-CPPM**, puede tener una densidad de 335 cuartos, por lo que está por debajo de lo permitido.

Actualmente los lotes 36 y 37 (forman parte del plan maestro denominado "El Cid de Cancún") tienen un COS del 0.45 (32,057.52 m<sup>2</sup>), y considerando que la propuesta del **proyecto** es incorporar un hotel con un COS del 0.035 (2,473.45 m<sup>2</sup>), se tendría un total de COS del 0.48 (34,530.97 m<sup>2</sup>) por arriba de lo establecido en el **PDU-CPPM**.

Para los lotes 01 y 02, la **promovente** plantea un COS del 0.104 (6,995.50 m<sup>2</sup>), por lo que está por debajo de lo establecido en el **PDU-CPPM**.

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 31 de 46





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Zonificación	PDU-CPPM		Proyecto
	Clave	Parámetro	Parámetro
		del Suelo (CUS)  Lotes 01 y 02 (6.7072 ha X 1.0= 6.7072 ha)	por lo que el <b>proyecto</b> no cumple con lo establecido en el <b>PDU-CPPM</b> .  Para los lotes 01 y 02, la <b>promovente</b> plantea un CUS del 0.333 (22,329.40 m <sup>2</sup> ), por lo que está por debajo de lo establecido en el <b>PDU-CPPM</b> .
		Coefficiente de Modificación del Suelo (CMS)  Lotes 36 y 37 (7.1238 ha X 0.55= 3.9180 ha)  Lotes 01 y 02 (6.7072 ha X 0.55= 3.6889 ha)	Actualmente los lotes 36 y 37 tienen un CMS del 0.55 (39,181.42 m <sup>2</sup> ), y considerando que la propuesta del <b>proyecto</b> es incorporar un hotel con un CMS del 0.045 (3,245.80 m <sup>2</sup> ), se tendría un total de COS del 0.59 (42,427.22 m <sup>2</sup> ) parámetro urbano que estaría por arriba de lo establecido en el <b>PDU-CPPM</b> .  La <b>promovente</b> para los lotes 01 y 02 propone un CMS del 0.22 (15,336.92 m <sup>2</sup> ), parámetro que está por debajo de lo permitido en el <b>PDU-CPPM</b> .
		Altura máxima en niveles	4  El <b>proyecto</b> plantea construir cuatro hoteles (3 edificios en los lotes 1 y 2 y 1 edificio en los lotes 36 y 37) todos de cuatro niveles, por lo que cumple con el parámetro de altura.
		Superficie mínima terreno (m <sup>2</sup> )	500  La superficie que comprenden los lotes 1 y 2 es de 67,072.34 m <sup>2</sup> y los lotes 36 y 36 comprenden una superficie de 71,238.95 m <sup>2</sup> , por lo que ambos cumplen con la superficie mínima de terreno que establece el <b>PDU-CPPM</b> .

De acuerdo al análisis anterior, esta DGIRA concluye que la propuesta de las obras a realizar en los lotes 36 y 37 incumplen los parámetros de intensidad de uso del suelo tales como densidad COS, CUS y CMS establecidos en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos**, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y para las obras pretendidas a realizar en los lotes 01 y 02 cumplen con los parámetros de intensidad de uso del suelo establecidos en dicho instrumento jurídico normativo.

**D. Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre<sup>5</sup> (LGVS) y la NOM-022-SEMARNAT-2003<sup>6</sup>.**

Considerando que en el Sistema Ambiental Regional delimitado en el predio de pretendida ubicación del **proyecto** existe vegetación de manglar, el desarrollo del **proyecto** está sujeto al cumplimiento de la **Ley General de Vida**

<sup>5</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 03 de julio de 2000 y con la última reforma el 06 de junio de 2012.

<sup>6</sup> Diario Oficial de la Federación, 10 de abril del 2003.



Handwritten initials and signature



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

**Silvestre** (LGVS), específicamente al artículo **60 TER**, y a la **NOM-022-SEMARNAT-2003 (NOM-022)**, y conforme al análisis realizado por la **promovente** se tiene lo siguiente:

Especificación	Vinculación realizada por la promovente
<p><b>Artículo 60 TER.</b>- Queda prohibida la remoción, relleno, reubicación, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.</p> <p>Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar."</p>	<p><i>"El PROYECTO no llevará a cabo obra alguna en el área de mangle y sobre algún humedal, ni mucho menos contempla la remoción, relleno, trasplante o poda de manglar.</i></p> <p><i>El PROYECTO se realizará fuera de la zona del manglar, manifestando que el y la zona de mangle que se encuentra en el predio se destinará como zona de conservación.</i></p> <p><i>Por lo que, en el desarrollo del PROYECTO no se tendrá afectación al flujo hidrológico, ni al flujo subterráneo del manglar, ni el ecosistema de manglar y su zona de influencia, tal como se demuestra en el Estudio Geohidrológico que se adjunta al presente documento (Anexo B-2). Asimismo, no se afectarán los servicios ecológicos que nos brinda este ecosistema.</i></p> <p><i>En virtud de lo antes expuesto, se concluye que el PROYECTO cumple con lo establecido en el Artículo 60 TER, de la Ley General de Vida Silvestre."</i></p>

### Análisis de la DGIRA

Al respecto de lo anterior, la **promovente** señaló en la información adicional, por un lado, que el **proyecto** no llevará a cabo obra alguna en el área de mangle y sobre algún humedal, ni mucho menos contempla la remoción, relleno, trasplante o poda de manglar; y por el otro lado, manifestó lo siguiente: *"El PROYECTO aprovechará un total de 3,245.80 m<sup>2</sup> (0.32 ha) que representa el 4.56% del total del predio conformado por los dos lotes. Es importante mencionar que la vegetación original de manglar no se encuentra presente actualmente debido a la afectación ocasionada por el huracán Wilma y a las acciones realizadas mediante el "Programa de Rehabilitación" autorizada mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.161106 del 22 de agosto del 2006.*

*Considerando lo anterior, se puede mencionar que el PROYECTO aprovechará: a) 2,976.15 m<sup>2</sup> de la superficie donde se estableció el mangle botoncillo (Conocarpus erectus) y mangle blanco (Laquncularia racemosa), b) 265.95 m<sup>2</sup> donde se estableció el mangle botoncillo (Conocarpus erectus) con vegetación de transición y c) 3.70 m<sup>2</sup> donde se establece el matorral halófito."*

En adición a lo antes señalado, en las figuras presentadas en la información adicional, la **promovente** evidencia que el desplante de las obras en los lotes 36 y 37 afectará

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 33 de 46





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Especificación	Vinculación realizada por la promovente
<p>vegetación de manglar, al igual que las vialidades de acceso que se superponen en áreas de manglar que se encuentran a un costado de la servidumbre de paso, tal y como se muestran en las siguientes imágenes:</p>	
<p>Ubicación de los lotes</p>	
<p>Desplante de obras</p>	
<p>En vinculación con lo anterior esta Unidad Administrativa concluye que en los términos en los que fue planteado el <b>proyecto</b>, no cumple con lo establecido en Artículo 60 TER de la LGVS.</p>	

En relación a la vinculación del **proyecto** con lo establecido en la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, a continuación, se destaca lo más relevante:

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 34 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

Especificación	Vinculación realizada por la promotente
<p>4.0 El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad del mismo (...).</p>	<p>"(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El mangle botoncillo (<i>Conocarpus erectus</i>), mangle rojo (<i>Rhizophora mangle</i>) y mangle blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>) como comunidad vegetal serán preservados y conservados en el sitio del PROYECTO, su distribución al interior del polígono de los lotes 01 y 02 comprende una superficie de 46,636.635 m<sup>2</sup>, que a través de la planeación en el diseño arquitectónico las edificaciones no afectarán el flujo hidrológico. En cuanto a los lotes 36 y 37, de acuerdo a las fichas técnicas, la superficie de manglar original correspondía a un total de 65,852.5185 m<sup>2</sup> (superficie afectada por huracán y actualmente inexistente) de los cuales se hará uso de una superficie de 3,245.80 m<sup>2</sup> para la construcción de 127 cuartos y albercas correspondientes al Edificio D; la superficie de conservación autorizada se reforestará en su totalidad considerando la vegetación original. Los lotes 36 y 37 tienen autorización en materia de impacto ambiental de 556 cuartos mediante los oficios D.O.O.DGOEIA-005955 de fecha 15 de Septiembre de 1999y SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de Junio de 2018; cabe señalar que el diseño del Edificio D fue realizado de manera que no influyera de manera negativa en los flujos hidrológicos de la zona.</li> <li>• Se preservará la integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental; el PROYECTO contempla el manejo integral de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial, aguas residuales, residuos peligrosos y de partículas. En el Programa de Manejo de Residuos se contempla el manejo integral de todos los residuos en las diferentes etapas del PROYECTO.</li> <li>• En los lotes 1 y 2, al manglar no se afectará de manera alguna su productividad natural; si bien es cierto, se trata de una zona inundable y que el manglar encontrado se propaga de manera fácil y rápida a través de aves y se desarrolla en las zonas más secas fuera de las zonas de distribución natural de los diferentes tipos de manglar que existen en el país. Para el caso de los lotes 36 y 37, las zonas consideradas como de conservación se reforestarán tratando de Numerales de la NOM-022-SEMARNAT-2003 Comentaríos las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros).</li> <li>• En el caso de los lotes 1 y 2, no se afectará la capacidad de carga natural del ecosistema para turistas; esto es debido que en el manglar no se llevarán ningún tipo de actividad. En el caso de los lotes 36 y 37, el PROYECTO solo aprovechará las áreas autorizadas para tal fin que corresponde a 3,245 m<sup>2</sup> de los 39,181.43 m<sup>2</sup> autorizados en los lotes. Todas las zonas de conservación serán</li> </ul>

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 35 de 46





## Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

Especificación	Vinculación realizada por la promotora
	<p>reforestadas y rehabilitadas de acuerdo a su vegetación original.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el caso de los lotes 1 y 2, no se afectará la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje, esto se cumplirá a razón de que la vegetación de manglar se conservará en su totalidad. En el caso de los lotes 36 y 37, se rehabilitarán las zonas de conservación con la vegetación original tratado de que brinden los servicios naturales originales.</li> <li>• Se preservará la integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales en virtud de los programas y acciones a realizar en las diferentes etapas de desarrollo del PROYECTO.</li> <li>• No habrá cambios en las características ecológicas, ya que la vegetación de manglar se conservará en su totalidad en los Lotes 01 y 02; en cuanto a los Lotes 36 y 37, el aprovechamiento para la construcción del Edificio D será de 3,245.80 m<sup>2</sup> de un total de 65,852.5185 m<sup>2</sup>. Toda el área de conservación se reforestará en el marco del programa de rehabilitación autorizado para la zona, por lo que no se producirán impactos significativos.</li> <li>• Con la finalidad de conocer y dar continuidad a la condición de salud de la vegetación de manglar presente en el predio, se llevará a cabo un programa de monitoreo de manglar, en donde también se incluye monitoreo de análisis de calidad de agua (Anexo 10 y 11 de la MIA- R). El monitoreo es con la finalidad de observar cambios a través del tiempo, en caso de ser negativos se tomarán las medidas necesarias para correcta conservación. En cuanto a los Lotes 36 y 37, el proyecto a futuro se apegará a lo dispuesto en el oficio resolutivo SGPA/DGIRA/DG/04226 de fecha 13 de Junio de 2018, sin embargo también será monitoreado sus condiciones ambientales una vez se termine de ejecutar el programa de rehabilitación autorizado para la zona."</li> </ul>
<p><b>4.6</b> Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.</p>	<p>"El PROYECTO contará con la infraestructura necesaria para evitar la contaminación por residuos líquidos o sólidos y evitara el acceso al humedal de trabajadores y visitantes del PROYECTO.</p> <p>No se realizarán actividades que pudieran favorecer el asolvamiento de la zona inundable del humedal, El humedal seguirá con su dinámica natural de ir acumulando materia orgánica lo que permite que el agua no se infiltre al subsuelo y permanezca inundado por temporadas"</p>
<p><b>4.16</b> Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola</p>	<p>"Las actividades turísticas se ubicarán a menos de 100 metros de distancia del límite del manglar, por ello se apega</p>

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 36 de 46



Z  
ll-



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327**

Especificación	Vinculación realizada por la promovente
intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.	al ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana."
<b>4.43</b> La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.	<i>"Considerando que las obras y actividades del PROYECTO se ubicarán a menos de 100 m de distancia del límite del manglar, se apegará a lo dispuesto en el ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003. Por lo que se propone como medida de compensación, financiar algún programa que se desarrolle en ANP del Estado de Quintana Roo y de esta manera favorecer la vegetación de manglar, este programa deberá estar enfocado preferentemente a la protección y conservación de manglar. De aceptarse esta propuesta, el proceso a seguir es buscar un ANP y celebrar el convenio respectivo para llevar a cabo el programa de compensación ambiental, o lo que señale la Autoridad Ambiental pertinente."</i>
<p>Sobre el particular, la <b>promovente</b> se limitó mencionar en la información adicional que el <b>proyecto</b> no afectara la integralidad del humedal y sus servicios ambientales, sin que al respecto presentara un análisis técnico que pusiera en evidencia que el manglar que se ubica tanto en el Sistema Ambiental Regional como en el predio, no se verá afectado en su integridad funcional y procesos ecológicos, con la operación de cuatro hoteles con un total de 326 cuartos y una planta de tratamiento de aguas residuales y desaladora, como tampoco consideró los impactos ambientales que generarán las actividades inherentes a la utilización de plaguicidas y fertilizantes para las áreas verdes, así como el manejo y disposición de las aguas residuales tratadas (riego de áreas verdes y vertimiento en pozo de absorción); acciones que podrían afectar la integridad funcional de los procesos biológicos que se desarrollan en el humedal presente en el SAR.</p> <p>Aunado a lo anterior, esta DGIRA considera que no está sustentada la aseveración de la <b>promovente</b> de que no se afectaría la integridad funcional del manglar por el simple hecho de indicar que no se afectara el humedal que se encuentra dentro del predio, pues no presentó un análisis que considerara las condiciones ambientales que presenta dicho humedal, sus condiciones de subsistencia y funcionalidad, así como los servicios y bienes</p>	

*"Hotel Coral Lindo"*  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 37 de 46



Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Especificación	Vinculación realizada por la promovente
	<p>ambientales que ofrece, especificando que la realización de obras y actividades que se realizarán en el predio de pretendida ubicación del <b>proyecto</b> no derivará en la alteración de la integralidad del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y su zona de influencia, así como de su productividad natural y los servicios ambientales que proporciona, ante lo cual, no se cuenta con una conclusión técnico-jurídica que ponga en evidencia la no afectación a la integridad funcional del ecosistema de manglar, tal y como fue requerido en la información adicional.</p> <p>Por lo anterior, esta DGIRA concluye que la <b>promovente</b> no evidenció ni presentó un análisis que demostrara la compatibilidad del <b>proyecto</b> con los numerales 4.0, 4.6 y 4.16 de la <b>NOM-022</b> aplicables al mismo, de forma que evidenciara la manera en la que su propuesta de <b>proyecto</b> cumple con dichas disposiciones.</p>

### E. NOM-059-SEMARNAT-2010 (NOM-059)<sup>7</sup>.

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-R** y en la información adicional, en el SAR y área del **proyecto** se registraron 4 especies de flora en alguna categoría de riesgo dentro de dicha norma. En relación a la fauna menciona que de las especies presentes en el predio del **proyecto** se tienen 5 anfibios, 9 reptiles, 21 aves y 3 mamíferos; de las cuales 9 especies de fauna están enlistadas en la **NOM-059** bajo alguna categoría de riesgo. El siguiente cuadro muestra algunas de las especies registradas tanto en el SAR como en el predio del **proyecto**:

Especies de flora identificadas en el SAR y área del proyecto		
Nombre común	Nombre científico	Categoría de protección
Mangle botoncillo	<i>Conocarpus erectus</i>	Amenazada
Mangle rojo	<i>Rhizophora mangle</i>	Amenazada
Mangle blanco	<i>Laguncularia racemosa</i>	Amenazada
Palma chi'it	<i>Thrinax radiata</i>	Amenazada
Especies de fauna identificadas en el SAR y área de proyecto		
Cocodrilo de pantano	<i>Crocodylus moreletii</i>	Protección especial
Iguana negra	<i>Ctenosaura similis</i>	Amenazada
Lagartija espinosa de Cozumel	<i>Sceloporus cozumelae</i>	Protección especial
Tortuga carey	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Protección
Tortuga blanca	<i>Chelonia mydas</i>	Protección
Tortuga caguama	<i>Caretta caretta</i>	Protección
Rana Toro	<i>Lithobates berlandieri</i>	Protección especial
Tortuga pecho quebrado	<i>Kinosternon scorpioides</i>	Protección especial

<sup>7</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010.

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 38 de 46



y  
el



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Especies de flora identificadas en el SAR y área del proyecto		
Nombre común	Nombre científico	Categoría de protección
Culebra perico mexicana	<i>Leptophis mexicanus</i>	Amenazada

Al respecto, la **promovente** manifestó lo siguiente:

*"Especies de fauna listadas en esta norma: Se contara con un programa de protección y conservación de las especies de fauna, mismas que se encuentran descritas en programa de rescate (En cuanto a las especies de tortugas marinas se contara con un protocolo de acciones para la protección y conservación de las tortugas marinas en las tres etapas del PROYECTO, se presenta en el Anexo C-7. Especies flora listadas en esta norma: Con base al reporte de caracterización de flora, se realizó un programa de rescate de vegetación donde se incluye a la especie de palma chi' it, al final de la etapa de construcción, los ejemplares rescatados de esta especie serán reforestados en las áreas verdes del PROYECTO.*

*En cuanto a la vegetación de manglar presente en el predio, las tres especies se encuentran listadas en esta norma, y para su proyección se contara con un Programa de Conservación de Manglar."*

De lo anterior, y no obstante que la norma en cita no establece lineamientos o parámetros para valorar los efectos de proyectos de infraestructura sobre dichas especies o su hábitat, la **promovente** no incluyó en la **MIA-R** e información adicional un análisis técnico-ambiental de la afectación que sobre el hábitat de dichas especies ocasionará el **proyecto**, así como la capacidad de los ecosistemas de soportar los impactos ambientales que se generarían, sin comprometer la supervivencia de las especies protegidas por dicha norma que existen en el Sistema Ambiental Regional (SAR) en el cual se pretende insertar el **proyecto**, como es el caso de los quelonios que se encuentran en peligro de extinción; de la iguana rayada, del mangle botoncillo, mangle blanco y rojo y de la palma chit, en categoría de amenazadas, por citar algunos ejemplos, así como en los patrones de distribución, alimentación, reproducción y comportamiento, no obstante habersele solicitado a la **promovente**, en el oficio de información adicional.

Aunado a lo anterior, la **promovente** indicó en la información adicional que llevará a cabo un Plan de Manejo de Tortugas Marinas; sin embargo; se limita a mencionar que en su momento se realizará el trámite para la autorización de aprovechamiento no extractivo de la tortuga marina y expondrá en su plan de manejo todas la medidas necesarias para el

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 39 de 46



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

cumplimiento de la presente NOM, por lo que esta DGIRA no puede determinar cómo se respetará la vegetación colindante al mismo predio con el fin de conservar el hábitat de las tortugas, y desconoce las acciones que la **promovente** pretende implementar para respetar el hábitat de las tortugas marinas siendo que pretende el desmonte de vegetación de duna costera.

**F. NOM-162-SEMARNAT-2012<sup>8</sup> Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.**

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, en el área de influencia directa del **proyecto** y en el Sistema Ambiental Regional se identificó la presencia de tres especies de tortugas marinas, la tortuga Carey (*Eretmochelys imbricata*), la tortuga blanca (*Chelonia mydas*) y la tortuga caguama (*Caretta caretta*), por lo que le es aplicable la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, para la cual la **promovente** presentó la siguiente vinculación del **proyecto** con dicha norma:

Especificaciones de la norma	Vinculación con el proyecto
<b>NOM-162-SEMARNAT-2012<sup>9</sup></b> que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	"El <b>PROYECTO</b> dará cabal cumplimiento con las medidas precautorias marcadas en la presente NOM.
5.4. En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	<i>El PROYECTO no considera la emisión de luz directa hacia la playa. Utilizará luz ámbar para el alumbrado que se requiera cercano a la playa. Hay que considerar que el PROYECTO se encontrará a una distancia mínima de 25 m lineales a partir de la línea de costa actual..."</i>
5.4.4. Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	<i>El PROYECTO considerará lo marcado en el presente artículo. El cumplimiento será a través del Programa de Vigilancia Ambiental del PROYECTO.</i>
5.4.5. Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las	<i>El PROYECTO considera la vigilancia permanente de la playa y</i>

<sup>8</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de febrero de 2013.

<sup>9</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de febrero de 2013.

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 40 de 46

Av. Ejército Nacional Núm. 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México

Tel. (55)5490 0900 / 01800 0000 247 www.gob.mx/semarnat



Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Especificaciones de la norma	Vinculación con el proyecto
<p>siguientes medidas para la mitigación del impacto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</li> <li>➤ Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</li> <li>➤ Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</li> </ul> <p>5.4.6. Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</p>	<p><i>principalmente en la época de anidación. El cabal cumplimiento de este artículo se realizará a través del programa de Vigilancia Ambiental del PROYECTO."</i></p>
<p><b>Análisis de la DGIRA</b></p> <p>La <b>promovente</b> mencionó que llevará a cabo un Programa de Vigilancia Ambiental del <b>proyecto</b> y vigilancia permanente en la playa, considerando que no hubo registro de tortugas marinas en el predio, pero manifestó que se ha tenido registro de desove de tres especies de tortuga marina en el SAR y en el predio de pretendida ubicación del <b>proyecto</b> como son la tortuga blanca (<i>Chelonia mydas</i>), tortuga carey (<i>Eretmochelys imbricata</i>) y la tortuga caguama (<i>Caretta caretta</i>). No obstante, la <b>promovente</b> no presenta información que definiera la importancia que tiene la zona adyacente al predio de pretendida ubicación del <b>proyecto</b>, y de las demás áreas existentes en el SAR, basada en el éxito reproductivo y arribazón de tortugas que se presenta en la región. Así mismo, no presenta un análisis concluyente de la compatibilidad del <b>proyecto</b> con los procesos ecológicos de la zona de playa en que se inserta éste.</p> <p>Es importante resaltar que las especificaciones que contiene la <b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b> son disposiciones cuyo fin son la protección de las zonas de arribo de tortuga marina, a través de la conservación de la zona de playa y preservación de la vegetación de duna costera, que constituyen elementos indispensables para el hábitat de dichas especies, por lo que es indispensable que la <b>promovente</b> presentara un estudio ecológico que permitiera determinar las posibles afectaciones que tendría el desarrollo del <b>proyecto</b> por la infraestructura permanente que se considera llevar a cabo en la duna costera y que pondría en riesgo la integridad funcional de dicho ecosistema y con ello las actividades de arribazón y ovoposición de las tortugas marinas, debido a que:</p> <p>a) Al establecer una construcción que impacte en esta zona, la amplitud de la playa se alterará, así como la depositación de arena y/o la dinámica que genera la estabilidad de la duna costera.</p>	



Handwritten marks and signatures at the bottom left of the page.



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

Especificaciones de la norma	Vinculación con el proyecto
<p>b) La alteración gradual de las funciones ecológicas que tiene la duna costera como son área de amortiguamiento natural contra la acción del oleaje y/o eventos climáticos extremos, consolidan la playa, evitan las pérdidas de arena, propiciando la acumulación de ésta y protegiendo el litoral.</p> <p>c) Ocasionaría la pérdida de estabilidad de la zona de playa, así como a su reducción en amplitud y volumen.</p>	<p>De acuerdo con lo anterior y tomando en cuenta que el análisis de la viabilidad ambiental del <b>proyecto</b>, requiere sustentarse en información que permita evaluar apropiadamente los procesos ambientales y las condiciones naturales de los sistemas que serán afectados, con base en lo establecido en el artículo 83 de la LGEEPA que establece que <i>“El aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies de flora o fauna silvestre, especialmente de las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, deberá hacerse de manera que no se alteren las condiciones en apego necesarias para la subsistencia, desarrollo y evolución de dichas especies”</i>, se concluye que la información presentada por la <b>promovente</b> no está sustentada en algún estudio ecológico de tortugas que demuestre que la realización del <b>proyecto</b> garantizará la permanencia de los quelonios y la no afectación de su hábitat, ante lo cual esta DGIRA concluye que el <b>proyecto</b> no atiende lo establecido en las especificaciones de la <b>NOM-162-SEMARNAT-2012</b>.</p>

Del análisis realizado por esta DGIRA a la congruencia del **proyecto** con cada una de las disposiciones establecidas en los instrumentos jurídicos aplicables anteriormente descritos, y de conformidad con lo establecido en los artículos 35, segundo párrafo de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes y aplicables al **proyecto**, derivado de este planteamiento, esta DGIRA identificó que el **proyecto** no cumple con los criterios CG-06, CG-08, CG-20, URB-36 y URB 56, y no demuestra el cabal cumplimiento con el criterio CG-25 del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez** e incumple los parámetros de intensidad de uso del suelo aplicables a los lotes 36 y 37 tales como densidad COS, CUS y CMS establecidos en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos**; no cumple con lo establecido en el **artículo 60 TER de la LGVS**; la **promovente**, no aportó los elementos necesarios que permitieran a esta Unidad Administrativa realizar el análisis y evaluación de la viabilidad del **proyecto** con respecto a las especificaciones 4.0, 4.6 y 4.16 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, al ACUERDO que adiciona la especificación 4.43, así como a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y no atiende lo establecido en las especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, incumpliendo de esta manera con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la LGEEPA y 13

“Hotel Coral Lindo”  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 42 de 46



7  
el



Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

fracción III del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

### Análisis Técnico.

16. Que con base en los anteriores argumentos, esta DGIRA dictaminó sobre la viabilidad ambiental del proyecto en apego al artículo 44 del REIA que obliga a esta Dirección a considerar, al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así 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, para lo cual, derivado de lo establecido en los Considerandos **14** y **15** del presente oficio, esta DGIRA identificó que la **promovente** no proporciono la información completa respecto a la descripción de las obras y actividades que integran el **proyecto** y la superficie que ocuparán, el **proyecto** no cumple con los criterios CG-06, CG-08, CG-20, URB-36 y URB 56, y no demuestra el cabal cumplimiento con el criterio CG-25 del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, incumple los parámetros de intensidad de uso del suelo aplicables a los lotes 36 y 37 tales como densidad COS, CUS y CMS establecidos en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos**, no cumple con lo establecido en **Artículo 60 TER de la LGVS**, la **promovente** no aportó los elementos necesarios que permitieran a esta Unidad Administrativa realizar el análisis y evaluación de la viabilidad del **proyecto** con respecto a las especificaciones 4.0, 4.6 y 4.16 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, al ACUERDO que adiciona la especificación 4.43, así como a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y no atiende lo establecido en las especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**; debido a las deficiencias y omisiones referidos en los capítulos II y III, omitiendo información que resulta relevante y prioritaria para evaluar la viabilidad del mismo en su conjunto dentro del contexto ambiental en el que se pretende desarrollar.
17. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, se establece que para la autorización de las obras y actividades listadas en el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezca la propia LGEEPA, su REIA, las Normas Oficiales Mexicanas, 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. En este sentido, y con base en los razonamientos técnicos y jurídicos

"Hotel Coral Lindo"

Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 43 de 46





Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327

expuestos en los Considerandos **14** al **15** que integran la presente resolución, en donde se estableció la valoración de la información establecida en la **MIA-R** y la información adicional por medio de las cuales se determinó que la **promovente** no presentó los elementos técnicos suficientes que demostraran la viabilidad ambiental del **proyecto**, esta DGIRA emite el presente oficio de manera fundada y motivada.

**18.** Que la LGEEPA señala en el artículo 35, párrafo cuarto que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá:

**III. Negar la autorización solicitada cuando:**

**a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;"**

Por lo que para los alcances del artículo 35, fracción III inciso a) de la LGEEPA, y conforme a los argumentos expuestos en el análisis realizado por esta DGIRA a la **MIA-R** e información adicional, se concluye que la **promovente** contraviene los artículos 30 de la LGEEPA y 13 fracciones II y III de su REIA, dado que la **promovente** no proporciono la información completa respecto a la descripción de las obras y actividades que integran el **proyecto** y la superficie que ocuparán, el **proyecto** no cumple con los criterios CG-06, CG-08, CG-20, URB-36 y URB 56, y no demuestra el cabal cumplimiento con el criterio CG-25 del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, incumple los parámetros de intensidad de uso del suelo aplicables a los lotes 36 y 37 tales como densidad COS, CUS y CMS establecidos en la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos**, no cumple con lo establecido en **Artículo 60 TER de la LGVS**, la **promovente** no aportó los elementos necesarios que permitieran a esta Unidad Administrativa realizar el análisis y evaluación de la viabilidad del **proyecto** con respecto a las especificaciones 4.0, 4.6 y 4.16 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, al ACUERDO que adiciona la especificación 4.43, así como a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y no atiende lo establecido en las especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, por lo que esta Unidad Administrativa concluye que no es viable el **proyecto**.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos: 8, párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 14, 18, 26, 32 bis, fracción XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 4, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X, 30 primer párrafo, 34 párrafos primero y tercero, fracciones I, 35 párrafos primero, y tercero y cuarto, fracción III, inciso

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 44 de 46

Av Ejército Nacional Núm. 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México.  
Tel: (55)5490 0900 / 01800 0000 247 www.gob.mx/semarnat



u.



**Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04327**

a), 35 BIS último párrafo y 176 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 2, 3, fracción XV, 13, 16 fracción X y 57 fracción I, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 2, 4, fracciones I, III y VII, 5, incisos A) fracción XII, O) fracción I Q) y R) fracción I, 9, 10 fracción I, 11, 13, 17, fracciones I, II y III, 21, 22, 24, 37, 38 primer párrafo, 42, 44, 45 fracción III y 46 párrafo primero del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 2 fracción XX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX y 28 fracciones I, II y XX del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL-MBJ)**, la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (PDU-CPPM)**, **Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, NOM-022-SEMARNAT-2003, NOM-059-SEMARNAT-2010 y la NOM-162-SEMARNAT-2012**, dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, esta DGIRA en el ejercicio de sus atribuciones, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados

**RESUELVE:**

**PRIMERO.- NEGAR LA AUTORIZACIÓN** solicitada para el proyecto denominado **"Hotel Coral Lindo"**, con fundamento en los artículos 30 y 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA y 45 del REIA, de conformidad con los argumentos expuestos en los Considerandos **8 a 15** del presente oficio resolutivo.

**SEGUNDO.-** Hacer de conocimiento a la **promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter a esta Unidad Administrativa, las actividades del **proyecto** al PEIA, atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo. Asimismo, se le previene que, hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá realizar actividad alguna relacionada con el **proyecto**.

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

**CUARTO.-** Hacer del conocimiento de la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA 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 (15) días** hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación de este oficio por parte de esta DGIRA, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la LGEEPA, o bien, podrá acudir al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.  
Página 45 de 46



Handwritten marks and initials at the bottom left of the page.



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/ 04327

**QUINTO.-** Notificar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Quintana Roo, del alcance de la presente resolución, para los efectos legales a que haya lugar.

**SEXTO.-** Notificar a la **C. Eloísa de la Rosa Parrao**, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 2, 38 y 39 de la LFPA; en el domicilio señalado para tales efectos.

### ATENTAMENTE

*"Con fundamento en el artículo 84, primer párrafo del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, previa designación con oficio SGPA/DGIRA/DG/09382, de treinta de noviembre de dos mil dieciocho, se firma el presente para los efectos legales y administrativos a que haya lugar"*

**EL DIRECTOR DE ÁREA**

**SALVADOR HERNÁNDEZ SILVA**

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

- C.c.e.p. Sergio Sánchez Martínez, Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT. sergio.sanchezm@semarnat.gob.mx Presente.
- Carlos Manuel Joaquín González, Gobernador del Estado de Quintana Roo. Palacio de Gobierno Av. 22 de Enero No.001 Col. Centro, C.P. 77000. Chetumal, Quintana Roo, México. Tel. 01 (983) 835 0500, 835 0650. Presente.
- Laura Lynn Fernández Piña, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Morelos. Dirección: Palacio Municipal, Av. Joaquín Zetina Gasca Puerto Morelos, C.P. 77580.-Presente.
- Blanca Alicia Mendoza Vera, Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Presente.
- Antonio Díaz de León Corral, Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA. Correo electrónico: antonio.diazdeleon@pofepa.gob.mx.-Presente.
- Alfredo Ocón Gutiérrez. - Gerente de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos de la CONAGUA. - Correo electrónico: Alfredo.ocon@conagua.gob.mx.- Presente.
- Arturo Flores Martínez, Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Tel. 5624-3400, Ext. 25879. Correo e. arturo.flores@semarnat.gob.mx.
- Alfredo Arellano Guillermo, Secretario de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo. alfredo.arellano@qroo.gob.mx. Presente.
- Araceli Gómez Herrera.- Jefa de la Unidad de Gestión Zona Norte y suplente por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo. Correo electrónico. araceli.gomez@semarnat.semarnat.gob.mx.- Presente.
- Raúl Albornoz Quintal.- Subdelegado Jurídico y Suplente por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo. Presente.
- Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

**SINAT: Consecutivo: 23QR2018T0084-11.**

**DGIRA:1811360,1810949,1812302,1900821,1901220,1901748,1901607,1901276,1904914.**

**No. exp: 23QR2018T0084.**

MCCR/GS/MCCV

"Hotel Coral Lindo"  
Promociones Residencial Morelos S.A. de C.V.

Página 46 de 46

Av. Ejército Nacional Núm. 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11320, Ciudad de México

Tel: (55)5490 0900 / 01800 0000 247 www.gob.mx/semarnat

