



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.- 10743**

Ciudad de México, 22 OCT 1994

RESOLUCION No. 573

**C. ING. MARIO LOYO SANCHEZ**  
**APODERADO LEGAL DE IMPULSORA**  
**PLAYACAR, S.A. DE C.V.**  
**LOTE HOTELERO N° 6, FRACC. PLAYACAR**  
**PLAYA DEL CARMEN, Q. ROO.**

Analizada y evaluada la documentación relativa al proyecto denominado "**Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar**", promovido y realizado por la empresa **Impulsora Playacar, S.A. de C.V.**, en un predio localizado a la altura del km 289 de la Carretera Federal 307 Chetumal-Puerto Juárez, en el Corredor Turístico Cancún-Tulum, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, y

**CONSIDERANDO**

- I. Que mediante comunicado N° SYS-VAR-009 del 14 de junio de 1989, la empresa **Servicios y Sistemas Tecnológicos para la Construcción, S.A. de C.V. (SYSTEC)**, ingresó, a través de la Delegación Estatal de la extinta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) en Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto "**Hotel Playacar**", ubicado en el km 65 de la carretera federal Cancún-Chetumal (Playa del Carmen), Quintana Roo, a fin de tramitar su autorización en Materia de Impacto Ambiental.
- II. Que de la revisión de la documentación presentada a que se hace mención en el término que antecede, se determinó que la Manifestación de Impacto Ambiental no cumplía en forma ni en contenido con lo que establece el Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, detectándose además que el citado proyecto presentaba avance considerable en su etapa de construcción.
- III. Que con fecha 11 de enero de 1990, **SYSTEC** ingresó nuevamente a la entonces Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica, la Manifestación de Impacto Ambiental en los términos solicitados, por lo que mediante oficio N° 410.-3019 del 13 de diciembre de 1990, se autorizó el proyecto "**Hotel Playacar**", consistente en un hotel de categoría de gran turismo, con capacidad de 200 habitaciones, gimnasio, alberca, estacionamiento, restaurante, bar, salón de usos múltiples, discoteque, centro comercial y oficinas administrativas.

32



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL

A.O.O.DGNA-107

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

- IV. Que el 19 de septiembre de 1991, la empresa **Impulsora Playacar, S. A. de C. V.**, ingresó a la Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica, la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, del proyecto denominado "**Desarrollo Turístico Playacar**", ubicado en una superficie de 352 ha, en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.
- V. Que la Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica, mediante oficio N° 410.-00521 del 21 de febrero de 1992, solicitó a la empresa información complementaria a la Manifestación de Impacto Ambiental mencionada en el considerando anterior, misma que nunca fue presentada.
- VI. Que la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado, mediante oficio N° 002 de fecha 19 de febrero de 1992, autorizó a la empresa **Impulsora Playacar, S. A. de C. V.**, el proyecto "**Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar**", en los términos en que fue manifestado y sujeto a diversas condicionantes.
- VII. Que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente realizó una visita de inspección al área del proyecto "**Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar**", levantándose el Acta de Inspección N° 02300 1008 de fecha 16 de octubre de 1993; y, como resultado de la misma, se requirió a la empresa diversa documentación.
- VIII. Que como resultado de la visita de inspección practicada por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en fecha 11 de noviembre de 1993 la empresa "**Impulsora Playacar, S. A. de C. V.**", presentó ante esa autoridad de manera parcial, la información solicitada por la Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica a que se refiere el considerando cuarto que antecede.
- IX. Que en la situación en que se encuentra el proyecto "**Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar**", están otros proyectos localizados dentro del denominado Corredor Cancún-Tulum; motivo por el cual el Instituto Nacional de Ecología, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y el Gobierno del Estado de Quintana Roo acordaron con fecha 19 de julio de 1994, llevar a cabo un Programa para Regularizar la situación legal de cinco de estos proyectos, entre los que se encuentra el que nos ocupa.





INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL

A.O.O.DGNA.-10745

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

- X. Que con fecha 29 de julio de 1994, la Secretaría del Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado y las Delegaciones de la Secretaría de Desarrollo Social y de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, invitaron a la empresa **"Impulsora Playacar, S. A. de C. V."** a participar en el Programa de Regularización referido en el considerando que antecede.
- XI. Que con fecha 9 de agosto de 1994, la empresa **"Impulsora Playacar, S. A. de C. V."**, manifestó oficialmente su interés por cumplir con las medidas que establezcan las autoridades, a fin de subsanar sus faltas y regularizar su situación legal, aceptando cubrir los honorarios de un grupo de especialistas que realizarían los estudios y diagnósticos del impacto ambiental causado por su proyecto.
- XII. Que para formalizar el Programa de Regularización, con fecha 5 de octubre de 1994 se firmó un Convenio de Coordinación Institucional y de Concertación entre el Instituto Nacional de Ecología, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y la empresa; comprometiéndose esta última a mitigar, restaurar y, en su caso, compensar las afectaciones que las obras de construcción de su proyecto pudieron haber causado o estén causando a los ecosistemas de la zona.
- XIII. Que para la aplicación del Convenio de Coordinación y Concertación señalado en el considerando precedente, se nombró al Biól. Rafael Robles de Benito como coordinador de las acciones en él convenidas.
- XIV. Que con fecha 31 de octubre de 1994, el Biól. Rafael Robles de Benito presentó a la Presidencia del Instituto Nacional de Ecología, el documento resultado de las evaluaciones técnicas realizadas por el grupo de especialistas contratado para tal fin.
- XV. Que el proyecto **"Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar"** no se localiza en algún área natural protegida de carácter federal o estatal; y
- XVI. Que con base en el Acuerdo de Coordinación para el Ordenamiento Ecológico de la región denominada "Corredor Cancún-Tulum", Quintana Roo, publicado el 9 de junio de 1994, en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado, el predio donde se ubica el proyecto **"Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar"**, tiene asignada una política ecológica de aprovechamiento y vocación de uso del suelo para turismo de densidad media-alta. Por lo que,

34



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-**

con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28, 29 fracción V y 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5º fracción VIII y 20 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley antes citada; 36 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social; y 12 fracción VIII del Acuerdo que regula la organización y funcionamiento interno del Instituto Nacional de Ecología y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, esta Dirección General de Normatividad Ambiental considera que el proyecto mencionado **ES PROCEDENTE** y por tanto ha resuelto **REGULARIZAR** las obras construidas, y **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su operación, debiendo sujetarse a los siguientes:

**TERMINOS**

**PRIMERO.-** A través de la presente resolución se regularizan las obras del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar", realizadas en predio con superficie total de 315 Ha, propiedad de la empresa Impulsora Playacar, S.A. de C.V., localizado en las coordenadas 15° 35' 40" y 15° 37' 25" latitud Norte, y 87° 04' 30" y 86° 06' 10" longitud Oeste, a la altura del km 289 de la Carretera Federal 307 Chetumal-Puerto Juárez, en el Corredor Turístico Cancún-Tulum, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo.

Las obras concluidas que se regularizan son:

- Hotel Continental Plaza (antes Hotel Playacar) con 350 habitaciones.
- Hotel Diamond con 300 habitaciones.
- Hotel Caribbean Village con 300 habitaciones.
- Condominios Xaman-Ha con 58 condominios.
- Un aviario en 1.5 ha.
- Una escuela primaria.
- Villas Evans con 4 villas de 2 niveles.
- 4 Parques arqueológicos.
- Poblado de apoyo de 150 habitaciones.
- Cisterna de 1000 m³.
- Redes de drenaje, agua potable, vialidades y electrificación.
- Planta de tratamiento de aguas negras de 60 l/seg.
- Vivero.

Las obras en proceso que se regularizan son:

- Casa Club y campo de Golf de 18 hoyos en 80 ha, incluyendo las lagunas artificiales, (70 % de avance).
- Villas del Mayab con 25 villas, (85 % de avance).





INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL

A.O.O.DGNA.- 10743

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

- Hotel Royal Turtle, (20 % de avance).
- Hotel Maeva con 300 habitaciones, (15 % de avance).
- Acueducto con 4 pozos perforados y equipados para 60 l/seg, (85 % de avance).

**SEGUNDO.-** La presente resolución otorga a la **Impulsora Playacar, S.A. de C.V.**, (que en lo sucesivo se denominará "el promovente") el derecho de:

A) **Operar las obras del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar"**, objeto de la regularización, y

B) **Concluir la construcción** de las obras en proceso que han sido señaladas en el Término PRIMERO de la presente resolución.

La distribución final del Desarrollo será la que se indica a continuación:

CONCEPTO	SUPERFICIE (ha)	PORCENTAJE (%)
Superficie máxima permitida de construcción.	189.08	60
Superficie libre (unidad de conservación)	126.06	40
Superficie Total del predio	315.14	100

**TERCERO.-** La presente resolución **no ampara** la construcción de ninguna obra adicional que no haya sido indicada anteriormente. Para efectos de la dictaminación de cualquier obra o actividad que no haya sido regularizada mediante el presente instrumento, el promovente deberá presentar oportunamente y de manera previa a su realización una **Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General**, conforme a las especificaciones contenidas en el instructivo oficial correspondiente y los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental.

**CUARTO.-** La presente resolución tendrá una vigencia de diez años, contados a partir del día siguiente al de su recepción. Por lo anterior, el promovente deberá solicitar su renovación por escrito a esta Dirección General de Normatividad Ambiental, con 30 días naturales de antelación a la fecha de su término.

Asimismo, para efectos de seguimiento, el promovente deberá presentar semestralmente a esta Dirección General un Reporte de Operaciones, en el cual se detalle el desarrollo y evolución del proyecto, así como sus implicaciones ambientales



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL

A.O.O.DGNA.- 10743

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

y el estado de avance en el cumplimiento de las condicionantes y medidas de mitigación establecidas.

Dicho documento deberá estar validado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.

**QUINTO.-** El promovente queda obligado a cumplir con lo estipulado en el Artículo 21 fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que abandone o desista de operar las obras motivo de la presente resolución, para que esta Dirección General determine las medidas que deban adoptarse a efecto de evitar alteraciones al ambiente.

**SEXTO.-** La operación y mantenimiento de las obras regularizadas del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Playacar", deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental y la Información Adicional presentadas por el promovente, así como al cumplimiento y aplicación de las medidas de mitigación propuestas en dicha documentación y lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes

## CONDICIONANTES

### GENERALES:

1. De acuerdo con la información presentada, el **área libre** del predio comprende una superficie de 126.06 ha, de las cuales 80.00 has constituyen el campo de golf. Al respecto, el promovente deberá llevar a cabo la reforestación de las áreas libres del campo de golf, en aquellas zonas en donde no se afecte su funcionalidad; dicha reforestación se realizará con especies arbóreas y arbustivas nativas. Para tal efecto, el promovente, presentará a consideración de esta Dirección General en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir del 1º de diciembre de 1994, la identificación de las áreas que serán reforestadas, listado y tallas de las especies que pretendan utilizarse, así como su procedencia.

Como medida de compensación a los impactos ocasionados, el promovente deberá mantener como Zona de Protección Ecológica, las 46.06 has restantes del área libre.

37





INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL

A.O.O.DGNA.-E 107-5

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

2. El promovente deberá presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 30 días naturales, contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, el Reglamento Interno del Desarrollo. En él se incluirán todas las especificaciones, normas, criterios, consideraciones y condicionantes, de naturaleza técnica y ambiental, orientadas a la adecuada operación del Desarrollo, que contemple además las disposiciones que se hayan establecido en esta resolución. Asimismo, se deberá indicar el mecanismo jurídico y/o administrativo que garantizará su fiel cumplimiento, corresponsabilizando a los dueños de cada propiedad y usuarios.
3. El promovente deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo máximo de 30 días naturales, contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, copia del Convenio celebrado entre la **Impulsora Playacar, S.A. de C.V.** y el Instituto Nacional de Antropología e Historia para restaurar y preservar los vestigios de la Cultura Maya que se encuentran en el área del proyecto.
4. Las áreas donde se localicen cenotes deberán ser respetadas como Areas de Protección Ecológica, por tal motivo, el promovente deberá realizar los estudios necesarios para su conocimiento y la identificación de las medidas requeridas para su adecuada protección; entre otros aspectos, deberán mantenerse libres de cualquier uso constructivo y prohibir la canalización y descarga de aguas pluviales a ellos.
5. En virtud de que los cuerpos de agua presentes en el desarrollo actualmente tienen problemas de contaminación severos, el promovente deberá llevar a cabo un Programa de Saneamiento, que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: control de malezas acuáticas, instalación de aireadores, actividades de desazolve, control de fuentes contaminantes, etc.  
  
Este programa, una vez diseñado y avalado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en el Registro de Prestadores de Servicio en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología, deberá presentarse a consideración de esta Dirección General, en un plazo máximo de 90 días naturales, contados a partir del 1º de diciembre de 1994.
6. Por ningún motivo se realizarán obras o actividades que pretendan la desecación de cuerpos de agua ni la obstrucción o afectación a los escurrimientos pluviales.
7. En las áreas de construcción existentes, el promovente deberá tomar las medidas necesarias para evitar el arrastre de materiales hacia los Cenotes, Oquedades y Zonas bajas.

38



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-10743**

8. El promovente deberá tomar las medidas necesarias para que se garantice y respete la funcionalidad de la servidumbre de paso, y se permita el libre acceso a la Zona Federal Marítima Terrestre.
9. Se prohíbe estrictamente la realización de cualquier actividad que pudiese afectar la zona marina.
10. No deberá contemplarse el crecimiento a futuro del poblado de apoyo, por tal motivo, este permanecerá en un máximo de 150 casas de tipo duplex.
- 11. En las obras de mantenimiento, la selección de materiales deberá considerar el uso de aquellos que armonicen con el entorno ecológico. Esta disposición deberá ser integrada al Reglamento Interno del Desarrollo.
12. El promovente deberá diseñar y ejecutar un Programa de Concientización Ambiental para los trabajadores del proyecto, vecinos y usuarios, promoviendo, entre otros aspectos, el mantenimiento de vehículos automotores, la adecuada disposición de residuos, así como el conocimiento y cuidado de la flora y fauna locales. Dicho Programa deberá ser presentado a esta Dirección General en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir del 1º de diciembre de 1994.
13. En todo momento el promovente deberá favorecer la conservación del medio ambiente y el paisaje natural. Para ello, se establecerán Programas Periódicos de Vigilancia y Seguimiento Ambiental, diseñados para llevar a cabo las verificaciones que permitan detectar oportunamente cualquier posible irregularidad o impacto no previsto.  
  
Este programa, una vez diseñado y avalado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en el Registro de Prestadores de Servicio en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología, deberá presentarse a consideración de esta Dirección General, en un plazo máximo de 60 días naturales, contados a partir del 1º de diciembre de 1994.
14. El promovente deberá instalar un sistema de señalización en sitios estratégicos dentro del predio, que cumpla las funciones de promover la conservación de las áreas verdes y mantener informados a los propietarios y usuarios del Club sobre las medidas restrictivas y de control que se aplicarán en las áreas con vegetación natural.
15. Queda estrictamente prohibido el uso o alteración de cenotes, caletas, cavernas y corrientes subterráneas, así como la desecación de humedales.





**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL**

**A.O.O.DGNA.-15/93**

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

16. Se deberá contar con un Programa de Contingencias Ambientales en caso de eventos extraordinarios como pueden ser huracanes o similares, dicho programa deberá considerar todas las acciones necesarias para prevenir en la medida de lo posible pérdidas humanas y materiales. ✓

**FLORA Y FAUNA:**

17. El promovente presentará a esta Dirección General, en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, las características del vivero con que cuenta el Desarrollo, el cual debe estar orientado hacia la producción de especies nativas. Se incluirá información sobre su ubicación, dimensiones, especies a utilizar, técnicas, calendarización, infraestructura, fuentes de obtención de germoplasma, capacidad y producción esperada, personal especializado que se encargará de su manejo, cronograma de actividades y tiempo de vida útil. ✓

Dicho documento deberá estar validado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.

18. El promovente deberá presentar ante esta Dirección General de Normatividad Ambiental, en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, un Programa Calendarizado para la Reforestación del predio, en el cual se identifiquen las zonas de interés, se indique el tipo de especies vegetales a utilizar, el número de ejemplares por especie, métodos a emplear, viveros que proveerán los ejemplares, talla de los individuos y actividades de protección y mantenimiento que se llevarán a cabo. ✓

Únicamente se podrá contemplar el sembrado de especies nativas propias de la región, particularmente deberá considerarse la posibilidad de utilizar las siguientes especies:

<i>Thrinax radiata</i>	(Chit)
<i>Coccothrinax readii</i>	(Nakax)
<i>Chamaedorea seifrizii</i>	(Xiat)
<i>Acacia dolichostachya</i>	(Zanate)
<i>Brosimum alicastrum</i>	(Ramón)
<i>Thevetia gaumeri</i>	(Akits)
<i>Talisia oliviformis</i>	(Guaya)



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.- 10745**

En la zonas de dunas se deberá contemplar la reforestación con especies tales como:

<i>Tournefortia gnapanalodes</i>	(Frijol de Playa)
<i>Canavalia rosea</i>	(Uva de Mar)
<i>Coccoloba uvifera</i>	(Anacahuita o chakopte)
<i>Cordia sebestena</i>	(Riñonina)
<i>Ipomoea pes-caprae</i>	

Para el campo de golf, el programa deberá contemplar la introducción de especies arbóreas en áreas estratégicas, para favorecer el mejoramiento de la imagen en concordancia con la funcionalidad del campo. Asimismo, para la sustitución de pastos afectados por plagas y enfermedades, se seleccionarán de las especies de aquellos que impliquen la máxima resistencia a plagas.

El programa deberá estar realizado y validado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.

- 19. El promovente deberá presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 30 días naturales, contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, el listado de los agroquímicos que son utilizados en el campo de golf y las áreas jardinadas. Para ello, deberán contemplarse aquéllos que sean biodegradables y de bajo impacto residual. Asimismo, se deberá considerar la normativa establecida en el Catálogo de Plaguicidas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de Agosto de 1991. Para tal efecto, se seleccionarán aquellos que sean los mas apropiados para cada sitio específico, en los términos de las escorrentías e infiltraciones del predio, usándose las cantidades mínimas de nitrógeno y fósforo como sea necesario para mantener la calidad del pasto, y el uso de fertilizantes de lenta absorción en áreas donde existan problemas de infiltraciones. Dicho programa se deberá realizar de manera conjunta con alguna institución de investigación reconocida en la materia.
20. El promovente deberá presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 30 días naturales, contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, un Programa Anual de Control de Plagas, en el cual se identifiquen las plagas que pudieran afectar el campo de golf, los plaguicidas propuestos, dosis mínima y dosis propuesta, forma de almacenamiento y frecuencia de aplicación estimada. Para el caso de que se pretenda utilizar controles biológicos deberán realizarse mediante la asesoría de alguna institución de investigación reconocida, 41





SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-**

con el objeto de que dichos controles sean objeto de un análisis y estudios especiales de la relación presa - predador.

21. **Queda estrictamente prohibida la introducción de especies vegetales exóticas.** De haberse introducido ejemplares con anterioridad, se deberá informar a la brevedad a esta Dirección General sobre el tipo de especies, número de ejemplares y localización dentro del Desarrollo. Asimismo, se presentará en un plazo no mayor a 30 días naturales, un Programa Paulatino de Substitución, elaborado y validado por algún especialista en la materia, ya sea un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.
22. En las actividades de reforestación y jardinería, por ningún motivo podrán aprovecharse especies del medio natural; los ejemplares deberán obtenerse del vivero propiedad de la **Impulsora Playacar, S.A. de C.V.**, o en su caso, de otros viveros locales autorizados, debiendo presentar el certificado de procedencia respectivo.
23. El promovente deberá presentar ante esta Dirección General de Normatividad Ambiental, en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, un Programa de Protección a la Fauna presente en el área del predio, especialmente para el mono araña (*Ateles geoffroyi*), el grisón (*Galictis vittata*), el venado cola blanca (*Odocoileus virginianus*) y temazate (*Mazama americana*).  
  
Dicho documento deberá ser realizado por algún especialista en la materia y estar avalado por un Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.
24. Con el fin de evitar crear condiciones que afecten el arribo y desove de las tortugas marinas, el promovente deberá tomar las medidas necesarias para que la iluminación externa de las edificaciones no incida o refleje la luz artificial hacia la playa. Este término deberá ser incluido en el Reglamento Interno del proyecto de referencia.
25. El promovente deberá establecer convenios de cooperación con centros de investigación reconocidos y con las autoridades competentes, para la realización de un Programa de Rescate y Manejo de Tortugas Marinas, que arriban a desovar en la Playa del Carmen. Lo anterior, con el objeto de que se instalen



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.- 10743**

de un Programa de Rescate y Manejo de Tortugas Marinas, que arriban a desovar en la Playa del Carmen. Lo anterior, con el objeto de que se instalen campamentos conservacionistas para su protección y vigilancia.

Para efectos de validación por parte de este Instituto Nacional de Ecología, deberá enviarse a esta Dirección General de Normatividad Ambiental, copia de los avances en las negociaciones y en su oportunidad copia del convenio concertado, así como el Programa objeto de la cooperación.

26. Se prohíbe cazar, comercializar, capturar, confinar, molestar o dañar a las especies de fauna silvestre del lugar. El promovente será responsable de informar a los trabajadores, propietarios, socios y usuarios, de esta medida y garantizar su debida observancia. Esta disposición deberá contemplarse en el Reglamento Interno del Desarrollo.
27. Se prohíbe estrictamente la introducción de especies de fauna silvestre exótica y domésticas, particularmente gatos.
28. Complementariamente a la caracterización biológica, se deberá diseñar un Programa de Conservación y Manejo de la unidad de conservación, en el cual se indiquen y justifiquen las alternativas para realizar cualquier aprovechamiento de sus recursos. ✓

Este programa deberá presentarse a validación de esta Dirección General, en un plazo máximo de 180 días naturales, contados a partir del 1º de diciembre de 1994. Asimismo, deberá estar realizado por algún especialista en la materia y estar validado por algún Instituto de Educación Superior, Centro de Investigación o un prestador de servicios que cuente con registro vigente en la especialidad correspondiente, en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología.

**RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS:**

29. Se prohíbe estrictamente la utilización de fosas sépticas; aquellas que actualmente existan deberán ser clausuradas y selladas, conectando las descargas a la red de drenaje sanitario del Desarrollo.
30. El promovente deberá remitir a esta Dirección General, en un plazo máximo de 15 días naturales contados a partir del 1º de diciembre de 1994, toda la información relativa a la planta de tratamiento de aguas residuales, validada técnicamente por la Comisión Nacional del Agua de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento. ✓

43





SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA-13-43**

31. El promovente deberá garantizar en todo momento el correcto funcionamiento de la planta de tratamiento. Asimismo, se deberá presentar semestralmente a esta Dirección General un Reporte de Funcionamiento de la planta, acompañado de los análisis de calidad correspondientes.
32. Las aguas tratadas deberán cumplir con lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-CCA-026-ECOL/1993, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores provenientes de restaurantes o de hoteles. En este caso, se recomienda su reutilización en el riego de áreas verdes y jardinadas.
33. En el caso de que la calidad del agua producida por la planta de tratamiento disminuya por debajo de una eficiencia de 96%, ésta deberá ser inyectada a un pozo profundo que cuente con las especificaciones establecidas por la C.N.A.
34. El manejo y disposición de lodos procedentes de la planta de tratamiento, deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en la NOM-CRP-001-ECOL/1993, que establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente, así como en la NOM-CRP-002-ECOL/1993, que indica el procedimiento para llevar a cabo la prueba de extracción para determinar los constituyentes que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente. Una vez caracterizados los lodos, se deberá determinar cuál es la forma de disposición aplicable o si es factible su reutilización en otras actividades.
35. El promovente deberá llevar a cabo la instalación de un cuarto frío para la disposición temporal de los residuos sólidos orgánicos de tipo doméstico generados por la operación del proyecto.
36. El promovente deberá instalar un cuarto para la disposición temporal de los residuos sólidos de tipo inorgánico generados por la operación del Desarrollo.
37. Los residuos sólidos orgánicos e inorgánicos generados deberán ser retirados del sitio periódicamente. ✓

El promovente deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo máximo de 15 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, copia del documento oficial emitido por el Municipio autorizando la disposición de los residuos orgánicos, así como el convenio correspondiente con las empresas que recolectan los residuos sólidos inorgánicos para su reciclamiento.

44



SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-**

38. Se deberán recoger y disponer adecuadamente los desechos sólidos del interior y alrededores de los cenotes y rejolladas.
39. Para el manejo de los envases o recipientes vacíos de plaguicidas, herbicidas e insecticidas, considerados como residuos peligrosos de acuerdo con la NOM-CRP-001-ECOL/93, el promovente deberá apegarse a lo estipulado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Residuos Peligrosos.
40. Como medida de compensación, el promovente deberá establecer un Convenio de Cooperación con las autoridades municipales para efecto de contribuir a la construcción del relleno sanitario en proceso, debiendo enviar a esta Dirección General de Normatividad Ambiental, copias del convenio o avance en las gestiones realizadas para el cumplimiento de esta medida, en un plazo máximo de 30 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994.

**SEPTIMO.-** El promovente deberá elaborar y presentar para validación de esta Dirección General de Normatividad Ambiental, en un plazo no mayor a 15 días naturales contados a partir del primer día del mes de diciembre de 1994, un Programa General Calendarizado para el cumplimiento de los términos y condicionantes contenidas en la presente resolución, en el cual se incluya el costo estimado para la realización de los programas y estudios solicitados.

Una vez validado el programa, se deberá presentar puntualmente un informe de cumplimiento de cada uno de los términos y condicionantes a las cuales ha quedado sujeto el proyecto. Estos informes deberán complementarse con anexos fotográficos y de video.

Los informes deberán estar avalados por un Centro de Investigación o por un prestador de servicios debidamente inscrito en el Registro de Prestadores de Servicios en Materia de Impacto Ambiental de este Instituto Nacional de Ecología y con el refrendo en la especialidad correspondiente.

Los informes indicados deberán presentarse en original a esta Dirección General de Normatividad Ambiental y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, y marcar copia a sus delegaciones estatales correspondientes.





SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-**

**OCTAVO.-** El promovente será responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales negativos imprevistos, atribuibles a la construcción y mantenimiento de las obras autorizadas.

**NOVENO.-** El promovente deberá notificar a esta Dirección General de Normatividad Ambiental, previamente a cualquier actividad, toda modificación de las obras autorizadas, para que oportunamente se determine la viabilidad de dichos cambios de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

**DECIMO.-** Esta autorización se otorga sin perjuicio de que el titular tramite, y en su caso obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación motivo de la presente, quedando bajo estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como el cumplimiento y consecuencias legales, que corresponda aplicar a la Secretaría de Desarrollo Social y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

**DECIMO PRIMERO.-** La presente resolución a favor de la **Impulsora Playacar, S.A. de C.V.**, es personal, intransferible e inalienable.

**DECIMO SEGUNDO.-** De considerarlo necesario, la Secretaría de Desarrollo Social podrá evaluar nuevamente la documentación presentada o solicitar información complementaria, en los términos previstos en el artículo 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, y entonces revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran en el ambiente afectaciones negativas imprevistas.

**DECIMO TERCERO.-** El incumplimiento de las condicionantes y disposiciones contenidas en la presente autorización y/o la modificación de las obras **invalidará** la presente autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y los Ordenamientos que resulten aplicables.

**DECIMO CUARTO.-** El promovente deberá mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente, de la Manifestación de Impacto Ambiental e Información Adicional

46




SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

**INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGIA  
DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD AMBIENTAL****A.O.O.DGNA.-**

presentada y de la presente resolución, para efectos de mostrarse a la autoridad competente que así lo requiera.

**DECIMO QUINTO.-** La Secretaría de Desarrollo Social vigilará el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente instrumento, así como los ordenamientos que sean aplicables en materia ambiental. Para ello, ejercitará, entre otras, las facultades que le confiere el Artículo 20, párrafo último, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental.

**ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL DIRECTOR GENERAL**



**ING. GABRIEL QUADRI DE LA TORRE**

- c.c.p. C. MARIO ERNESTO VILLANUEVA MADRID.- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.
- c.c.p. C. M.C. JULIA CARABIAS LILLO.- Presidenta del Instituto Nacional de Ecología.- Presente.
- c.c.p. C. LIC. MIGUEL LIMON ROJAS.-Procurador Federal de Protección al Ambiente.- Para control, seguimiento y vigilancia.- Presente.
- c.c.p. C. ING. FRANCISCO BAHAMONDE TORRES.- Subprocurador de Verificación Normativa.- Para control, seguimiento y vigilancia.- Presente.
- c.c.p. C. DRA. ENRIQUETA VELARDE GONZALEZ.- Directora General de Aprovechamiento Ecológico de los Recursos Naturales.- Para su conocimiento.- Presente.
- c.c.p. C. ING. LUIS JAVIER CASTRO CASTRO.- Director General de Desarrollo Urbano.- Para su conocimiento.- Presente.
- c.c.p. C. LIC. MARINO CASTILLO VALLEJO.- Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal.- Para su conocimiento.- Presente.
- c.c.p. C. DR. EXEQUIEL EZCURRA.- Director General de Planeación Ecológica.- Para su conocimiento.- Presente.

copias restantes al reverso... 47



- c.c.p. C. PROF. RAMON SEVERO NOVELO CARDENAS.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Solidaridad.- Para conocimiento.
- c.c.p. C. ING. ROBERTO SAN GERMAN ELIZONDO.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.- Para conocimiento y vigilancia.- Presente.
- c.c.p. C. ING. JUAN MAURICIO LEGUIZAMO.- Delegado de la SEDESOL en el Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.
- c.c.p. C. DR. ANTONIO DIAZ DE LEON CORRAL.- Director de Impacto y Riesgo Ambiental.- Presente.
- c.c.p. C. ING. ABEL PEREZ RUIZ.- Subdirector de Evaluación.- Expediente.
- c.c.p. C. LIC. JULIETA RODRIGUEZ ARMENTA.- Subdirectora de Control y Resolución.- Presente.
- c.c.p. Expediente.
- c.c.p. Minutario.

playaras.v3

ADL/CJFA/LBM/Gr\*