



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0197/04/24**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, el correo electrónico, el domicilio particular de persona física, nombre y firma del promovente y de persona autorizada para oír y recibir notificaciones en páginas 1, 3 y 40.
- IV. Fundamento legal y razones:** La información señalada se clasifica como confidencial con fundamentos en los artículos 113, fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable

**V. Firma de titular:**

Ing. Yolanda Medina Gámez.

Titular de la Oficina de Representación en Quintana Roo.

**VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA\_15\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 67\_FVI, en la sesión celebrada el 11 de julio de 2025.

**Disponible para su consulta en:**

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA\\_15\\_2025\\_SIPOT\\_2T\\_2025\\_ART67\\_FVI.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf)



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0822



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

PROFEPA  
REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA PROFEPA EN Q. ROO

02 ABR 2025

13:29

RECIBIDO  
OFICINA DE PARTES

CHETUMAL, QUINTANA ROO A 27 DE FEBRERO DE 2025

ACUSE

C. [REDACTED]

CORREO ELECTRÓNICO [REDACTED]  
TELÉFONO [REDACTED]

Recibi original  
Pablo Gonzalo Conlo  
[Signature]  
28/03/2025

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

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

Que entre otras funciones, en el **artículo 35**, fracción X, inciso c), del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** se establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades públicas o privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, la [REDACTED] por su propio y personal derecho, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta oficina de representación en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**RESTAURANTE Y CLUB DE PLAYA, PLAYA LUPITA**" con pretendida ubicación la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, colindante a los lotes 001 y 002 de la supermanzana 12, Manzana 03, Colonia Santa Fátima, localidad de Isla Blanca, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su **artículo 35**, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto

[Handwritten mark]





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el **artículo 3**, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo, de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-**Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Isla Mujeres**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el **artículo 33 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ... fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo, ...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los **artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX**, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el **artículo 34 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Unidad Administrativa estará una persona Titular de la Oficina de Representación, la **fracción XIX del mismo artículo 34**, que señala que se podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el **artículo 35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, y el **artículo 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Secretaría de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia definitiva del Titular de la oficina de representaciones de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00239/2023 de fecha 17 de abril de 2023**; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto **"CLUB DE PLAYA, PLAYA**





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

LUPITA" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, colindante a los lotes 001 y 002 de la supermanzana 12, Manzana 03, Colonia Santa Fátima, localidad de Isla Blanca, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, promovido por la C. [REDACTED] por su propio y personal derecho (en lo sucesivo la **promovente**) y,

## RESULTANDO:

- I. Que el 30 de abril de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación, el escrito fecha del 08 de abril de 2024 a través del cual la [REDACTED] por su propio y personal derecho, (en lo sucesivo la **promovente**) presentó la **MIA-P** del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2024TD036**.
- II. Que el 02 de mayo de 2024, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT publicó a través de la separata número **DGIRA/0019/24** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **25 al 30 de abril de 2024**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2024TD036**, para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 35 fracción X, inciso C) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- III. Que el 07 de mayo de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 06 de mayo de 2024, a través del cual la **promovente**, presentó copia certificada de la identificación oficial y de la publicación del extracto del proyecto en el periódico "**NOVEDADES**" con fecha del 04 de mayo de 2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 10 de mayo de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0604/2024**, a través del cual y con fundamento en el **artículo 17-A** de la **LFPA**, se previno a la **promovente** teniendo como objetivo la presentación de información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del Proyecto para integrar el expediente, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. El oficio fue notificado el 24 de mayo de 2024.



8



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

- V. Que el 07 de junio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 06 de junio de 2024, a través del cual la promovente desahogó la prevención de información solicitada mediante el oficio **04/SGA/0604/2024** referido en el **resultando IV** que antecede.
- VI. Que el 12 de junio de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el **artículo 34** de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la Ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- VII. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0736/2024**, a través del cual y con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al Gobierno de Quintana Roo a través de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0737/2024**, a través del cual con fundamento en los **artículos 33** de la **LGEEPA** y **25** del **REIA**, notificó al **Gobierno del Municipio de Isla Mujeres**, el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- IX. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0738/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el Artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe** y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, así como del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez**, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, emitió el oficio número **04/SGA/0739/2024** a través del cual, con fundamento en los **artículos 53** y **54** de la **LFPA** y el **artículo 24** del **REIA**, solicitó a la





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Oficina de Representación de Protección Ambiental de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- XI. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0740/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el **Artículo 24** del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Impacto Ambiental, solicito a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, emitiera la opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el sitio de ubicación especies en categoría de amenazada en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental Especies nativas de México de flora y fauna silvestre en categoría de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, para lo cual se le otorgó un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la LFPA de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XII. Que el 13 de junio de 2024, esta Oficina de Representación mediante el oficio número **04/SGA/0741/2024**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los **Artículos 53 y 54** de la **LFPA**, y **24** primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, su opinión técnica sobre dicho proyecto, en relación con el Área Natural Protegida, **Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano**, decretada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016, para lo cual se les otorgó un plazo de **15 días** de conformidad con lo establecido en el **artículo 55** de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XIII. Que el 03 de julio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 27 de junio, donde la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, por medio del oficio **SEMA/SGPA/DIRA/0500/2024**, emitió su opinión respecto al proyecto.
- XIV. Que el 06 de agosto de 2024, esta Oficina de Representación emitió el oficio número **04/SGA/0919/2024** mediante el cual solicitó al **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEEPA** y **22** de su **REIA**, **Información Adicional** de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación de este hasta que esta Oficina de Representación contara con dicha información, mismo que fue notificado el día 19 de julio de 2024.
- XV. Que el 07 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **DMAYE/256/2024** de fecha 06 de agosto de 2024, a través del cual el **Gobierno del Municipio de Isla Mujeres**, emitió su opinión con relación al proyecto.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

- XVI. Que el 28 de agosto de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 26 de agosto de 2024, donde la **PROFEPA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, por medio del oficio **03/ARRN/0739**, indico que no se encontró expediente administrativo en relación con el proyecto.
- XVII. Que el 15 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio número **N.º SPARN/DGGF5OE/418/2897/2024** de fecha 30 de septiembre de 2024, a través del cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, emitió su opinión en relación con el proyecto.
- XVIII. Que el 06 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** remitió la **Información Adicional** solicitada a través del oficio **04/SGA/0919/2024** de fecha 06 de agosto de 2024, referido en el **Resultando XIV** del presente Resolutivo.
- XIX. Que al momento de emitir la presente resolución no se recibió opinión u observaciones por parte la **Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)**, ni opinión u observaciones por parte la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, en relación con el proyecto.

### CONSIDERANDO:

#### 1. GENERALES

- I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **4, 5, fracciones II y X, 28** primer párrafo, **fracciones IX y X**, artículo **35** párrafos primero, segundo, cuarto **fracción III** y último de la **LGEEPA**; artículos **2, 3** fracciones **XII, XVI y XVII, 4** fracciones **I, III y VII, 5 incisos Q) y R); 12, 37, 38, 44 y 45**, primer párrafo y **fracción III** del **REIA**; **14, 26 y 32-bis**, fracciones **I, III y XI**, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; **33** primer párrafo, **34, y 35** fracción **X inciso C)** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

Esta Oficina de Representación, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-**





**059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

Conforme a lo anterior, esta Oficina de Representación evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, **28 primer párrafo fracciones IX y X** y 35 de la **LGEEPA**.

## 2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio resolutivo, la **promovente** publicó un extracto del proyecto en el periódico "**NOVEDADES**" con fecha del 04 de mayo de 2024.
- III. Que el artículo 34 fracción II del LGEEPA establece que "*Cualquier ciudadano de la comunidad de que se trate, dentro de los diez días siguientes a la publicación del extracto del proyecto, podrá solicitar a la secretaria que ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en la entidad federativa que corresponda*". En virtud de lo anterior, siendo que la promovente realizó la publicación del extracto del proyecto en términos del artículo 34, fracción I del LGEEPA el día 04 de mayo de 2024, los días para ingresar la solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público el proyecto, inicio su contabilización el 06 de mayo de 2024, feneciendo el día 17 de mayo de 2024, al respecto se tiene que esta Oficina de Representación no se recibió ninguna solicitud de abrir a consulta pública y Poner a disposición del público en referencia al proyecto.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- IV. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación del **promovente** de incluir en la **MIA-P e Información adicional** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**; por lo que, una vez analizada





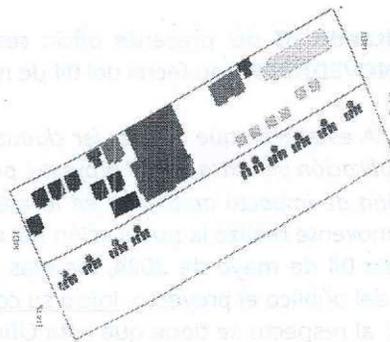
Oficina de Representación en  
el Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

la información presentada, se tiene que las obras y/o actividades que se someten al Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental son las siguientes:

**El proyecto consiste en la instalación de un club de playa, la cual cuenta con una superficie de 3945.17 m<sup>2</sup>, con un frente de playa de 98 m.**

Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
1 palapa- Restaurant	267.27	6.77
5 camas tipo balinesas continuas	97.20	2.46
6 camas tipo balinesas con pergolado	93.84	2.38
6 camas tipo balinesas de playa	34.50	0.87
2 sanitarios	74.45	1.89
2 áreas de biodigestor y tanque de agua	22.96	0.58
1 alberca prefabricada	29.26	0.74
Camastros	57.96	1.47
Sombrillas	41.8	1.06
Mesitas	1.6	0.04
Total	720.84	18.27



El proyecto se pretende desarrollar en las coordenadas.

**Coordenadas Terrenos Ganados al Mar**





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	519549.2899	2355971.634
2	519566.5172	2356005.331
3	519583.7444	2356039.027
4	519593.0926	2356060.431
5	519575.1523	2356069.3236
6	519565.6538	2356047.5896
7	519548.5718	2356014.1641
8	519531.4822	2355980.7386

Coordenadas Terrenos Ganados al Mar		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	519611.0544	2356051.5715
2	519601.8377	2356030.4942
3	519584.4692	2355996.5282
4	519567.1006	2355963.5536
5	519549.2914	2355971.632
6	519566.5131	2356005.341
7	519583.7348	2356039.05
8	519593.0984	2356060.4577

#### 4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

- V. Que la fracción IV del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P, una descripción del sistema ambiental; por tanto, se tiene lo siguiente:

De acuerdo por lo indicado por la **promovente** en el capítulo IV de la MIA-P se cita lo siguiente:

*"En este capítulo se describirá y se analizará el Sistema Ambiental delimitado para el Proyecto, "Restaurante y Club de Playa, Playa Lupita". La información que se presenta en este apartado, es el resultado de una prospección de campo, aplicando técnicas y métodos de muestreos para conocer y obtener registros de la flora y fauna terrestre del predio y del Sistema Ambiental; además se realizó una revisión exhaustiva de artículos científicos, informes, estudios realizados para la zona y literatura publicada por fuentes oficiales como el INEGI, CONABIO, CONANP, CONAFOR, SEMARNAT, Universidad Nacional Autónoma de México, (UNAM), Colegio de la Frontera Sur (ECOSUR), Centro de Investigación Científica de Yucatán (CICY), así como los estudios emitidos por las autoridad Local y Estatal, entre otros."*

#### IV.2.1 Aspectos abióticos

##### a) Clima

*"El Municipio de Isla Mujeres presenta el subtipo climático Aw0 que es el más seco de los cálidos subhúmedos con régimen de*





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

*lluvias de verano, tiene una temperatura media anual de 26.6 °C, con una variación de la media mensual entre el mes más frío y el más caliente, menor a 5 °C, por lo que es isotermal. El mes menos caluroso es enero y el más cálido puede caer antes o después del solsticio de verano, es decir, durante los meses de mayo, junio, julio o agosto."*

### **b) Geología y geomorfología:**

*"(...) Por su ubicación pertenece el SA se localiza en la zona ecogeográfica del trópico húmedo y forma parte de la subprovincia ecológica del Carst o Carso Yucateco. Esta se define como una planicie ligeramente ondulada sobre una losa calcárea. Su topografía cárstica se distingue por una amplia red de oquedades y depresiones como cenotes, los cuales tienen un papel importante en la dinámica hidrogeológica de la región. El SA forma parte de la provincia "Zona Costera". Dicha provincia contiene playas rocosas y angostas, costas abruptas, playas semicirculares, caletas y manantiales submarinos."*

### **C) Suelos**

*"(...) Los suelos de la zona costera del Municipio de Isla Mujeres (ZCMIM) son delgados y poco aptos para actividades agropecuarias y forestales. Se identificaron tres tipos que se clasifican según la terminología de la FAO/UNESCO como: Regosoles Cálcaricos (Rc), Rendzinas-Litosoles (E+I) y Solonchak- Ortico y Mólico (Zo, Zm). Los Regosoles Cálcaricos se ubican en el cordón litoral, formando dunas y playas con pendientes poco pronunciadas y con un drenaje superficial rápido. Las Rendzinas se localizan en la mayor parte de la región y los Solonchak se localizan en las zonas inundadas, principalmente hacia las zonas costeras al norte y este de la región. ([www.semarnat.gob.mx/dgpairs/pdf/programa\\_isla.pdf](http://www.semarnat.gob.mx/dgpairs/pdf/programa_isla.pdf)).*

*Según la UQROO, (2005) en el área de estudio, el tipo de suelo que se presenta en el área de estudio se clasifica bajo la categoría de Regosol Calcárico (RGc)...."*

### **Hidrología superficial**

*"Tal como se indicó previamente, en la zona no existen corrientes superficiales y los cuerpos de agua que se aprecian en la superficie corresponden a cenotes, aguadas o akalchés, y lagunas. Existen también cuerpos de agua intermitente y perenne. El Municipio de Solidaridad, por encontrarse en la RH32, se caracteriza por presentar una precipitación promedio que va de 800 mm en el Norte a más de 1,500 al Sureste de la cuenca y con un rango de escurrimiento de 0 a 5% en casi toda la superficie, excepto en las franjas costeras que tienen de 5 a 10% o 10 a 20% debido a la presencia de arcillas y limos."*

### **Hidrología subterránea**

*"(...) Con base en la carta de hidrología subterránea publicada por el INEGI, la mayor parte del Municipio de Solidaridad corresponde a una unidad geohidrológica conformada por material consolidado con posibilidades altas de comportarse como un acuífero. Las zonas que presentan condiciones diferentes se localizan en la angosta franja costera donde se intercalan áreas con material consolidado con posibilidades altas y áreas compuestas con material no consolidado con posibilidades bajas. En ambos casos, estas últimas coinciden con áreas ocupadas por humedales..."*

### **IV.2.2 Aspectos bióticos**

#### **a) Vegetación**

*"Específicamente para el área del proyecto, se pueden observar algunos ejemplares aislados de Tournefortia gnaphalodes, Hymenocallis littoralis, Suriana maritima, Ambrosia hispida, Scaevola plumieri, Scaevola taccada, cocos nucifera, Ipomoea pes-caprae, thrinax radiata.*

*(...)*





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

En el área del proyecto no se detecto la presencia de especies arbóreas, únicamente de tipo arbustiva."

#### 4.2.4 Medio socioeconómico

"La población total de Isla Mujeres en 2020 fue 22,686 habitantes, siendo 49.1% mujeres y 50.9% hombres.

Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 10 a 14 años (2,100 habitantes), 25 a 29 años (2,068 habitantes) y 30 a 34 años (2,060 habitantes). Entre ellos concentraron el 27.5% de la población total. En el tercer trimestre de 2022, la tasa de participación laboral en Quintana Roo fue 64.3%, lo que implicó una disminución de 0.61 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (64.9%).

### 5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

- VI. Que la fracción III del artículo 12 del REIA impone la obligación a la **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por la **promovente** en la MIA-P e información adicional presentada los instrumentos de política ambiental aplicables al **proyecto** son los siguientes:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
A. ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa (continúa en la Tercera Sección).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B. Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Islas Mujeres.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
C. NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010
MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010.	el Diario Oficial de la Federación	14 de noviembre de 2019





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019.	Diario Oficial de la Federación	04 de marzo de 2020

VII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Oficina de Representación realizó el análisis de la congruencia del proyecto, con las disposiciones citadas en el CONSIDERANDO que antecede del presente oficio, del cual se desprende lo siguiente:

A. Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continúa en la Tercera Sección) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (POEMyRGMyMC).

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 174**, denominado **Zona Marina de Competencia Federal**. Sin embargo, tomando como referencia el artículo primero del presente ordenamiento señala que la parte marina que se expidió del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe, corresponde a las áreas o superficies ubicadas en zonas marinas mexicanas, incluyendo las zonas federales adyacentes, vinculándose el proyecto con referencia a la UGA marina 174, lo cual le son vinculables los siguientes criterios.

Tipo de UGA	Marina	Mapa
Nombre:	Zona Marina de Competencia Federal.	
Municipio:		
Estado:		
Población	19 habitantes	
Superficie	51, 122.767 Ha.	





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0822



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Subregión:	Aplica criterio de Zona Costera Inmediata al Mar Caribe	
Isla:	Aplica criterio de islas.	
Puerto turístico		
Puerto comercial		
Puerto pesquero		

Acciones Específicas							
Acción	Aplicación	Acción	Aplicación	Acción	Aplicación	Acción	Aplicación
A-001	NA	A-027	NA	A-053	NA	A-079	NA
A-002	NA	A-028	NA	A-054	NA	A-080	NA
A-003	NA	A-029	APLICA	A-055	NA	A-081	NA
A-004	NA	A-030	NA	A-056	NA	A-082	NA
A-005	NA	A-031	NA	A-057	NA	A-083	NA
A-006	NA	A-032	NA	A-058	NA	A-084	NA
A-007	APLICA	A-033	APLICA	A-059	NA	A-085	NA
A-008	NA	A-034	APLICA	A-060	NA	A-086	NA
A-009	NA	A-035	NA	A-061	NA	A-087	NA
A-010	NA	A-036	NA	A-062	NA	A-088	NA
A-011	NA	A-037	NA	A-063	NA	A-089	NA
A-012	NA	A-038	NA	A-064	NA	A-090	NA
A-013	APLICA	A-039	NA	A-065	NA	A-091	NA
A-014	NA	A-040	APLICA	A-066	NA	A-092	NA
A-015	NA	A-041	APLICA	A-067	NA	A-093	NA
A-016	APLICA	A-042	APLICA	A-068	NA	A-094	NA
A-017	NA	A-043	APLICA	A-069	NA	A-095	NA
A-018	APLICA	A-044	APLICA	A-070	NA	A-096	NA
A-019	NA	A-045	APLICA	A-071	APLICA	A-097	NA
A-020	NA	A-046	APLICA	A-072	NA	A-098	NA
A-021	NA	A-047	APLICA	A-073	APLICA	A-099	NA
A-022	APLICA	A-048	APLICA	A-074	NA	A-100	NA
A-023	NA	A-049	NA	A-075	NA		
A-024	NA	A-050	NA	A-076	NA		
A-025	APLICA	A-051	NA	A-077	NA		
A-026	NA	A-052	NA	A-078	NA		

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de las acciones generales , advirtiendo que los siguientes acciones ecológicas no son vinculantes al proyecto, toda vez no se pretende promover el establecimiento de pago por servicios hídricos (G002); el proyecto no tiene la finalidad de promover el apoyo a creación de UMA , ni la instrumentación de campañas de vigilancia de actividades extractivas de flora y fauna (G003)(G004); no se pretende fortalecer programas para establecimiento de metas voluntarias de reducción de gases de efecto invernadero (G007); no se pretende construir bancos de germoplasma (G005); no se pretende hacer uso de organismos genéticamente modificados (G008); no se pretende planificar acciones de construcción (G009); no se pretende instrumentar campañas y mecanismos para la reutilización de áreas agropecuarias (G010); no se pretende reubicar parques industriales (G012); no se pretende introducir especies invasoras (G013); el proyecto no se ubica cerca de ríos ni montañas (G014)(G015) (G016)(G017) (G018)(G020); no se prevé la afectación de conectividades por gradiente latitudinal (G06); el proyecto no pretende crear planes o programas de desarrollo urbano (G019)(G041); el proyecto no pretende promover las tecnologías productivas para la sustitución de las extensivas (G022); el proyecto no tiene la





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

finalidad de realizar acciones de forestación ni reforestación (G024)(G025); el proyecto no tiene la finalidad de promover el uso de combustible de origen no fósil, ni la creación de combustibles limpios, ni la generación de energía (G027)(G031)(G032)(G033); el proyecto no es una edificación, ni una casa habitación, ni una instalación industrial (G034)(G035)(G036)(G050); no se pretende elaborar modelos para evaluar la sostenibilidad de producción de cultivos (G037); no se pretende evaluar el potencial del suelo como sumidero de carbono (G038); no se pretende fortalecer los ordenamientos ecológicos locales ASO (G039); no se pretende fomentar la participación de las auditorías a las industrias (G040)(G042); es decisión de esta Oficina de Representación de aplicación de programas (G043); no se pretende la consolidación de equipos de protección civil (G048)(G049); el proyecto no tiene relación con actividades de pesca, ni agropecuaria (G044)(G062)(G063); el proyecto no es para servicios de transporte público ni de vías de comunicación (G045)(G046)(G064); el proyecto no tiene finalidad de diversificar actividades productivas (G047); el proyecto no tiene la finalidad de realizar campañas de limpieza de asentamientos suburbanos, ni la gestión de residuos peligrosos; no se pretende llevar a cabo campañas de concientización sobre el correcto manejo de residuos sólidos (G051)(G052)(G056)(G058); el proyecto no es del sector industrial (G054); para el proyecto no se prevé el cambio de uso de suelo ni la remoción de vegetación (G055); no se pretende realizar estudios sobre problemas de salud por el cambio climático (G057); el proyecto no se localiza dentro de una ANP (G059)(G065); no se prevé la afectación de vegetación acuática sumergida (G061).

ACCIONES GENERALES	Vinculación del promovente
<b>G001.- Promover el uso de tecnologías y prácticas de manejo para el uso eficiente del agua en coordinación con la CONAGUA y demás autoridades competentes.</b>	<i>El uso del agua para el proyecto es mínimo y no requiere de uso de tecnologías lo que se mantendrá durante la operación del proyecto será el uso racional de la misma</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> Si bien la promovente indica que el uso de agua es mínimo, de igual manera de la <b>información adicional</b> solicitada con el número de oficio <b>04/SGA/0919/2024</b> de fecha 06 de agosto de 2024, la <b>promovente</b> indica que se pretende llevar actividades tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Llaves y regaderas ahorradoras equipadas con aireadores que mezclan aire con agua para reducir el flujo sin comprometer la presión.</li> <li>• Grifos con sensores de movimiento que se activan el flujo solo cuando detectan movimiento, eliminando el desperdicio por uso descuidado.</li> <li>• Sistemas de detección de fugas con sensores integrados en las tuberías que alertan sobre fugas o consumos anómalos.</li> <li>• Sanitarios de bajo consumo con inodoros con doble descarga, que permiten seleccionar entre un flujo reducido o completo según el tipo de desecho.</li> <li>• Urinales secos o con bajo consumo que utilizan geles biodegradables o sistemas de descarga ultra eficientes para reducir el uso de agua.</li> </ul> <p>Teniendo en cuenta lo anterior se tiene que la <b>promovente</b> no contraviene con el presente criterio.</p>	
<b>G006.- Reducir la emisión de gases de efecto invernadero.</b>	<i>No aplica, el proyecto no generará este tipo de gases</i>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**ANÁLISIS:** La **promovente** indica que no le es aplicable el presente criterio, sin embargo, dado la naturaleza del proyecto como un **club de playa** con restaurante, se tiene que se prevé la generación de gases de efecto invernadero. Por lo cual se le solicitó información por medio del oficio **04/SGA/0919/2024** de fecha 06 de agosto de 2024. En respuesta al oficio en mención la **promovente** indica lo siguiente que se prevé el uso de maquinaria eficiente, se emplearán equipos de construcción con certificaciones de eficiencia energética y bajo consumo de combustible, se mantendrá un programa de mantenimiento preventivo para garantizar el rendimiento óptimo de la maquinaria y minimizar emisiones, reducción de transporte entre otras medidas, así como el uso de tecnologías limpias y renovables.

Si bien, la **promovente** propone medidas para la etapa de preparación, en la cual se tiene el uso de maquinaria, sin embargo, respecto al giro del **restaurante** en la etapa de operación, no se considera la generación de dióxido de carbono (CO<sup>2</sup>) y monóxido de carbono (CO) que se liberan durante la actividad de cocina, especialmente al utilizar estufas de gas o carbón. Estas emisiones afectan la calidad del aire y no se han establecido medidas de mitigación o prevención en el análisis del proyecto. Por lo cual, no se cumple con el presente criterio.

**G011.- Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efecto de las actividades humanas.**

*Se tiene contemplado medidas de mitigación las cuales se describen en los apartados siguientes*

**ANÁLISIS:** La **promovente** planteo en el capítulo VI de la **MIA-P**, las medidas de mitigación, tales como el correcto manejo de residuos sólidos, el correcto uso de aguas.

Una de las propuestas destacadas es la implementación de un biodigestor para la disposición de las aguas residuales generadas. En respuesta al oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha 06 de agosto de 2024, la **promovente** presenta la ficha técnica correspondiente al biodigestor mencionado. Además, se incluyen algunas medidas a implementar en caso de derrame. Sin embargo, es importante señalar debido a la poca capacidad del biodigestor y por la falta de análisis más detallado, es posible generar afectaciones como:

- La capacidad limitada de los biodigestores, sumada a la frecuencia de mantenimiento, podría generar un **riesgo de desbordamiento y contaminación del suelo y agua** debido a la acumulación de aguas residuales.
- La **proximidad a la Zona Federal Marítimo Terrestre** aumenta el riesgo de contaminación del agua marina y subterránea. Alterando los ecosistemas acuáticos y a la salud de la vida marina. Esto incluye la introducción de patógenos que pueden perjudicar el crecimiento de los corales cercanos.
- Por mal manejo pueden generar olores y ruidos que pueden ser molestos para los visitantes y residentes de la zona; puede generar riesgos de fuga de biogás; pueden generar gases y partículas que pueden afectar la calidad del aire en la zona.
- La falta de estrategias para afrontar **ciclones tropicales** también representa un riesgo significativo para la integridad del sistema de biodigestores.

De igual manera, por el uso del restaurante en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar y la falta de medidas para tratar estos desechos, que incluyen **grasas, aceites y detergentes**, representa un riesgo significativo de contaminación de las aguas subterráneas y marinas, ya sea por vertidos sin tratamiento o por derrames accidentales.

Derivado de lo anterior, se tiene que no se instrumentan completamente medidas para evitar la afectación del ecosistema costero por actividades humanas.

**G028.- Promover el uso de energías renovables.**

*Se promoverá el uso de paneles solares para el proyecto.*

**G029.- Promover un aprovechamiento sustentable de la energía.**

*Se promoverá el uso de paneles solares para el proyecto.*





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**ANÁLISIS:** La **promovente** indica el uso de paneles solares como medida de uso de energías Renovables, el cual se indica que se prevé la instalación de 6 paneles solares de 540 watts. Las cuales cuentan con la siguiente características:

Características Eléctricas				
Modelo	SP-215MA-1V	SP-215-MS-1V	SP-215-MS-2V	SP-540-MS-1V
Potencia máxima en STC (Pmp)	520	530	530	540
Voltaje de Circuito abierto (Voc)	19.70	19.73	19.40	19.50
Corriente de corto circuito (Isc)	13.50	13.69	13.70	13.81
Voltaje de potencia máxima (Vmp)	16.78	17.02	17.29	17.52
Potencia máxima de corriente (Imp)	12.66	12.62	12.96	13.00
Eficiencia de módulo en STC	20.54%	20.74%	20.92%	21.12%
Tolerancia de potencia			(0, +3%)	
Voltaje máximo de sistema			1500V DC	
Clasificación máxima del fusible de la serie			25 A	

STC: Irradiación 1000W/m<sup>2</sup>, temperatura del módulo 25°C, AM (masa de aire): 1.5

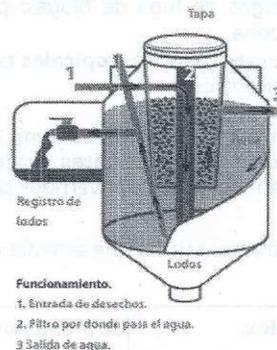
Por lo anterior, se tiene que la promovente le da cumplimiento al presente criterio.

**G030.- Fomentar la producción y uso de equipos energéticamente más eficientes.** *Se pretende llevar a cabo el uso racional del agua principalmente*

**ANÁLISIS:** Como es mencionado en apartado anteriores, la promovente presenta estrategias para el uso eficiente del agua y uso de equipos eficientes. Por lo cual, no se contraviene con el presente criterio.

**G053.- Instrumentar programas y mecanismos de reutilización de las aguas residuales tratadas.** *No aplica ya que el proyecto no tratará su agua generada, sino que se contratar a una empresa autorizada para el desazolve y destino final de la misma.*

**ANÁLISIS:** La promovente indica que no se realizará tratamiento de las aguas residuales generadas; sin embargo, propone el uso de un **biodigestor**. En este contexto, mediante el oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha **6 de agosto de 2024**, se solicitó información sobre las características del biodigestor propuesto. En respuesta, la promovente presentó la ficha técnica del biodigestor, que incluye la siguiente imagen:





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

El biodigestor tiene como función principal que el agua ingrese por el **tubo #1** hasta el fondo, donde las bacterias inician el proceso de descomposición. Posteriormente, el agua sube y pasa por el **filtro #2**, donde los microorganismos adheridos al material filtrante retienen una parte adicional de la contaminación. Finalmente, el agua tratada sale por el **tubo #3** y se descarga en un pozo de absorción en el suelo.

A pesar de lo anterior, la promovente no ha presentado programas ni mecanismos para la **reutilización** de las aguas residuales tratadas.

**G061.- La construcción de infraestructura costera se deberá realizar con procesos y materiales que minimicen la contaminación del ambiente marino.**

*La construcción del proyecto, no generará contaminación al ambiente marino ya que las obras se contemplan en el área terrestre, además de que se hará de manera manual principalmente y con material principalmente madera de la región*

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información presentada en la **MIA-P** e **información adicional**, se tiene que la promovente no prevé la construcción de infraestructura costera, sino consiste en la instalación de palapa para restaurante, mobiliario removible, como camastros, sombrillas, mesitas, baños, camas tipo balinesas, alberca prefabricada y la instalación de biodigestor. De lo anterior la **promovente** presenta los componentes y materiales a usar.

### ACCIONES ESPECIFICAS

Referente a las acciones específicas se advierte que las siguientes acciones ecológicas no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto, no pretende la construcción de áreas destinadas para ANP (**A007**)(**A016**); no se pretende llevar a cabo introducción de especies invasoras (**A013**); no se pretende fomentar programas de remediación y monitoreo de afectación por hidrocarburo (**A022**); no se pretende promover la participación de industrias en acciones para el manejo de residuos peligrosos (**A025**); no se pretende aprovechar energía eólica, ni mareomotriz (**A033**)(**A034**); el proyecto no tiene finalidad de actividades de pesca (**A040**)(**A041**)(**A042**)(**A043**)(**A044**)(**A047**)(**A048**); no se pretende desarrollar e impulsar el uso de la fauna de acompañamiento (**A045**); el proyecto no tiene relación alguna con infraestructura portuaria ni prever la llegada de embarcaciones (**A046**)(**A073**); el proyecto no prevé llevar acciones de ecoturismo (**A071**)

ACCIONES GENERALES	Vinculación del promovente
<b>A018.- Promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección considerando en la Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies Nativas de México de Flora y Fauna Silvestre-Categoría de Riesgo y Especificaciones para su Inclusión, Exclusión o Cambio-Lista de Especies en Riesgo (NOM-059 SEMARNAT-2010).</b>	<i>Como anteriormente se menciona, se tiene contemplado acciones referentes a la protección de quelonios en caso necesario. Así mismo cabe señalar que el proyecto se encuentra en una zona colindante a un área marina rocosa por lo que no es una zona apta para anidación de tortugas.</i>
<b>ANÁLISIS:</b> En relación con lo anterior se presentan programas de <b>Programa de rescate de flora, Programa de rescate de fauna, Programa de Monitoreo de Tortugas Marinas y Programa de Rescate de Duna</b> , por lo cual, se le da	





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

cumplimiento al presente criterio.

**A029.- Promover la preservación del perfil de la costa y los patrones naturales de circulación de las corrientes alineadas a la costa, salvo cuando dichas modificaciones correspondan a proyectos de infraestructura que tengan por objeto mitigar o remediar los efectos causados por alguna contingencia meteorológica o desastre natural.**

*No se pretende modificar el perfil de la costa, toda vez que no se contemplan obras en el área marina.*

**ANÁLISIS:** Al respecto se tiene que el **programa de rescate de duna** tiene como objetivo la Restaurar la vegetación de duna costera afectada por el **proyecto**, promoviendo la recuperación del ecosistema de dunas y asegurando la protección de la biodiversidad local. Por lo cual, se le da cumplimiento al presente criterio.

### Zona Costera Inmediata del Mar Caribe:

Referente a los criterios de la Zona Costera Inmediata al Mar Caribe se advierte que las siguientes acciones ecológicas no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto, no se pretende desarrollar en comunidades arrecifales, ni de pastos marinos (**ZMC-01**)(**ZMC-02**)(**ZMX-05**)(**ZMC-09**); el proyecto no tiene relación alguna con la captura ni pesca (**ZMC-03**); el proyecto no pretende realizar puntos de anclaje en la parte marina (**ZMC-04**); el proyecto no pretende vertir hidrocarburos en los cuerpos de agua (**ZMC-07**); el proyecto no pretende difundir normas ambientales en relación a actividades náuticas (**ZMC-10**); no se pretende llevar a cabo estructuras promotoras de playas (**ZMC-06**); el proyecto no llevara a cabo actividades de canalización y dragado, ni la construcción de muelles (**ZMC-11**)(**ZMC-12**)(**ZMC-13**); el proyecto no se localiza en un región de UGA regional (**ZMC-14**).

CRITERIO ZONAS INMEDIATAS AL MAR CARIBE	Vinculación del promovente
<b>ZMC-08.- Con el objeto de coadyuvar en la preservación de las especies de tortugas que año con año arriban en esta zona costera, es recomendable que las actividades recreativas marinas eviten llevarse a cabo entre el ocaso y el amanecer, esto en la temporada de anidación, principalmente en aquellos sitios de mayor incidencia de dichas especies.</b>	<i>Se cumplirán rigurosamente las directrices establecidas en este criterio para todas las actividades relacionadas con el proyecto.</i>

**ANÁLISIS:** La **promovente** presenta un **Programa de Monitoreo de Tortugas Marinas**, cuyo objetivo es abordar la problemática relacionada con la playa afectada por el proyecto, un área donde las tortugas marinas han llegado históricamente a anidar. La actividad humana, en particular la **construcción** y el **turismo**, puede alterar los hábitos reproductivos de estas tortugas, impactando su ciclo de anidación y la supervivencia de las crías. Es fundamental implementar medidas que aseguren que las obras y las actividades operativas del proyecto no interfieran con el proceso de anidación. Esto implica garantizar que no se afecten los nidos ni se provoque su destrucción, así como proporcionar un ambiente seguro para las tortugas marinas.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

### Criterio de Islas

Referente a los criterios de Islas se advierte que las siguientes acciones ecológicas no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto, no pretende crear acciones para el aumento de población de la Isla (IS-01); no promueve la construcción de refugios anticiclónicos (IS-02); no pretende promover en la potabilización del agua (IS-03); no pretende la construcción de muelles de gran tamaño, ni la arribo de embarcaciones (IS-04)(IS-09); no pretende inducir reglamentación de vigilancia y monitoreo de productos químicos (IS-05); el proyecto no se pretende ubicar dentro de sistemas arrecifales (IS-06); no se pretende brindar servicios acuáticos, ni actividades de buceo (IS-07)(IS-08); el proyecto no prevé la afectación de las condiciones ecológicas necesarias para la reproducción de aves costeras (IS-10); el proyecto no prevé acciones ni actividades que generen vertimiento en aguas marinas (IS-11); el proyecto se desarrolla en una zona urbana y habitada por más de 50 habitantes (IS-14); el proyecto no se ubica dentro de una ANP (IS-15); no se pretende llevar a cabo actividades de pesca (IS-16).

CRITERIO ZONAS INMEDIATAS AL MAR CARIBE
IS-12.- Se deberá evitar la introducción de especies no nativas de la isla y procurar la erradicación de aquellas que ya han sido introducidas.
IS-13.- Se deberá mantener la cobertura vegetal nativa de la isla al menos en un 60%.
ANÁLISIS: Al respecto se tiene que el programa de rescate de duna tiene como objetivo la Restaurar la vegetación de duna costera afectada por el proyecto, promoviendo la recuperación del ecosistema de dunas y asegurando la protección de la biodiversidad local. De igual manera se presenta el programa de rescate de flora el cual tiene como objetivo el asegurar el rescate adecuado de las especies de vegetación presentes en el área afectada por el proyecto, garantizando su conservación y minimizando el impacto ecológico en el sitio. Por lo cual, se le da cumplimiento al presente criterio.

**B. Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008.

Como resultado del análisis de las coordenadas presentadas en la MIA-P, posteriormente cargadas en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), se obtuvo que, por la ubicación del proyecto es vinculante con la UGA 9, sector 5 Santa Fatima-Francisco Javier, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008.

Unidad de Gestión Ambiental 9 "Península de Chacmucuch"					
Política	Recursos y Procesos prioritarios	Usos predominantes	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Incompatibles





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0822



Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Aprovechamiento	Playa,	Los	Los	Los	Aquéllos que
Sustentable	Paisaje,	establecidos	establecidos	establecidos	se
	Agua,	en las	en las	en las	contrapongan
	dunas y	regulaciones	regulaciones	regulaciones	a los usos
	manglar	jurídicas de	jurídicas de	jurídicas de	establecidos
		desarrollo	desarrollo	desarrollo	en las
		urbano para	urbano para	urbano para la	regulaciones
		la Península	la Península	Península de	jurídicas de
		de	de	Chacmuhuch	desarrollo
		Chacmuhuch	Chacmuhuch		urbano para la
					Península de
					Chacmuhuch
					o bien los que
					causen
					deterioro a los
					recursos y
					procesos
					prioritarios.

CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA ASIGNADOS A LOS SECTORES DEL PDU		
SECTOR 5 SANTA FÁTIMA-FRANCISCO JAVIER		
Criterios aplicables (Clave U9)		
PLAYAS Y PAISAJE	AGUA	DUNAS Y MANGLAR
1,2,3,4,5,12,13,14,15,16	17,18,19,20,21,22,23,24, 25	26,27,28,29,31,32

Esta Oficina de Representación realizó el análisis de cumplimiento de cada uno de los criterios generales y específicos, advirtiendo que los siguientes criterios ecológicos no son vinculantes al proyecto, toda vez que el proyecto no pretende capturar agua para el uso humano, ni de drenaje pluvial (CG-02)(CG08)(CG-09); No se prevé el uso de hidrocarburos (CG-03); no se pretende usar fosas sépticas (CG-07); no se pretende construir vialidades (CG-12); no se pretende llevar cabo remoción de vegetación (CG-14); no se encuentran ejemplares categorizadas como invasoras (CG-16); no se llevara a cabo desmonte (CG-37); no se prevé la construcción de nuevos caminos (CG-23); no se prevé el uso de especies vegetales de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (CG-024); el proyecto no se localiza dentro de una ANP (CG25); el proyecto se localiza dentro de la UGA de aprovechamiento





Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo

Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

(CG-27); es deber de la autoridad de priorizar los pagos por servicios ambientales (CG-27); no se prevé el establecimiento de barrera físicas (CG-28); no se pretende realizar transferencia o traspaso de superficies de aprovechamiento (CG-30)(CG-36)(CG-37); no se pretende el desarrollo de usos condicionados (CG-33); no se localizan vestigios arqueológicos en el área (CG-34); no se pretende llevar a cabo campamentos de construcción (CG-35); en el predio no se desarrollan sistemas de manglar (CG-38); no se pretende establecer centros urbanos (CG-39)(CG-40).

CRITERIO GENERAL	VINCULACIÓN
<p>CG-01.- Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes:</p> <p>a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio,</p> <p>b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio,</p> <p>c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y</p> <p>d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.</p>	<p><i>Toda vez que el predio del proyecto cuenta con una superficie de 3,945.17 m2, le corresponde mantener como área verde el 40% del mismo.</i></p> <p><i>Conforme a lo anterior, el proyecto considera mantener como áreas permeables una superficie de 3,325.69 m2 correspondiente las áreas ajardinadas, estacionamiento, vialidades y andadores, así como la superficie de conservación, equivalente al 84.30% de la superficie total del predio.</i></p>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la dimensión del **proyecto** que es de **3325.69 m2**, se tiene que se deberá de destinar como mínimo un 40 % de la superficie del predio como área permeable. De lo manifestado por la **promovente** se tiene indica que se cumple con el presente criterio, toda vez que de los 3325.69 m2 se propone destinar un 84.30% como áreas permeables. Sin embargo, en respuesta a la información adicional solicitada a través del número de oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha 6 de agosto de 2024, la **promovente** presento el siguiente cuadro:

Distribución de superficies		
Categoría	Superficie m <sup>2</sup>	Porcentaje %
Platón - Residencial	267.27	8.07
Balcones exteriores	97.2	2.92
Balcones no pergebleo	83.94	2.52
Balcones de playa	34.5	1.04
Sanitarios	74.45	2.24
Biodigestores y tanques de agua	22.95	0.69
Adornos preterrazas	25.25	0.76
Casitepec	57.95	1.74
Sonetas	41.5	1.25
Muebles	3.6	0.11
<b>TOTAL</b>	<b>759.64</b>	<b>22.81</b>

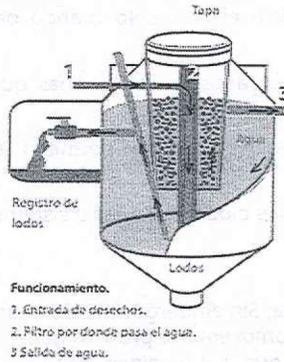
Del cuadro anterior se tiene que se pretende aprovechar una superficie de 18.27 % del total del área del proyecto, siendo un área de destino de área permeable de 81.73 % por lo cual, se cumple con la restricción del presente criterio.

**CG-04.- Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.** *No se contempla la reutilización de las aguas residuales. Se instalarán biodigestores, los cuales en su momento recibirán mantenimiento y limpieza por parte de empresas autorizadas.*

**CG-06.- Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumpliendo en todo momento con la normatividad vigente aplicable.** *Las aguas residuales generadas por el desarrollo del proyecto serán canalizadas hacia un Planta de tratamiento tipo biodigestor.*

**ANÁLISIS:** La **promovente** indica que no se realizará tratamiento de las aguas residuales generadas; sin embargo, propone el uso de un **biodigestor**. En este contexto, mediante el oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha **6 de agosto de 2024**, se solicitó información sobre las características del biodigestor propuesto. En respuesta, la **promovente** presentó la ficha técnica del biodigestor, que incluye la siguiente imagen:





El biodigestor tiene como función principal que el agua ingrese por el **tubo #1** hasta el fondo, donde las bacterias inician el proceso de descomposición. Posteriormente, el agua sube y pasa por el **filtro #2**, donde los microorganismos adheridos al material filtrante retienen una parte adicional de la contaminación. Finalmente, el agua tratada sale por el **tubo #3** y se descarga en un pozo de absorción en el suelo.

En cuanto al uso para a la reutilización del agua, por medio de la información adicional la promotente indica lo siguiente "Se colocará un tinaco adicional destinado al almacenamiento del agua tratada por el biodigestor. Este tinaco extra permitirá una gestión eficiente del agua tratada, asegurando que se pueda utilizar en actividades específicas del proyecto, como el riego de vegetación o el mantenimiento de áreas verdes, promoviendo así un enfoque sostenible en el manejo del recurso hídrico.

*El agua tratada será retirada por una empresa autorizada, para ser canalizada a un a una planta de tratamiento."*

De lo anterior esta Oficina de Representación no tiene certeza de si las aguas residuales generadas serán usadas para actividades del proyecto o si las aguas serán retiradas por una empresa especializada.

A pesar de lo anterior, la **promotente** no ha presentado programas ni mecanismos para la **reutilización** de las aguas residuales tratadas. Por lo cual no se le da cumplimiento al presente criterio.

**CG-10.- Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.**

*El proyecto contempla la instalación de llaves y regaderas con sistema de ahorro de agua. Para la prevención de la contaminación del manto freático se implementa la instalación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales tipo biodigestor, así como la ejecución de un Programa de Manejo de Residuos durante todas las etapas del proyecto.*

**ANÁLISIS:** La **promotente** indica la instalación de llaves y regaderas con sistema de ahorro de agua, de igual manera, indica que para evitar la afectación del manto freático se pretende la implementación de una planta de tratamiento tipo biodigestor.

Por medio de la **información adicional** solicitada con el número de oficio **04/SGA/0919/2024** de fecha 06 de agosto de 2024, la **promotente** indica que se pretende llevar actividades tales como:

- Llaves y regaderas ahorradoras equipadas con aireadores que mezclan aire con agua para reducir el flujo sin comprometer la presión.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

- Grifos con sensores de movimiento que se activan el flujo solo cuando detectan movimiento, eliminando el desperdicio por uso descuidado.
- Sistemas de detección de fugas con sensores integrados en las tuberías que alertan sobre fugas o consumos anómalos.
- Sanitarios de bajo consumo con inodoros con doble descarga, que permiten seleccionar entre un flujo reducido o completo según el tipo de desecho.
- Urinales secos o con bajo consumo que utilizan geles biodegradables o sistemas de descarga ultra eficientes para reducir el uso de agua.

Si bien, se proponen medidas para el ahorro de agua. Sin embargo, debido al uso de biodigestor el cual cuenta con una capacidad de 7,000 litros y de acuerdo con la promovente se prevé la generación de 6,000 litros (6 m<sup>3</sup>) de aguas residuales por día. Con base a lo anterior se tiene que, los biodigestores solo tienen capacidad para **2.3 días de operación** (14,000 litros / 6,000 litros/día = 2.3 días). La **promovente** indica lo siguiente "Se programarán inspecciones mensuales para revisar el estado de las conexiones, la integridad estructural del biodigestor y los niveles de almacenamiento" por lo cual se prevé una frecuencia de mantenimiento mensual. De igual manera que al pretenderse instalar en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales son área sensible, genera serias preocupaciones ambientales, tales como:

- La capacidad limitada de los biodigestores, sumada a la frecuencia de mantenimiento, podría generar un **riesgo de desbordamiento y contaminación del suelo y agua** debido a la acumulación de aguas residuales.
- La **proximidad a la Zona Federal Marítimo Terrestre** aumenta el riesgo de contaminación del agua marina y subterránea. Alterando los ecosistemas acuáticos y a la salud de la vida marina. Esto incluye la introducción de patógenos que pueden perjudicar el crecimiento de los corales cercanos.
- Por mal manejo pueden generar olores y ruidos que pueden ser molestos para los visitantes y residentes de la zona; puede generar riesgos de fuga de biogás; pueden generar gases y partículas que pueden afectar la calidad del aire en la zona.
- La falta de estrategias para afrontar **ciclones tropicales** también representa un riesgo significativo para la integridad del sistema de biodigestores.

Teniendo en cuenta lo anterior se tiene que la **promovente** no cumple con el presente criterio, toda vez que se ve afectado el manto freático por posibles derrames.

**CG-11.- Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberá contar con un programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.**

*Se contempla la ejecución de un programa para realizar una recolección, manejo, separación, reciclado y minimización adecuada de los residuos sólidos y líquidos.*

**CG-32.- La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitios y**

*La disposición final de los residuos sólidos le compete las autoridades municipales de Isla Mujeres.*





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

<b>condiciones que determine la autoridad responsable..</b>	
<p><b>ANÁLISIS:</b> La <b>promovente</b> indica que se implementara un <b>programa de recolección de residuos</b>, el cual es presentado en el capítulo VI. El programa en mención, la <b>promovente</b> indica que su objetivo es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cumplir con lo requerido por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos que se generen durante el desarrollo del proyecto.</li> <li>▪ Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos sólidos y líquidos durante la ejecución del proyecto.</li> <li>▪ Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos y líquidos, adoptando medidas de separación, reutilización, reciclaje y fomentando la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.</li> </ul>	
<p>Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que la <b>promovente</b> le da cumplimiento al presente criterio.</p>	
<p><b>CG-15.- De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales que a juicio de la autoridad evaluadora, se necesiten para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación correspondientes y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.</b></p>	<p><i>El proyecto se somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en términos de lo establecido en la LGEEPA y su reglamento en materia de evaluación ambiental.</i></p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> A fin de darle cumplimiento al presente criterio, la <b>promovente</b> somete el <b>proyecto</b> a evaluación en materia de impacto ambiental. En la cual, por medio del presente oficio se dictamina si el proyecto es o no es viable, el cual se analiza en los apartados correspondientes.</p>	
<p><b>CG-18.- Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.</b></p>	<p><i>No se realizarán actividades recreativas en zonas de anidación y reproducción de fauna silvestre con estatus de protección.</i></p>





<p><b>CG-20.-</b> Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones de especies incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, se debe elaborar y ejecutar un programa de monitoreo de dichas poblaciones a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que hacen posible su presencia.</p>	<p><i>Se anexa un Programa de Monitoreo de Tortugas Marinas</i></p>
<p><b>CG-29.-</b> Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios de predios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger las poblaciones de tortugas marinas deberán:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina.</li> <li>Evitar la iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por un difusor.</li> <li>La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma manual utilizando rastrillo con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación.</li> <li>Retirar del área de playa, de las 18:00 a las 6:00 horas del día siguiente, todos los bienes móviles que puedan construir un obstáculo para el arribo de la tortuga.</li> <li>Abstenerse de encender fogatas en el área de playa</li> </ol>	<p><i>Durante las actividades de construcción del proyecto, se colocará cinta de precaución que delimite el área de aprovechamiento para evitar que los trabajadores pasen hacia la zona de playa. De esta manera se garantiza que continúen los procesos naturales y las anidaciones que se dan en la zona.</i></p> <p><i>En la etapa operativa se seguirán las siguientes medidas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Durante la temporada de anidación se suspenderán actividades en la zona de playa a partir de las 6:00 pm hasta las 6:00 am.</i></li> <li><i>Durante la temporada de anidación de tortugas marinas la zona de playa se mantendrá limpia y libre de obstáculos que impidan el paso de estos organismos.</i></li> <li><i>No se colocarán obstáculos que limiten el desplazamiento de las hembras durante la anidación o la llegada de las crías al mar.</i></li> <li><i>Durante la noche no se colocará ningún tipo de iluminación, dado que esta puede alterar la conducta de las tortugas.</i></li> <li><i>En el frente de playa se mantendrá la vegetación que existe.</i></li> </ul> <p><i>Se realizará el manejo adecuado de los residuos, evitando dejarlos en la zona de playa, dado que estos podrían modificar las características fisicoquímicas de la arena</i></p>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

CG-19.- Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.	<i>Se ejecutará un Programa de rescate de fauna, previo a las actividades de preparación del sitio y construcción.</i>
CG-26.- La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrán ser liberada en las Unidades de Gestión Ambiental con política ambiental de Preservación y Protección, en ecosistemas semejantes a los de su hábitat natural, siempre y cuando no presenten daños severos de salud y no hayan permanecido en cautiverio prolongado. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente.	<i>Se llevará a cabo la ejecución de un Programa de Rescate de Fauna antes del inicio de las actividades del proyecto.</i>
<p><b>ANÁLISIS:</b> Con el fin de darle cumplimiento a los criterios, la promovente presenta dos programas: se presenta el programa de rescate de fauna, el cual tiene como objetivo asegurar el rescate y reubicación de la fauna presente en el área del proyecto, minimizando el impacto sobre las especies animales y garantizando su conservación; y el programa de monitoreo de tortugas marinas, el cual tiene como objetivo Asegurar la conservación de las tortugas marinas en el área del proyecto mediante el monitoreo adecuado de sus actividades de anidación y el reporte oportuno de cualquier incidencia a PROFEPA.</p> <p>Por lo cual, se tiene que la promovente les da cumplimiento a los criterios.</p>	
CG-05.- Los aprovechamientos que involucren el uso de agroquímicos deberán incluir un programa de monitoreo de la calidad del agua del subsuelo, previamente aprobado por la autoridad competente, a fin de detectar y prevenir la contaminación del recurso.	<i>El proyecto no pretende el uso de agroquímicos</i>
CG-21.- En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente los autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	<i>Para el manejo de las áreas ajardinadas del proyecto en caso de que se presenten plagas y enfermedades, únicamente se utilizarán productos que estén enlistados dentro del catálogo vigente de la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas.</i>
CG-22.- El uso de agroquímicos y la disposición final de sus envases deberá	<i>En el caso del uso de agroquímicos, la disposición final de los envases será conforme lo establezca la Comisión Intersecretarial</i>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

<p>seguir las indicaciones de la ficha técnica del producto en cuanto a dosis y frecuencia de aplicación, así como lo que establezca la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).</p>	<p>para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas.</p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> La <b>promovente</b> indica que, en caso de hacer uso de algún químico únicamente se utilizarán productos que estén enlistados dentro del catálogo vigente de la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas. Y que los residuos de envases de igual manera serán de acuerdo con lo que indique la comisión. Por lo cual no se contraviene con los presentes criterios.</p>	
<p><b>CG-31.-</b> El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad competente conforme a la legislación vigente en la materia correspondiente.</p>	<p>No se contempla el uso de materiales pétreos, sascab, polvo de piedra, sin embargo, la madera que se requiera para la construcción del proyecto, será obtenida de sitios que cuenten con las autorizaciones correspondientes, lo cual podrá comprobarse con la factura que al respecto emita dicho establecimiento.</p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> Para el <b>proyecto</b> la <b>promovente</b> indica que no se hará uso de material pétreo, solo se prevé el uso de madera, la cual será obtenida de sitios autorizados. Por lo cual, no se contraviene con el presente criterio.</p>	

### Criterios específicos

Al respecto no resulta vinculante los siguientes criterios al proyecto: no se pretende realizar desplantes (U9-2); es deber de la autoridad garantizar el libre acceso y disfrute a las playas, dar permisos de uso de suelo (U9-1) (U9-4)(U9-5); el proyecto no prevé el establecimiento de estructuras temporales (U9-3); no se pretende la creación de parques, ni el establecimiento de áreas verdes (U9-12)(U9-13); el proyecto no se encuentra dentro de un centro de población (U9-14)(U9-15)(U9-16)(U9-24); no se prevé la instalación de fosas sépticas (U9-20); es deber de la autoridad competente la promoción de mejoras en el sistema de separación, reutilización y reciclaje (U9-22); no se prevé la construcción de pozos de descarga (U9-25); no se prevé la reforestación (U9-32).

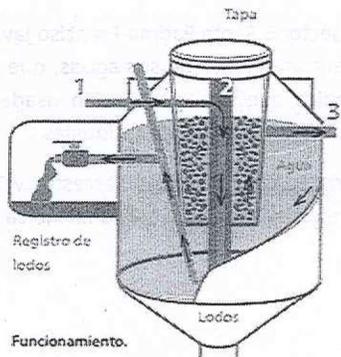
CRITERIO GENERAL	VINCULACIÓN
<p>U9-17.- Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, reciclaje y disposición final de las aguas residuales, para satisfacer las condiciones</p>	<p>Las aguas residuales generadas por el desarrollo del proyecto serán canalizadas hacia un Planta de tratamiento tipo biodigestor prefabricado la cual contará con una capacidad suficientes en un supuesto de máxima ocupación del club de playa para tratar las aguas residuales</p>





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

particulares de descarga que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables.	
<p>U9-18.- Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios oficinas, comercios, casas particulares y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables, de acuerdo con sus volúmenes de descarga.</p>	<p>Las aguas residuales generadas por el desarrollo del proyecto serán canalizadas hacia un Planta de tratamiento tipo biodigestor prefabricado la cual contará con una capacidad suficientes en un supuesto de máxima ocupación del club de playa para tratar las aguas residuales</p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> La <b>promovente</b> indica que no se realizará tratamiento de las aguas residuales generadas; sin embargo, propone el uso de un <b>biodigestor</b>. En este contexto, mediante el oficio <b>04/SGA/0919/2024</b>, de fecha <b>6 de agosto de 2024</b>, se solicitó información sobre las características del biodigestor propuesto. En respuesta, la promovente presentó la ficha técnica del biodigestor, que incluye la siguiente imagen:</p>	
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Funcionamiento.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entrada de desechos.</li> <li>2. Filtro por donde pasa el agua.</li> <li>3. Salida de agua.</li> </ol>	
<p>El biodigestor tiene como función principal que el agua ingrese por el <b>tubo #1</b> hasta el fondo, donde las bacterias inician el proceso de descomposición. Posteriormente, el agua sube y pasa por el <b>filtro #2</b>, donde los microorganismos adheridos al material filtrante retienen una parte adicional de la contaminación. Finalmente, el agua tratada sale por el <b>tubo #3</b> y se descarga en un pozo de absorción en el suelo.</p> <p>A pesar de lo anterior, la promovente no ha presentado programas ni mecanismos para la <b>reutilización</b> de las aguas residuales tratadas. Por lo cual no se le da cumplimiento al presente criterio.</p>	
<p>U9-19.- Cuando no exista el servicio de dotación de agua potable, la extracción, conducción y aprovechamiento de la misma</p>	<p>Para la operación del proyecto el agua será adquirida a través de pipas.</p>



8



<p>deberá cumplir con lo estipulado por la Comisión Nacional del Agua, así como por los supuestos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y demás disposiciones aplicables.</p>	
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con la <b>promovente</b> indica que el agua será adquirida por medio de pipas, por lo cual, no se contraviene con el presente criterio.</p>	
<p>U9-21.- En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en la normatividad aplicables.</p>	<p><i>El proyecto considera la instalación de una Planta de Tratamiento de Aguas residuales tipo biodigestor prefabricado</i></p>
<p><b>ANÁLISIS:</b> De acuerdo con el presente POEL, para el caso de la UGA 9, se indica lo siguiente: "(...) El sistema de drenaje da cobertura a la totalidad de los fraccionamientos residenciales en los sectores San Augusto-El Meco y Santa Fátima - Francisco Javier(...)"</p> <p>Al respecto se tiene que el <b>proyecto</b> se localiza en , sector 5 Santa Fatima-Franciso Javier, sin embargo, la promovente indica que se hará uso de dos biodigestores para el tratamiento de sus aguas, que posteriormente serán retirados por una empresa, sin embargo, por otro lado, indica que las aguas serán usadas para algunos servicios en el proyecto. Por lo cual existe ambigüedad en la disposición de sus aguas residuales.</p> <p>De igual manera, la pretenderse instalar en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y no contar con la suficiente capacidad como se observa en la información adicional indica lo siguiente:</p> <p>"3. Análisis del Cumplimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Demanda diaria estimada: 6,000 litros (6 m<sup>3</sup>).</i></li> <li>• <i>Capacidad total de los biodigestores: 14,000 litros (14 m<sup>3</sup>).</i>"</li> </ul> <p>Derivado de la poca capacidad del sistema de tratamiento en mención, los tiempos prolongados de revisión del estado del biodigestor y la falta de implementación de algunas medidas de prevención y mitigación, podrían generar serias afectaciones ambientales</p>	
<p>U9-.23-Las actividades hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, y aquellas que sean consideradas como grandes generadores de residuos sólidos no peligrosos, están obligados a establecer programas de separación, reutilización y reciclaje de los mismos, previo a la recolección por parte del servicio de aseo urbano municipal.</p>	<p><i>El proyecto considera la elaboración y puesta en marcha de un Programa de Manejo de Residuos Sólidos, mismo que considera acciones de separación, reutilización y reciclaje</i></p>



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**ANÁLISIS:** La **promovente** indica que se implementara un programa de recolección de residuos, el cual es presentado en el **capítulo VI**, de la MIA-P. El programa en mención, la **promovente** indica que su objetivo es:

- Cumplir con lo requerido por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, a través del establecimiento de metodologías y procesos específicos para un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos que se generen durante el desarrollo del proyecto.
- Evitar la generación de impactos ambientales relacionados con la producción de residuos sólidos y líquidos durante la ejecución del proyecto.
- Prevenir y disminuir la generación de residuos sólidos y líquidos, adoptando medidas de separación, reutilización, reciclaje y fomentando la recolección selectiva y otras formas de aprovechamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que la promovente le da cumplimiento al presente criterio.

**U9-26.- En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares dentro de las zonas con políticas y/o usos de suelo de aprovechamiento de flora y fauna, protección, forestal y preservación que se encuentran en el municipio, en congruencia con las necesidades de hábitat de la fauna que se trate.**

*Se ejecutará el Programa de Rescate de Fauna, previo al inicio de desmonte y despalme del predio.*

**ANÁLISIS:** la **promovente** indica la implementación de un **programa de rescate de fauna**, el cual tiene como objetivo el asegurar el rescate y reubicación de la fauna presente en el área del proyecto, minimizando el impacto sobre las especies animales y garantizando su conservación. Por lo cual, se le da cumplimiento al presente criterio.

**U9-27.- Los residuos vegetales derivados del mantenimiento de áreas verdes deberá triturarse y disponerse en los sitios que indique la autoridad competente**

*Los restos vegetales derivados de las actividades de desmonte serán triturados para después incorporarse al suelo.  
Los residuos vegetales derivados del mantenimiento de las áreas ajardinadas serán dispuestos temporalmente en los acopios del proyecto y posteriormente serán llevados a los sitios de disposición final designados por la Autoridad Municipal.*

**ANÁLISIS:** la **promovente** indica que para las actividades de mantenimiento de las áreas verdes serán dispuestos temporalmente en los acopios del **proyecto** y posteriormente serán llevados a sitios de disposición final, por lo cual no se contraviene con lo establecido en el presente criterio.

**U9-29.- En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán establecerse franjas de vegetación arbórea de al menos 30 m de ancho que presten el servicio de**

*La planta de tratamiento de Aguas residuales tipo biodigestor que se pretende instalar se ubicará rodeada de las áreas ajardinadas, con la vegetación colindante se prevé que sirvan*



8



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

<b>barreras dispersantes de malos olores.</b>	<i>como barreras dispersantes de malos olores, mismo que son mínimos por la tipo de Planta de Tratamiento que se instalará</i>
<b>ANÁLISIS:</b> la <b>promovente</b> plantea el uso de un biodigestor, en la cual indica que estará rodeada de las área ajardinadas, eso y sumándole la vegetación colindante se prevé que sirvan como barrera. Sin embargo, además de lo indicado por la <b>promovente</b> , no presenta ningún medio de prueba que indique el cumplimiento de una franja de vegetación de 30 m, por lo cual no se le da cumplimiento al presente criterio.	
<b>U9-31.- Con el fin de preservar la duna como un hábitat de especies especialistas (aquellas especies que sólo pueden vivir bajo condiciones alimenticias o ambientales muy concretas) y que contribuyen como elementos de protección costera, la edificación de cualquier infraestructura deberá observar lo estipulado en el apartado de criterios mareomotrices del Programa Parcial de la Península Chacmucuch y/o programa de desarrollo urbano vigente, siempre y cuando se ubiquen detrás de la primera duna, comprueben que dicho desplante de infraestructura no afecta la conformación y continuidad de las dunas costeras; que no afecta los proceso de anidación de tortugas marinas y demás especies protegidas y que no se incrementaran los proceso erosivos.</b>	<p><i>Con el fin de preservar la duna del proyecto, se tomaron en cuenta los criterios mareomotrices establecidos en el PPDU de la Península Chacmucuch, siendo estos los siguientes</i></p> <p><i>M.4.- Que las dunas o bermas de la playa no sean niveladas hasta una elevación que les haga perder su efectividad en su función de proteger contra olas de tormenta.</i></p> <p><i>Al respecto, el proyecto no contempla nivelarlas, seguirán con su altura natural.</i></p> <p><i>M.5.- No se construyan muros verticales porque causan erosión de la playa frente a ellos.</i></p> <p><i>Se dejarán la zona de plana y duna costera sin muros verticales para evitar la erosión.</i></p> <p><i>M.6.- No se construyan espolones, rompeolas o atracaderos si causan erosión de aguas abajo que no pueda ser corregida fácilmente</i></p> <p><i>El proyecto no contempla la instalación de este tipo de estructuras</i></p> <p><i>M.7.- La alimentación artificial de las playas, se haga con material apropiado en (características físico -químicas) que pueda permanecer en la playa por mucho tiempo.</i></p> <p><i>El proyecto no requiere de la alimentación artificial de la playa.</i></p> <p><i>M.8.- Los desarrollos turísticos o industriales se construyan lejos de la playa, hacia el continente, para prevenir la erosión ocasionada por los cambios cíclicos de la playa que ocurren de década a década</i></p> <p><i>Las obras del proyecto se ubican fuera de la zona de playa.</i></p>
<b>U9-32.- Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios.</b>	<i>No se pretende la reforestación de la vegetación de duna costera del predio.</i>
<b>ANÁLISIS:</b> de la <b>información adicional</b> presentes en respuesta al oficio <b>04/SGA/0919/2024</b> , de fecha 6 de agosto	





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

de 2024, la **promovente** presenta un **PROGRAMA DE REFORESTACIÓN DE LA VEGETACIÓN DE DUNA COSTERA**, el cual tiene como objetivo .

1. Identificar y seleccionar las especies vegetales nativas adecuadas para la reforestación en la duna costera.
2. Establecer un plan de siembra y cuidado para asegurar la adaptación y el crecimiento de las especies seleccionadas.
3. Monitorear la evolución del proceso de reforestación y realizar ajustes según sea necesario.
4. Promover la protección a largo plazo de las dunas costeras para evitar la erosión y preservar la biodiversidad.

Por lo cual, se tiene que se le da cumplimiento al presente criterio.

- C. **NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.**

Si bien la **promovente** en la página 93, capítulo IV de la **MIA-P**, indica que, dentro del predio, se localizan las vegetación de "*Específicamente para el área del proyecto, se pueden observar alguno ejemplares aislados de Tournefortia gnaphalodes, Hymenocallis littoralis, Suriana marítima, Ambrosia hispida, Scaevola plumieri, Scaevola taccada, cocos nucifera, Ipomoea Pes-caprae, thrinax radiata.*"

De lo anterior se tiene que *thrinax radiata* se encuentra dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en categoría de amenazada, por lo cual por medio de la **información adicional** la **promovente** indica lo siguiente:

**"Thrinax radiata (Palma chit)**

*Categoría de riesgo: Sujeta a Protección Especial (Pr).*

*Descripción: La Thrinax radiata, o palma chit, se encuentra catalogada como Sujeta a Protección Especial (Pr) en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Esta especie de palma es clave para la estabilidad de las dunas costeras, y su conservación es vital para mantener el equilibrio ecológico en la zona afectada por el proyecto.*



8



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

*Medidas de Mitigación Relacionadas con las Especies en la NOM-059-SEMARNAT- 2010*

*Protección In Situ (para *Thrinax radiata*):*

*Para la *Thrinax radiata*, no se prevé la eliminación ni reubicación de ejemplares. Se implementarán medidas para proteger los ejemplares existentes durante todas las etapas del proyecto. Esto incluirá la instalación de barreras protectoras o zonas de resguardo alrededor de los ejemplares para evitar su daño durante las actividades de construcción y operación.*

*Monitoreo Continuo:*

*Se llevará a cabo un monitoreo regular de la *Thrinax radiata* en el área del proyecto para garantizar que los ejemplares no sufran alteraciones por las actividades del proyecto. El monitoreo permitirá tomar medidas correctivas si se identifica alguna afectación a la especie.*

*Protección Ecológica:*

*Durante la ejecución del proyecto, se establecerán protocolos de protección para asegurar que las especies protegidas no sean afectadas. Las zonas donde se encuentren ejemplares de *Thrinax radiata* se considerarán como áreas prioritarias para su preservación, garantizando que las actividades del proyecto no alteren su hábitat natural."*

De igual forma se presenta un **Programa de rescate de flora**, el cual tiene como objetivo:

"(...)

*Asegurar el rescate adecuado de las especies de vegetación presentes en el área afectada por el proyecto, garantizando su conservación y minimizando el impacto ecológico en el sitio.*

Por lo antes señalado esta Oficina de Representación advierte, que el **proyecto** realiza acciones de atención a las especies que se encuentran listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, así como la **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

## 6. OPINIONES RECIBIDAS.

VIII. Que la **Secretaría de Ecología y Medio ambiente (SEMA)**, emitió su opinión respecto al proyecto en relación con el oficio referido en el **Resultando VII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

"(...)

Después de haber realizado la revisión técnica relacionada con la información proyecto, y en consideración con:

- a) Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo (LEPAQROO) artículo 1 fracciones II y III, el artículo fracciones I. II. XIX, XX y XXI, y artículo 132; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de agosto de 2018
- b) Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y del Mar Caribe (POEMRGMMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de noviembre de 2012.
- c) Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, publicado en el Periódico Oficial de Estado de Quintana Roo el 09 de abril del 2008.
- d) Decreto por el cual se establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuhuch, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre del 2007.

Como resultado del análisis de dichos instrumentos normativos, se menciona lo siguiente: El proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 135 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y del Mar Caribe, donde se considera que no **contraviene** con lo establecido en dicho instrumento, sin embargo resulta relevante analizar las siguientes acciones

G028 promover el uso de energías renovables.

A-037 Promover la generación energética por medio de energía solar

Análisis: El proyecto contará con celdas solares para la generación de energía. Por lo que se considera que cumple con la acción

II. De igual manera el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental UGA 9 donde se ajusta a lo establecido en este instrumento.

(...)

CG.-01 Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes: a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.

Análisis: el proyecto manifiesta que toda vez que el predio del proyecto cuenta con una superficie de 3,945. 17 m<sup>2</sup>, le corresponde mantener como área verde el 40% del mismo. Conforme a lo anterior, el proyecto considera mantener como áreas permeables una superficie de 3,325.69 m<sup>2</sup> correspondiente las áreas ajardinadas, estacionamiento, vialidades y andadores, así como la superficie de conservación, equivalente al 84.30% de la superficie total del predio. Conforme a lo anterior, el proyecto se ajusta al cumplimiento del presente criterio, en virtud de mantener más del 40% establecido como áreas permeables.

Al respecto, esta secretaría considera que la mayor parte de la superficie es permeable, toda vez que se mantiene que las obras del proyecto no requiere de cimentación. Por lo que **cumple** con este criterio.

U9-17.- Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios de hoteles,



8



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, reciclaje y disposición final de las aguas residuales, para satisfacer las condiciones particulares de descarga que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables.

U9-18.- Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios oficinas, comercios, casas particulares y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables, de acuerdo con sus volúmenes de descarga.

Análisis: El proyecto mantiene que las aguas residuales generadas por el desarrollo del proyecto serán catalizadas hacia una Planta de tratamiento tipo biodigestor prefabricada la cual contará con una capacidad suficiente en u supuesto de máxima ocupación del club de playa para tratar las aguas residuales.

Al respecto, esta autoridad advierte que el uso de los biodigestores se encuentra prohibido por el Artículo 85 del Reglamento de la LEEPA del Estado de Quintana Roo en materia de prevención y control de la contaminación ambiental. Por lo que es **no se garantiza** el cumplimiento de estos criterios.

U9-32 Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios

Análisis: se manifiesta que No se pretende la reforestación de la vegetación de duna costera del predio. Al respecto es importante mencionar que la vegetación de duna costera evita la erosión de la arena, por lo que es importante que el proyecto cuente con un programa de reforestación de la duna costera, que, si bien no debe cubrir el 100% de la playa, si debe contar con este programa. El proyecto **no cumple** con este criterio.

III. El proyecto no cumple con el artículo 85 del REGLAMENTO DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTA, el cual ordena que Únicamente se podrá autorizar la construcción o utilización de plantas de tratamiento de agua residuales individuales o tipo paquete, cuando en el lugar de construcción de la edificación no exista un sistema de red de drenaje y alcantarillado público para el tratamiento de las aguas residuales, quedando estrictamente prohibido el uso de letrinas, fosas sépticas o biodigestor. Además, el proyecto debe realizar un análisis de los usuarios promedio y la capacidad de la planta de tratamiento requerida para evitar la contaminación del suelo y del agua.

IV. No existe mangle a menos de 100 metros del proyecto.

V. el proyecto se ubica fuera de toda Área Natural Protegida.

VI. La concesión debe ser de uso general para el uso, aprovechamiento y explotación de la superficie de playa en que se propone el proyecto.

VII. El proyecto deberá dar cumplimiento a los artículos 7 y 8 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Por lo que no podrá negar ni condicionar el acceso y uso de playa, por lo que se exhorta a no instalar cuerdas, barricadas, postes o cualquier objeto que impida el libre acceso a la playa de la Zona Federal.

Por lo antes expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a través de la Dirección de Impacto y riesgo Ambiental, opina que el proyecto "RESTAURANTE Y CLUB DE PLAYA, PLAYA LUPITA , con pretendida ubicación en el Municipio de Islas Mujeres: **no garantiza el cumplimiento de los criterios U9-17 y U9-18**, además **no cumple con el criterio U9-32** que establece la UGA 9 del Programa de Ordenamiento ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres; además, no cumple con el Artículo 85 del Reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo en materia de prevención y control de la contaminación ambiental. Por lo antes expuesto y con la información presentada el proyecto **NO ES VIABLE** en los términos planteados.





## ANÁLISIS:

Tal y como se menciona en los análisis correspondientes, se tiene que la **promovente** para dar cumplimiento a los criterios G028 y A037, propone el uso de paneles solares como medida de uso de energías Renovables, el cual se indica que se prevé la instalación de 6 paneles solares de 540 watts. De lo anterior se tiene que no contraviene con lo establecidos en los criterios.

En relación criterio CG01 del POEL- Isla Mujeres, esta Oficina de Representación advierte que el área del proyecto es de 3325.69 m<sup>2</sup>, por lo que se deberá de destinar como mínimo un 40 % de la superficie del predio como área permeable. De lo manifestado por la **promovente** en la **información adicional** se tiene que se pretende aprovechar una superficie de 18.27 % del total del área del proyecto, siendo un área de destino de área permeable de 81.73 % por lo cual, se cumple con la restricción del presente criterio.

Tal y como es indicado por la **SEMA**, el **proyecto no garantiza el cumplimiento** de los criterios **U9-17** y **U9-18**, en la cual la **SEMA** indica que advierte que el uso de los biodigestores se encuentra prohibido por el Artículo 85 del Reglamento de la **LEEPA** del Estado de Quintana Roo en materia de prevención y control de la contaminación ambiental. De igual manera esta Oficina de representación advierte que el proyecto tras la propuesta del uso el biodigestor, no propone medidas adecuadas para la filtración de agua o acciones para llevar a cabo en caso de contingencias ambientales. Por lo cual, el uso del biodigestor no garantiza el cumplimiento de los criterios **U9-17** y **U9-19**, toda vez que contraviene con lo establecido en el artículo 85 del Reglamento de la **LEEPAQROO**.

- IX. Que la Dirección de Medio Ambiente y Ecología del municipio de Isla Mujeres, por medio del oficio **DMAYE/256/2024** de fecha 06 de agosto de 2024, del emitió su opinión respecto al proyecto, referido en el **Resultando XV** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"(...)

1. En el capítulo I, no presenta los datos generales del responsable de la elaboración del estudio. Siendo que es una omisión que obstaculiza el análisis exhaustivo por parte de especialistas y público general de la MIA en estudio.
2. es menester que en la etapa de abandono del sitio, por disposición oficial describa el programa tentativo de abandono del sitio, que incluya los procedimientos, manejo y destino de materiales de materiales y equipos y los programas de rehabilitación o restauración de los sitios, enfatizan en las medidas de rehabilitación, compensación y restitución, de compensación y restitución, de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, así como lo señalado en la NOM-161-SEMARNAT-2011.
3. En el predio donde se pretenden llevar a cabo el proyecto se encuentra vegetación perteneciente a la categoriza de matorral de duna costera sujeta a protección especial, que se encuentran en la categoría "Amenazada" por la NOM-059-SEMARNAT-2010, la cual establece la protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestre. Pese a que el sitio de interés se encuentran especies bajo la categoría de protección por parte de dicha norma, la presente MIA no hace mención de ello y no describe las acciones y/o programas de prevención y mitigación de los impactos ambientales que esto pudiera ocasionar durante las distintas etapas de desarrollo del proyecto.



8



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

4. La MIA del presente proyecto carece de un listado de flora y fauna. Además, a pesar de mencionar en el Capítulo IV, página 91, que se realizó una revisión bibliográfica de la vegetación presente en el predio de interés, así como recorridos para su identificación, no describe con certeza la metodología, por lo que subestima la diversidad biológica en la zona de influencia del proyecto y con ello también el impacto que el proyecto tendrá sobre la claridad del medio biótico. De la misma forma, omiten datos necesarios para su análisis exhaustivo por parte de especialistas y público general, haciendo falta información clave para orientar las acciones y programas de prevención.

5. No define si las especies florísticas serán rescatadas ni el lugar en el que serán dispuestas temporal definitivamente. Para efectos de reforestación, de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, el Reglamento de Medio ambiente y Ecología del Municipio de Islas Mujeres, así como el artículo 93 sección 2 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente del Estado de Quintana Roo, se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes a casa ambiente, como parte de la restauración y compensación del desplante de las áreas verdes durante el proyecto.

6. Falta ser más precisos e indagar más en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, señalar procesos, procedimientos, tecnología y recursos que serán utilizados. Así mismo, el programa de trabajo correspondiente a las obras y/o actividades debe de incluir también las medidas ambientales propuestas en el proyecto. Esta debe ser de forma calendarizada y para toda la vida útil del proyecto.

7. En cuanto a la Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisión a la atmósfera: hace falta identificar y reportar la disposición final de los residuos, en la localidad, tales como rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales municipales, servicios de separación, manejo, tratamiento, reciclamiento o confinamiento de residuos, entre otros. En caso de hacer uso de ellos indicar si estos servicios son suficientes para cubrir las demandas presentes y futuras del proyecto y de otros proyectos presentes en la zona.

8. Respecto a las Medidas de Preservación y Mitigación o Compensación para los Impactos Ambientales Identificados, se considera que las propuestas descritas son insuficientes. Es recomendable llevar a cabo acciones de mediano a largo plazo, como arborizaciones, reforestaciones, acciones de recuperación y cuidado de playas y costas, colaboraciones con organizaciones ambientales, instancias gubernamentales, restauración de ecosistemas acuáticos, entre otros

Analizando el Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto en cuestión, denominado "RESTAURANTE Y CLUB DE PLAYA, PLAYA LUPITA", y tomando en cuenta los puntos anteriores citados, se considera que **no es factible la autorización del presente proyecto(...)**

## ANÁLISIS:

1. Por medio del oficio de prevención **04/SGA/0604/2024** de fecha 10 de mayo de 2024 se le solicito a la **promovente** la presentación de información faltante para continuar con el trámite, por lo que en respuesta del oficio en mención la **promovente** presento datos del encargado de realizar el estudio de Impacto ambiental para el proyecto, por lo cual se cuenta con los datos necesarios del capítulo II de la **MIA-P**.

2. Si bien es cierto que el **proyecto** no contiene una etapa de abandono del sitio, toda vez que se pretende tener una vida útil de 50 años para operar y con el proceso de mantenimiento se indica que es posible ampliar este plazo. Sin embargo, de igual manera, en la página 22 de la **MIA-P** la **promovente** indica que, por lo que en caso de que se requiera retirar estas obras, se ejecutará un programa que indique los mecanismos para retiro de obra y el destino final de la madera que se retirará. De lo anterior se tiene en cuenta que en caso de que el proyecto ya no quiera opera, se presentará una etapa de abandono, por lo cual no se





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

contravine con los aspectos.

3. De lo anterior se tiene que *thrinax radiata* se encuentra dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** en categoría de amenazada, por lo cual por medio de la información **adicional** la **promovente** indica lo siguiente presente medidas para su protección y monitoreo, de igual manera se presenta un **programa de rescate de flora**.

4. Si bien es cierto que la **promovente** en la **MIA-P** no presenta la metodología que se siguió para el monitoreo de la flora y fauna del sitio, sin embargo, dicha información se le solicitó por medio del oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha 06 de agosto de 2024. En contestación al oficio la promovente presentó la "Metodología para el Muestreo de Flora y Fauna en el Área del Proyecto", por lo cual se tiene se presentó dicha información.

5. Es de aclarar que el proyecto no prevé la afectación de la pala *Thrinax radiata* la cual se localiza dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, sin embargo, se presenta un programa de rescate de flora del área del proyecto.

6. Si bien es cierto que la promovente presente algunas medidas que se llevarán a cabo en las diferentes etapas del proyecto. Sin embargo, tal y como indica el municipio de Isla Mujeres, la promovente no agrega a su programa calendario de actividades las acciones y la implementación de los programas que son propuestos.

7. La **promovente** presenta un programa para el manejo de residuos sólidos en las diferentes etapas del proyecto. Una de las propuestas destacadas es la implementación de un biodigestor para la disposición de las aguas residuales generadas. En respuesta al oficio **04/SGA/0919/2024**, de fecha 06 de agosto de 2024, la **promovente** presenta la ficha técnica correspondiente al biodigestor mencionado. Además, se incluyen algunas medidas a implementar en caso de derrame. Sin embargo, es importante señalar que no se contemplan estrategias específicas para afrontar la presencia de ciclones tropicales, fenómenos que afectan con frecuencia las costas de Quintana Roo durante la temporada de ciclones, toda vez que se localiza en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales son zonas muy susceptibles a la contaminación por derrame ya que son zonas frágiles y de fácil contaminación y por principio precautorio se prevé impactos negativos posteriores. Debido a esta omisión, no se cumple con el criterio establecido, toda vez que no se cuenta con todas las medidas de control para evitar las afectaciones de ecosistemas costeros.

8. El municipio de Isla Mujeres indica que las medidas propuestas, no son suficientes para llevar a cabo el proyecto, por lo cual de igual manera esta Oficina de Representación de acuerdo con el numeral anterior concluye que las medidas de mitigación y de prevención no son suficientes. Por lo cual se considera que las propuestas descritas son insuficientes.

X. Que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**), emitió su opinión referido en el **Resultando XVI** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"En atención al oficio citado al rubro, mediante el cual se solicita se indique si existen antecedentes administrativos o intervenciones a cargo de esta Autoridad, respecto del proyecto denominado **"RESTAURANTE Y CLUB DE PLAYA,**





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**PLAYA LUPITA** promovido por la [REDACTED] por su propio y personal derecho con pretendida ubicación, en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, colindante a los lotes 001 y 002, de la supermanzana 12, manzana 03, colonia Santa Fátima, localidades de Isla Blanca, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo. Sobre el particular, me permito informarle que, derivado de una búsqueda exhaustiva al acervo documental de esta Oficina de Representación, NO se ubicó el expediente administrativo o antecedentes con referencia a los datos proporcionados. Lo que comunico a Usted para los efectos que estime procedentes y sin otro particular, reciba un cordial saludo"

**ANÁLISIS:**

De lo señalado por la **PROFEPA** se tiene que el proyecto no cuenta con antecedentes, de igual manera esta Oficina de Representación al momento de cargar las coordenadas del **proyecto** al **SIGEIA** no se observó inicio de obras, por lo anterior se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conferido en el **artículo 28** de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y **5** de su **REIA**.

**XI.** Que la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSOE**), emitió su opinión referido en el **Resultando XVII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"(...)

De acuerdo con la MIA-P, se declara que los impactos ambientales tanto negativos como positivos serán mínimos por ser muy puntuales y temporales, destacando la modificación temporal del suelo por excavación y nivelación para la instalación del equipamiento, afectando la infiltración de agua al subsuelo y la modificación del paisaje. No se afectará a las tortugas marinas ya que se contará con un programa de monitoreo en temporadas de arribazón.

Con base en las coordenadas UTM y croquis reportados en la MIA-P, se tiene que el proyecto se ubica en las unidades de gestión ambiental (UGA) Regional 135 "ISLA BLANCA" y Marina 174 "ZONA MARINA DE COMPETENCIA FEDERAL" de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMR-GMMC), publicado en el diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; asimismo incide en la unidad de gestión ambiental (UGA) 9 "PENÍNSULA CHACAMUCHUCH" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres (POEL-Isla Mujeres) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 9 de abril de 2008.

Al vincular el proyecto con el POEMR-GMMC, se tiene que las (UGA) 135 "ISLA BLANCA" y Marina 174 "ZONA MARINA DE COMPETENCIA FEDERAL", están orientadas al aprovechamiento sustentable y acciones para prevenir el impacto de las actividades humanas en tierra sobre el medio marino. Las acciones generales y específicas asignadas a esta UGA, que Resultan aplicables al proyecto son:

UGA 135 "ISLA BLANCA"

G011.- Instrumentar medidas de control para minimizar las afectaciones producidas a los ecosistemas costeros por efectos de las actividades humanas.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

A008.- Evitar las actividades humanas en las playas de anidación de tortugas marinas, salvo aquellas que estén autorizadas en los programas de conservación.

A009.- Fortalecer la inspección y vigilancia en las zonas de anidación y reproducción de las tortugas marinas.

A012.- Promover la preservación de las dunas costeras y su vegetación natural, a través de la ubicación de la infraestructura detrás del cordón de dunas frontales.

A027.- Mantener al mínimo posible la superficie ocupada por las instalaciones de infraestructura en las playas para evitar su perturbación.

A068.- Promover el manejo integral de los residuos sólidos, peligrosos y de manejo especial para evitar su impacto ambiental en el mar y zona costera.

ZMC-08.- Con el objeto de coadyuvar en la preservación de las especies de tortugas que año con año arriban en esta zona costera, es recomendable que las actividades recreativas marinas eviten llevarse a cabo entre el ocaso y el amanecer, esto en la temporada de anidación, principalmente en aquellos sitios de mayor incidencia de dichas especies.

#### 174 "ZONA MARINA DE COMPETENCIA FEDERAL"

ZMC-08.- Con el objeto de coadyuvar en la preservación de las especies de tortugas que año con año arriban en esta zona costera, es recomendable que las actividades recreativas marinas eviten llevarse a cabo entre el ocaso y el amanecer, esto en la temporada de anidación, principalmente en aquellos sitios de mayor incidencia de dichas especies.

Por otra parte, al vincular el proyecto con el (POEL-Isla Mujeres) se tiene que este incide también marginalmente en la Unidad de gestión ambiental (UGA) 9 "PENÍNSULA CHACMUCHUCH", que tiene asignada una política de Aprovechamiento Sustentable, con usos compatibles establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmunchuch. Las acciones generales y específicas asignadas a esta UGA, que resultan aplicables al proyecto, son:

CG-01.- Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes:

a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.

CG-11.- Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberá contar con un programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.





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

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025**

CG-15.- De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales que a juicio de la autoridad evaluadora, se necesiten para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación correspondientes y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.

CG-18.- Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.

CG-19.- Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.

CG-20.- Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones de especies incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, se debe elaborar y ejecutar un programa de monitoreo de dichas poblaciones a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que hacen posible su presencia.

CG-28.- Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.

CG-29.- Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios de predios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger las poblaciones de tortugas marinas deberán:

- Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina,
- Evitar la iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por un difusor,
- La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación,
- Abstenerse de encender fogatas en el área de playa.

CG-30.- No se permite la transferencia o traspaso de superficies de aprovechamiento de una unidad de gestión ambiental a otra, así como de una zonificación urbana a otra.

U9-3.- El mantenimiento de las superficies que quedan fuera del aprovechamiento autorizado por el programa de desarrollo urbano vigente pueden ser utilizados para el establecimiento de estructuras temporales que permitan incorporar el área como elemento de recreación paisajística. Estas estructuras temporales deben ocupar menos del 5% del área a conservar. En esta área de conservación no se permite el establecimiento de equipamiento o infraestructura adicional.

U9-4.- Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones de zona federal marítimo terrestre otorgadas por la Federación, deberán ser congruentes con la conservación de los recursos y procesos naturales prioritarios de la zona.

U9-32.- Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios.





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Como se pueden apreciar, el POERM-GMMC considera el aprovechamiento sustentable en la zona federal marítimo terrestre, como lo son las actividades recreativas, sin embargo se restringen la instalación de estructuras permanentes que pudieran causar un impacto en la dinámica de los ecosistemas costeros y marinos, así como a la flora y fauna que habitan en ellos, como la vegetación de dunas costeras, así se establece en la acción general G011 y las acciones específicas A012 y A027 del POERM-GMMC, de igual manera sucede con el criterio general CG-28 del POEL-Isla Mujeres, por lo que todo mobiliario debe ser retirado de la playa una vez que finalice las actividades recreativas.

Para el caso de especies prioritarias para su conservación, como lo son las tortugas marinas que llegan a anidar a la costa del Caribe Mexicano, se debe evitar su perturbación y se establecen los criterios específicos A008, A009 y ZMC-08 del POERM-GMMC, en el mismo sentido los criterios CG-18 y G-29 del POEL-Isla Mujeres, con el fin de que los procesos biológicos no se vean interrumpidos por las actividades de recreación en la playa.

Con base en lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto "Restaurante y Club de Playa, Playa Lupita" es congruente con el POERM-GMMC y el POEL. Isla Mujeres, en su conjunto siempre y cuando se verifique mediante el proceso de evaluación respectivo que se cumple con todas las acciones generales y específicas, así como criterios ecológicos antes mencionados. Se debe recomendar observar en particular el emplazamiento del restaurante y de la alberca prefabricada. (...)"

### ANÁLISIS:

De acuerdo con lo señalado por la DGGFSOE indica que restringen la instalación de estructuras permanentes que pudieran causar un impacto en la dinámica de los ecosistemas costeros y marinos. De lo cual se tiene que el proyecto no cumple con lo indicado, toda vez que, si bien el proyecto es un club de playa el cual cuenta con elementos removibles, sin embargo, de igual manera se cuenta con elementos de estructura permanente tales como la palapa que funcionara como restaurante, camas tipo balinesas continua, camas tipo balinesas con pergolado, camas tipo balinesas de playa.

Con el fin de cuidar el arribaron de tortugas marinas, la promovente presenta el Programa de Monitoreo de Tortugas Marinas.

En cuanto al restaurante y la alberca prefabricada, tal y como lo indica la DGGFSOE se deberá de tomar medidas respecto a dichas obras. Toda vez que, pueden generar impactos negativos al sistema, Toda vez que, el proyecto se pretende llevar a cabo en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

### 7. ANÁLISIS TÉCNICO.

- XII. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Oficina de Representación procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

### Impactos ambientales





XIII. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

En el capítulo V de la MIA-P, se tiene que la **promoviente** indico lo siguiente:

"(...)

"Para este diagnóstico ambiental se ha seleccionado el método de Matriz de Cribado o Matriz de Causa-Efecto. Se trata de una metodología que permite identificar los impactos ambientales a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del medio ambiente. Consiste en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados (físico abiótico, físico biótico y socioeconómico), y estos a su vez se dividen por factores ambientales (aire, agua, suelo, geomorfología, paisaje, flora, fauna, demografía, sector social y sector económico); en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto.

A continuación, se presenta la matriz de cribado o matriz de causa-efecto utilizada para identificar los posibles impactos ambientales que generará el proyecto, en cada una de sus etapas de desarrollo.

INSTALACIÓN DE PALAPAS, CAMAS TIPO BILANESAS y MOBILIARIO REMOVIBLE EN LA ZOFEMAT				PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN				OPERACIÓN						
SUBSISTEMA	APARTADOS	FACTORES	SUBFACTORES	Contratación de personal	Compra/venta de material y equipo	Limpieza del sitio y delimitación de las áreas de trabajo	Nivelación y excavaciones	Instalación de palapas, estructuras de madera y sanitarios	Instalación de la techumbre de zacate	Contratación de personal	Operación y limpieza diaria	Instalación y desinstalación de mobiliario removible	Mantenimiento de las piezas de madera y techumbres	
				FÍSICO-NATURAL	Abiótico	Atmósfera	Calidad del aire				X			
Superficie permeable							X							
Hidrología subterránea	Calidad del agua													
	Calidad del suelo					X	X	X		X		X		
	Relieve						X							
Biótico	Flora	Calidad del hábitat										X		
	Fauna	Calidad del hábitat										X		
Perceptual	Paisaje	Calidad visual			X	X	X	X		X	X	X		
SOCIO-ECONÓMICO	Sociedad	Población	Empleos		X								X	
			Compra-venta		X						X			
	Economía	Economía	Arrendamiento		X									





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

*De acuerdo con la matriz de causa y efecto, se identificaron 22 posibles interacciones entre los diferentes subsectores del medio y las obras y actividades implicadas durante las distintas etapas del proyecto. De dichos subsectores, la calidad del suelo y la calidad visual, serán los elementos que tendrá mayor interacción con el proyecto, por lo que se prevé que serán los recursos que recibirán el mayor número de impactos ambientales que se generen por el proyecto.*

En el capítulo V de la MIA-P, La **promovente** identificó los impactos generados por el **proyecto** a través de una **Método matricial (Tipo Leopold)** de la cual se la promovente indica lo siguiente, de igual manera de conformidad con la MIA-P y con la **Información adicional** solicitada por medio del oficio **04/SGA/0919/2024** de fecha 06 de agosto de 2024, la promovente manifestó la nueva matriz considerando las afectaciones que le serán generados a la vegetación.

**XIV.** Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto**.

Que en el capítulo VII de la MIA-P y de la información adicional, la **promovente** indica lo siguiente:

*“En el presente capítulo sólo se proponen medidas de prevención o mitigación a los impactos ambientales adversos identificados en el capítulo 5 del presente manifiesto, con particular énfasis en aquellos considerados relevantes, residuales y acumulativos. Las medidas se proponen siempre con la premisa de evitar que los impactos se manifiesten; sin embargo, hay que aclarar que, en algunos casos, las medidas que se tomarán solamente reducirán su efecto en el ambiente.*

*Medidas para la etapa de preparación del sitio e instalación*

1. Medida propuesta: **INSTALACIÓN DE LETREROS**
2. Medida propuesta: **INSTALACIÓN DE CONTENEDORES PARA RESIDUOS**
3. Medida propuesta: **AHUYENTAMIENTO DE FAUNA SILVESTRE**
4. Medida propuesta: **INSTALACIÓN DE TAPIALES**
5. Medida propuesta: **PLATICAS AMBIENTALES**
6. Medida propuesta: **PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS**
7. Medida propuesta: **PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE EN CATEGORÍA DE RIESGO**

*Medidas para la etapa operativa*

1. Medida propuesta: **PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS**
2. Medida propuesta: **MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES**

De igual manera en los para en los anexos de la MIA-P y de **información adicional** presenta los siguientes programas:

- **PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.**
- **PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS.**
- **PROGRAMA DE MONITOREO DE TORTUGAS MARINAS.**
- **PROGRAMA DE RESCATE DE DUNAS.**





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

XV. Que derivado del análisis del **proyecto**, esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- La promovente estima una generación máxima de **6,000 litros (6 m<sup>3</sup>) de aguas residuales por día**.
- El proyecto contempla **dos biodigestores**, cada uno con una capacidad de almacenar 7,000 litros, es decir un total de 14,000 litros (14 m<sup>3</sup>) para el proyecto.

Con base a lo anterior se tiene que, los biodigestores solo tienen capacidad para **2.3 días de operación** (14,000 litros / 6,000 litros/día = 2.3 días). La **promovente** indica lo siguiente "Se programarán inspecciones mensuales para revisar el estado de las conexiones, la integridad estructural del biodigestor y los niveles de almacenamiento" por lo cual se prevé una frecuencia de mantenimiento mensual. De igual manera que al pretenderse instalar en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales son área sensible, genera serias preocupaciones ambientales, tales como:

- La capacidad limitada de los biodigestores, sumada a la frecuencia de mantenimiento, podría generar un **riesgo de desbordamiento y contaminación del suelo y agua** debido a la acumulación de aguas residuales.
- La **proximidad a la Zona Federal Marítimo Terrestre** aumenta el riesgo de contaminación del agua marina y subterránea. Alterando los ecosistemas acuáticos y a la salud de la vida marina. Esto incluye la introducción de patógenos que pueden perjudicar el crecimiento de los corales cercanos.
- Por mal manejo pueden generar olores y ruidos que pueden ser molestos para los visitantes y residentes de la zona; puede generar riesgos de fuga de biogás; pueden generar gases y partículas que pueden afectar la calidad del aire en la zona.
- La falta de estrategias para afrontar **ciclones tropicales** también representa un riesgo significativo para la integridad del sistema de biodigestores.

Aunque el proyecto de club de playa y restaurante presenta programas para el manejo de residuos, el ahorro de agua y el uso de energía renovable, se observa las siguientes deficiencias:

- La falta de medidas para tratar estos desechos, que incluyen **grasas, aceites y detergentes**, representa un riesgo significativo de contaminación de las aguas subterráneas y marinas, ya sea por vertidos sin tratamiento o por derrames accidentales.
- **No se han considerado las emisiones de gases contaminantes** como dióxido de carbono (CO<sup>2</sup>) y monóxido de carbono (CO) que se liberan durante la actividad de cocina, especialmente al utilizar estufas de gas o carbón. Estas emisiones afectan la calidad del aire y no se han establecido medidas de mitigación o prevención en el análisis del proyecto.

De los puntos mencionados se concluye que la baja capacidad de almacenamiento de los biodigestores, sumado a no implementar un plan de contingencia para el manejo de aguas residuales en caso de desbordamiento o durante eventos climáticos extremos; ni la implementación un sistema de monitoreo continuo; ni contar con las correctas medidas de seguridad; la falta de medidas para el tratamiento tanto de biodigestor como del restaurante, junto con los posibles impactos ambientales identificados, hacen que el





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

proyecto no sea viable ambientalmente. Es necesario realizar estudios exhaustivos para garantizar la protección del medio ambiente y la sostenibilidad del proyecto. Toda vez que se pretende llevar a cabo en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales son áreas frágiles y susceptibles a la contaminación y erosión. En consecuencia, al no realizarse un completo análisis de impactos ambientales, no se presentaron las medidas de mitigación y prevención más adecuadas para atenuar dichos impactos ambientales.

XVI. Que el Principio precautorio establecido en la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y Desarrollo establece que:

*"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".*

Dado lo anterior y al análisis en el Considerando XIV, esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, tiene a bien puntualizar lo siguiente:

De acuerdo con la información presentada en la MIA-P y de la información adicional la baja capacidad de almacenamiento de los biodigestores, sumado a no implementar un plan de contingencia para el manejo de aguas residuales en caso de desbordamiento o durante eventos climáticos extremos, ni la implementación un sistema de monitoreo continuo, ni contar con las correctas medidas de seguridad; ni la implementación de medidas para el restaurante para el tratamiento de grasas, aceites, ni medidas para disminuir las emisiones de CO<sup>2</sup> Esto podría causar impactos irreversibles a los ecosistemas cercanos a la ubicación del proyecto, por lo cual no se cuenta con elementos que garantice que no afectara el sitio donde se ubica actualmente el proyecto.

En virtud de lo anteriormente expuesto y en concordancia con el principio precautorio<sup>1</sup> esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Quintana Roo, no se encuentra en posibilidad de autorizar el proyecto.

XVII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto, la Información adicional y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Oficina de Representación concluye que **NO ES FACTIBLE SU AUTORIZACIÓN**, toda vez que no se cumple con los siguientes criterios del ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el

<sup>1</sup> Que el Principio Precautorio formulado expresamente en la Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

Principio 15:

"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente". (Declaración de río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, adoptada en la Conferencia de naciones unidas sobre el medio ambiente y el Desarrollo, Río de Janeiro, 3 al 14 de junio de 1992).





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

**propio Programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, no se cumple con el criterio G006 al no establecer medidas de emisiones de gases de efecto invernadero, debido al giro del proyecto como restaurante y club de playa; tampoco se cumple con el criterio G011 al carecer de medidas para minimizar las afectaciones de los ecosistemas costeros. De igual manera no se cumple con algunos criterios del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, no se cumple con el criterio CG04, toda vez que existe ambigüedad en la disposiciones de las aguas residuales generadas; no se cumple con el criterio CG-10, al presentar medidas insuficientes para evitar la afectaciones de los ecosistemas costeros, teniendo en cuenta que el proyecto se localiza en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales son zonas frágiles y de fácil contaminación; para el uso del biodigestor y reducción de olores no se establece una franja de vegetación arbórea de 30 m de ancho para evitar la dispersión de malos olores, conforme a los citado en el **CONSIDERANDO VII incisoa A, B y XV y XVI** del presente oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer en un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28, primer párrafo** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las **fracciones I al XIII**, requieran previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX y X** del mismo artículo 28 y que establece desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales, que ha recibido la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, a fin de que estos manifiesten lo que a su derecho convenga; **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente





respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35 así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo del mismo artículo 35** que dispone que la resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; **fracción III inciso a)** del mismo **Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada *cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables* e **inciso b)** *cuando la obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies*; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5** que establece que requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: (...) **inciso Q)**, desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, **inciso R)** obras y actividades en ...lagunas; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11**, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en el **artículo 25** que señala que cuando se trate de obras y actividades incluidas en las fracciones IV, VIII, IX y XI del artículo 28 de la Ley que deban sujetarse al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría notificará a los gobiernos estatales y municipales dentro de los diez días siguientes a la integración del expediente, que ha recibido la **MIA** respectiva, con el fin que éstos, dentro del procedimiento de evaluación hagan las manifestaciones que consideren oportunas; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 46**, del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** en el **artículo 18** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su **fracción XI** la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 8** que indica el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen, y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 09 de abril de 2008; la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **FE de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020, así como a lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en los siguientes artículos: **artículo 33** primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Oficinas de Representación en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34**, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la





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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia; **artículo 34** del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que la persona Titular de la Oficina de Representación podrá suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 35**, que establece que las Oficinas de Representación tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción X inciso c** que establece que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; **artículo 81**, que establece que Las personas de las oficinas de representación serán suplidas en sus ausencias por las personas servidoras públicas del nivel jerárquico inmediato inferior que de ellas dependan, como en el caso de la Subdelegada de Gestión para la Protección del Ambiente que signa el presente oficio, conforme al oficio de **designación 00239 de fecha 17 de abril de 2023**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **NO ES AMBIENTALMENTE VIABLE**; por lo tanto,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción III inciso a) y b)** de la **LGEEPA** y **45, fracción III** de su **REIA**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado **"RESTAURANTE Y CLUB DE PLAYA, PLAYA LUPITA"** con pretendida ubicación en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, colindante a los lotes 001 y 002 de la supermanzana 12, manzana 03, Colonia Santa Fátima, localidad de Isla Blanca, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por la **[REDACTED]** por su propio y personal derecho., por los motivos que se señalan en el **CONSIDERANDO XVI** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de Impacto Ambiental y en materia Forestal del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 57** fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, procediendo esta Oficina de Representación a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar.

**TERCERO.** - Se le informa a la **promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Oficina de Representación, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del proyecto, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0822



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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0314/2025

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

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

**SEXTO.** - Notificar a la [redacted] por su propio y personal derecho, por algunos de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o en su caso a [redacted] quien fue autorizado para oír y recibir notificaciones de conformidad con el artículo 19 de la misma Ley.

### ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6, Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma de C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN



ING. YOLANDA MEDINA GÁMEZ

\* Oficio 00239/2023 de fecha 17 de abril de 2023.

ESTADO DE  
QUINTANA ROO

- C.c.e.p.- LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA - Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. - [despachodeejecutivo@qroo.gob.mx](mailto:despachodeejecutivo@qroo.gob.mx)
- MTRA. TERESA ATENEA GÓMEZ RICALDE - Presidenta Municipal de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.
- ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de representación y gestión territorial.
- LIC. CHRISTIAN FERRAT MANCERA - Encargado del Despacho de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.
- ING. RAFAEL OBREGÓN VILORIA - Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. Tel: 54900900, EXTENSIÓN: 10937
- LIC. ÓSCAR ALBERTO RÉBORA AGUILERA - Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. [recepcion.semagroo@gmail.com](mailto:recepcion.semagroo@gmail.com)
- DR. FERNANDO GUAL SILL - Director general De Vida Silvestre de la SEMARNAT. [fernando.gual@semarnat.gob.mx](mailto:fernando.gual@semarnat.gob.mx)
- BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA - Encargado De Despacho De La Dirección Regional Península De Yucatán Y Caribe Mexicano De La Comisión Nacional De Áreas Naturales Protegidas

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0197/04/24

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2024TD036

YMG/JRAE

