

FUENTE: Información entregada por la SEDUMA el día 15 de marzo de 2006 a la Universidad de Quintana Roo. En relación al PTI Costa Maya (FONATUR).

## EL POET COSTA MAYA Y LOS PROYECTOS SUSTENTABLES

El POET decretado en el 2000 establece un umbral de 15,000 cuartos hoteleros a desarrollarse en la zona costera del área sujeta a ordenar, sin embargo a 5 años de su publicación, es clara la falta de inversiones que de alguna manera funcionen como detonantes del desarrollo en la región y a excepción del Muelle de Cruceros de Mahahual, las inversiones mayores que se han hecho, hoy están abandonadas.

Esta falta de inversión obedece a que las dimensiones de las reservas territoriales disponibles y la carente falta de infraestructura básica y de servicios en la zona no son suficientes para dar factibilidad financiera a la inversión y tampoco alcanzan para consolidar una masa crítica hotelera y de actividad económica, capaz de detonar el desarrollo socioeconómico y turístico de la zona.

Bajo este contexto y habiendo transcurrido el tiempo establecido en el transitorio séptimo del POET vigente, para su revisión y evaluación, se vislumbró la oportunidad de mejorar las condiciones para el desarrollo de proyectos estratégicos que haciendo un aprovechamiento racional de los recursos naturales, permita también el desarrollo social y económico de la región ordenada.

Este concepto de desarrollo, dentro de sus estrategias, está la de impulsar proyectos detonadores de una dinámica económica importante, con una densidad hotelera baja en grandes extensiones territoriales, concentrando la mayoría de los impactos ambientales para que puedan ser mitigados a través de la instalación de infraestructura y que sea atractiva para desarrollar esquemas de inversión, bajo el siguiente esquema:



Este crecimiento de infraestructura turística y de servicios, así como el habitacional, deberá estar condicionado a contar con el equipamiento e infraestructura necesaria para solventar las condicionantes de leyes, normas oficiales mexicanas y reglamentos en materia ambiental, en ámbitos como gestión integral de residuos, aprovechamiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, entre otros, garantizando de esta manera que el desarrollo socioeconómico sea armónico y sustentable.

Esto es que de manera paralela, el crecimiento del desarrollo turístico deberá ser a la par de la instalación de infraestructura como relleno sanitario, centro de

transferencia de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, drenaje y alcantarillado, además de una estrategia de educación ambiental, e inspección y vigilancia por parte de las autoridades competentes en la materia.

Esto deberá plantearse de manera corresponsable, por ejemplo, en el caso de la gestión integral de residuos, el artículo 10 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos determina que los municipios tienen a su cargo las funciones de manejo integral de residuos sólidos urbanos, que consisten en la recolección, traslado, tratamiento, y su disposición final, sin embargo difícilmente el H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco de manera aislada y con recursos propios solventará la problemática de residuos que se presenta y se ira incrementando. Es por ello que se debe plantear un esquema de corresponsabilidad entre los tres órdenes de gobierno, que incluya el concentrar acciones e inversiones con los sectores social y privado, instituciones académicas, grupos y organizaciones sociales y demás personas físicas y morales interesadas, sobre todo fomentar la corresponsabilidad y participación del sector empresarial e inversionistas que se establezcan en la zona, ya que tan es responsabilidad de la autoridad solucionar esta problemática como lo es del desarrollador que atraerá a turistas y empleados que generarán grandes cantidades de residuos.

Para lograr lo anterior, FONATUR-Gobierno del Estado realizaron las siguientes acciones:

- Compra de la reserva territorial costera con factibilidad de aprovechamiento según el POET 2000.
- Desarrollo de un Plan Maestro de Diseño del PTI Costa Maya, atendiendo prioritariamente las condiciones de mercado, factibilidad financiera y social.
- Revisión del proyecto PTI Costa Maya, ante las autoridades en materia ambiental: SEMARNAT, Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo y la Dirección de Medio Ambiente del Municipio de Othón P. Blanco; para de manera experta retomar los aspectos incompatibles con el cuidado del medio ambiente y transformar el proyecto.
- Lo anterior, como una medida de cumplimiento del Programa Nacional de Turismo y del Programa Nacional de Medio Ambiente y Recursos Naturales; este último señala en su capítulo de:

***“...Desarrollo sustentable: una tarea compartida del Gobierno Federal.***

***Bajo la nueva política ambiental de México, el compromiso con el desarrollo sustentable representa una tarea compartida por la SEMARNAT y diversas secretarías e instituciones federales responsables de los distintos sectores de la economía...***

***Por primera vez en la historia de México, las secretarías de Estado y dependencias del Gobierno Federal asumen compromisos específicos relacionados con la promoción del desarrollo sustentable. Estos compromisos serán incorporados en los Programas Sectoriales de cada una de las instituciones que han sumado sus esfuerzos con la SEMARNAT, para hacer efectivo el papel de la sustentabilidad como principio rector del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006...”***

### **Lo que permite el poet 2000**

- Campo de Golf aislado, lo que desde el punto de vista financiero es inviable, lo cual se ha discutido y demostrado ampliamente con los consultores del POET y en el caso de la SEMARNAT, con el grupo de trabajo de revisión de la PROY-NOM-140-SEMARNAT-2005 para campos de Golf.
- Parque temático que para su viabilidad de operación y derrama económica, debe tener una masa crítica de visitantes.
- Desarrollo hotelero de 1800 cuartos, todos sobre la línea de Costa, con gran riesgo ante fenómenos meteorológicos y con un tipo de turismo enfocado más a Sol y Playa. No se alcanza la masa crítica para justificar un aeropuerto internacional.

### **El concepto del PTI Costa Maya que se sometió a revisión de autoridades ambientales**

- Campo de Golf asociado a desarrollo inmobiliario: en costa y en zona continental, para dar viabilidad financiera y gran impacto en el mercado de Campos de Golf.
- Desarrollo hotelero de 3550 cuartos concentrados mayormente en la zona continental (75%), minimizando riesgos meteorológicos, dejando la zona de playa para servicios turísticos y un bajo porcentaje de hotelería
- Palafitos en lagunas interiores y lagunas arrecifales, de gran impacto en el mercado turístico
- Construcción de canales de navegación ecoturístico que conecten a las lagunas interiores, de gran impacto en el mercado turístico

### **El PTI Costa Maya redimensionado en el POET en proceso de modificación**

- Campo de Golf de clase mundial, asociado a desarrollo inmobiliario en zona continental que permite reciclar las aguas servidas en el riego de campos de golf
- Desarrollo hotelero de 4857 cuartos concentrados mayormente en la zona continental (75%) y con sus pares de club de playa en la costa, para minimización de riesgos meteorológicos y mantenimiento de la duna
- Palafitos condicionados a sus aprobaciones en materia de impacto ambiental
- Villas y cabañas con imagen rústica en la línea de costa para uso de materiales amigables con el medio
- Áreas comerciales, de servicio y de entretenimiento en la línea de costa

### **Los objetivos del PTI Costa Maya redimensionado en el POET en proceso de modificación**

El desarrollo PTI Costa Maya tiene un equilibrio entre la capacidad de los recursos naturales, los requerimientos poblacionales y de inversión en el sector turismo. En consecuencia, propicia un círculo virtuoso de beneficios sociales y económicos consolidando a las poblaciones existentes como centros urbanos, recreativos y de servicios que sustenten las actividades y promuevan el uso de tecnologías alternativas y no contaminantes.

El PTI Costa Maya está planificado para ser un desarrollo de baja densidad, con una eficiente infraestructura de alta calidad respetando el entorno natural. Asimismo, marcará la pauta para los desarrollos turísticos de la región observando las regulaciones y restricciones que imponen los ordenamientos territoriales.

- Crea un destino único en México.

- Establecer en su desarrollo los estándares ecológicos más altos
- El impulso de un turismo de bajo impacto, derrama económica significativa y mayor estadía La planificación de una estrategia del Gobierno Federal y Estatal, para impulsar el desarrollo socioeconómico del Sur de Quintana Roo.
- La detonación en el mediano plazo, de inversiones públicas y privadas en la región.
- La estimulación del desarrollo social y económico regional.
- Un desarrollo armónico del crecimiento urbano con el medio ambiente.

## **Beneficios del PTI Costa Maya en operación**

### Medio ambiente:

Costa Maya se volverá un paradigma en el desarrollo turístico de la zona sur de la Península de Yucatán, ya que contará con una amplia gama de tecnologías constructivas y de operación y mantenimiento de instalaciones, concebidas con especificaciones acordes con la más alta calidad.

La estructura propuesta tiene como objetivo respetar el medio ambiente con el mínimo impacto posible bajo una planificación y ordenación óptima y equilibrada entre los sectores social, económico y ecológico con lo que se pretende lograr un desarrollo sustentable a corto, mediano y largo plazo.

Asimismo, se implementarán programas de conservación y recuperación ecológica para las áreas naturales protegidas y zonas costeras.

### Beneficios sociales:

Diversificación de la oferta de empleos.

Impulso a la infraestructura de comunicaciones en la región.

Ampliación y mejoramiento de la infraestructura de comunicaciones en Mahahual y Chetumal.

Nueva comunicación a las localidades con mayor rezago en la zona.

Urbanización de la zona para planificación del crecimiento.

Ampliación de la red de seguridad social en la zona.

Implementación de programas de capacitación a la comunidad participante en la actividad turística.

### Beneficios económicos:

Establecimiento de una oferta hotelera solo en la reserva del PTI, de alrededor de 4,857 cuartos; que provocarán una inversión privada de al menos \$1,222 millones de dólares.

Se crearán alrededor de 5,342 empleos directos (1.1 empleos directos por cuarto); y 12,288 empleos indirectos (2.53 empleos indirectos por cuarto).

Se estima que al menos 1'000,000 de turistas visitarán anualmente el desarrollo, dejando una derrama económica de más de 136 millones de dólares anuales.

### Beneficios turísticos:

Mejoramiento de la calidad de la oferta de hospedaje y ampliación de la oferta de pequeños hoteles de alta calidad y baja densidad.

Diversificación de la oferta complementaria a lo largo del Corredor Mahahual -Pulticub.

Incremento de la participación del turista internacional y su estadía promedio.

Diversificación de la práctica de actividades vinculadas con la cultura, el contacto con la naturaleza y los deportes extremos.

Planificación de un rango de estándares de calidad que permitan a esta región competir con destinos similares a nivel mundial.

## **Estudios entregados por FONATUR que dan sustento al concepto del PTI Costa Maya plasmado en el POET en proceso**

- Plan Maestro de Desarrollo Urbano Turístico del CIP Costa Maya
- Estudio de mercado del CIP Costa Maya
- Restitución aerofotogramétrica para el CIP Costa Maya
- Estudio Geohidrológico para la identificación de las fuentes de abastecimiento de agua potable para el CIP Costa Maya
- Evaluación económica y financiera del CIP Costa Maya
- Restitución Aerofotogramétrica Pulticub-Mahahual
- Mosaico Fotográfico Pulticub-Mahahual
- Estudio Geohidrológico para conocer la disponibilidad y calidad de las aguas subterráneas para el suministro de agua al PTI Costa Maya
- Estudio de Flora y Fauna local para el proyecto PTI Costa Maya
- Estudio para la localización y proyecto conceptual del relleno sanitario para el PTI en Costa Maya
- Diagnóstico Socioeconómico de la población residente en la zona de influencia directa e indirecta del PTI Costa Maya
- Proforma Costa Maya
- Modelo Financiero del PTI Costa Maya
- Proyecto Ejecutivo para Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, incluyendo deshidratado de lodos para la 1a y 2a etapas del PTI Costa Maya
- Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional, de la zona costera del PTI Costa Maya (Con resolutivo aprobatorio emitido por la SEMARNAT, en agosto del 2005)
- Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del PTI Costa Maya (en evaluación ante la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT desde el 18 de noviembre del 2005, falta la presentación del proyecto ante el Consejo Estatal Forestal )

#### **Inversiones aplicadas al desarrollo del PTI Costa Maya**

- Construcción de subestaciones, líneas de transmisión y de distribución, mediante crédito BID y convenio FONATUR-CFE, con un valor de 70.35 MDP
- Modernización de la carretera Cafetal-Mahahual por el Estado con crédito FORTEM (BANOBRAS), con un valor de 386 MDP
- Compra a particulares de 66.16 ha de reserva territorial costera, con recursos propios, con un valor de 114.36 MDP a partes iguales FONATUR-Gobierno del Estado.