



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibo original  
Erika del Carmen Perez



26-agosto-2026

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26  
Ciudad de México a 30 de julio de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2022TD094-15

No. de Expediente: 23QR2022TD094

No. de Bitácora: 23/MG-0063/12/22

Asunto: Resolución Administrativa

C. ARTURO BOJÓRQUEZ LEÓN  
Promovente

Teléfonos:  
Correos E:

**VISTO.** El expediente con clave 23QR2022TD094 ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite denominado que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), adscrita a esta Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), del trámite SEMARNAT-04-0003-A "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa.", ingresado ante Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la aquel entonces Delegación de Quintana Roo, ahora Oficina de Representación (ORE-QROO), el doce de diciembre de dos mil veintidós, remitido ante Oficialía de Partes de esta DGIRA el dieciséis de mismo mes y año, por el **Promovente C. Arturo Bojórquez León**, quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta DGIRA, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional (MIA-R) para el **Proyecto** denominado "**Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam**", en el Municipio de Islas Mujeres, Estado de Quintana Roo.

El **Proyecto** consiste en la división de 5 (cinco) áreas dentro de una superficie de predio de 304.68 ha (trescientas cuatro punto sesenta y ocho hectáreas), de las cuales, 2 (dos) áreas serán destinados para Ecoturismo de bajo impacto, siendo el **Polígono 1** con una superficie de 8 ha (ocho hectáreas), un **Polígono 2** con una superficie de 10 ha (diez hectáreas), un **Polígono 3** será destinado para la lotificación y urbanización, integrado por 13 (trece) lotes, vialidades internas pavimentadas con camellón y banquetas, así como de las acciones de urbanización complementarias, introducción de red eléctrica, red de suministro de agua y drenaje pluvial en una superficie de 16 ha (dieciséis hectáreas), así como, áreas verdes y de conservación que serán registradas como Unidad de Manejo para la Conservación de la Vida Silvestre (UMA) en una superficie de 20.74 ha (veinte punto setenta y cuatro hectáreas); por lo que, requiere el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) de **vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación** en 16 ha (dieciséis hectáreas) dentro del **Polígono 3**, resultando una intervención total 54.74 ha (cincuenta y cuatro punto setenta y cuatro hectáreas); aunado a lo anterior, la superficie restante del predio será destinado como **UMA** conformado por 2 (dos) polígonos

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 1 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

en una superficie de 249.94 ha (doscientas cuarenta y nueve punto noventa y cuatro hectáreas), lo anterior, con pretendida ubicación en el municipio de Islas Mujeres, Estado de Quintana Roo.

**RESULTANDO**

I. Con fecha doce de diciembre de dos mil veintidós, el **Promovente** ingresó ante **ECC** de la **ORE-QROO** un escrito sin referencia y de fecha nueve de mismo mes y año, remitido ante Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, la **MIA-R** del **Proyecto** para su correspondiente evaluación y resolución en materia de Impacto Ambiental, mismo que, fue registrado con la clave **23QR2022TD094** y bitácora **23/MG-0063/12/22**; asimismo, adjuntó a dicho estudio los documentos que a continuación se indican:

- ✓ Trámite **SEMARNAT-04-0003-A** debidamente llenado y firmado autógrafamente por el **Promovente**.
- ✓ Formato para solicitar notificaciones por medios electrónicos debidamente llenado y firmado autógrafamente por el **Promovente**.
- ✓ Escrito sin referencia de fecha nueve de diciembre de dos mil veintidós; mediante el cual, entrega la **MIA-R** del **Proyecto** para su evaluación en materia de impacto ambiental.
- ✓ Ejemplar impreso de la **MIA-R** del **Proyecto** con anexos.
- ✓ Medios magnéticos con el contenido de la **MIA-R** del **Proyecto** con anexos y la versión de consulta pública.
- ✓ Carta responsiva por el responsable de la elaboración de la **MIA-R** del **Proyecto** conforme a lo establecido en el artículo 35 Bis 1 de la **LGEEPA**.
- ✓ Hoja de cálculo para el pago de derechos de impacto ambiental en cumplimiento al artículo 194-H de la Ley Federal de Derechos.
- ✓ Formato de pago e5.
- ✓ Copia del recibo bancario de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales por la cantidad de \$103,695.00 (Ciento tres mil seiscientos noventa y cinco 00/100 M.N.).
- ✓ Copia simple de la Identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE), Cédula de Identificación Fiscal (CIF), y Constancia de la Clave Única de Registro de Población (CURP) del **Promovente**.
- ✓ Resumen Ejecutivo del **Proyecto**.
- ✓ Tablas A y B mediante las cuales se identificaron los criterios aplicables al **Proyecto** para el cálculo del monto por concepto de pago de derechos de impacto ambiental.

II. Con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós, el **Promovente** ingresó ante **ECC** de la **ORE-QROO** un escrito sin referencia de fecha catorce de mismo mes y año, remitido ante Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el nueve de enero de dos mil veintitrés; mediante el cual, presentó la publicación del extracto del **Proyecto** mediante la plana 5 (cinco), del periódico "**POR ESTO**" de fecha catorce de diciembre del dos mil veintidós, con distribución

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 2 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

en el Estado de Quintana Roo, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 34, tercer párrafo, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

Cabe señalar que, el **Promoviente** por voluntad propia adjuntó a dicho escrito una copia certificada de la identificación oficial de la misma, mediante notario público del Estado de Quintana Roo, a fin de integrar correctamente el expediente del **Proyecto**.

III. Con fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la **LGEEPA**, y 37 de su **RLGEEPAMEIA**, para garantizar el derecho a la información, esta **DGIRA** dio a conocer en su publicación número DGIRA/0001/23 Año XXI de la Separata de la **Gaceta Ecológica**<sup>1</sup> y en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT**, el listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en el periodo comprendido del quince de diciembre de dos mil veintidós al cuatro de enero de dos mil veintitrés (incluye extemporáneos), entre los cuales se incluyó el ingreso del **Proyecto**.

Que, a la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** no ha recibido comentarios ni solicitudes para llevar a cabo el Proceso de Consulta y Reunión Pública respecto a la **MIA-R** del **Proyecto**; asimismo, de acuerdo con lo publicado en la **Gaceta Ecológica**, el plazo para solicitar la consulta pública feneció el diecinueve de enero de dos mil veintitrés, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 del **RLGEEPAMEIA**.

IV. Con fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas de la Administración Pública Federal, la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R** para mejor proveer el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

En virtud de lo anterior, se enlistan las opiniones técnicas solicitadas:

| Tabla 1. Solicitudes de Opinión Técnica emitidas por esta DGIRA |                         |                  |                                                                                      |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| No                                                              | Número de oficio        | Fecha de emisión | Dependencia o entidad de la administración pública a la que se solicitó a la opinión | Fecha de notificación |
| 1                                                               | SRA/DGIRA/DEPG-00025-23 | 24/01/2023       | Comisión Nacional Forestal (CONAFOR)                                                 | 30/01/2023            |
| 2                                                               | SRA/DGIRA/DEPG-00026-23 |                  | Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC)                            | 25/01/2023            |
| 3                                                               | SRA/DGIRA/DEPG-00027-23 |                  | Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSOE)     |                       |
| 4                                                               | SRA/DGIRA/DEPG-00024-23 |                  | Dirección General de Vida Silvestre (DGVs)                                           |                       |

Asimismo, esta **DGIRA** emitió 2 (dos) oficios, mediante los cuales, notificó a las dependencias Estatal y Municipal de la recepción de la **MIA-R** del **Proyecto**, con la finalidad de que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismos que a continuación se enlistan:

<sup>1</sup> Ver "GACETA Ecológica" publicada en la Gaceta Ecológica de la **SEMARNAT** número 01 del periodo comprendido del quince de diciembre de dos mil veintidós al cuatro de enero de dos mil veintitrés. Pág. 5; [https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta\\_0001-23.pdf](https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0001-23.pdf) Última consulta 27 de julio de 2026.  
"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 3 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

| Tabla 2. Oficios notificados del ingreso de la MIA-R del Proyecto |                         |                  |                                                                     |                                                                                                            |                    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| No                                                                | Número de Oficio        | Fecha de Emisión | Asunto                                                              | Unidad Administrativa                                                                                      | Fecha de recepción |
| 1                                                                 | SRA/DGIRA/DEPG-00029-23 | 24/01/2023       | Notificación del ingreso de la MIA-R del Proyecto para su revisión. | Dirección General de Desarrollo Territorial, Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres (H-IS) | 15/02/2023         |
| 2                                                                 | SRA/DGIRA/DEPG-00028-23 |                  |                                                                     | Secretaría de Ecología y Medio Ambiente en el Estado de Quintana Roo (SEMAEQROO)                           | 30/01/2023         |

V. Con fecha siete de febrero de dos mil veintitrés, la **CONAFOR** remitió el Oficio con número CGCR-0090-2023 (**Opinión Técnica de la CONAFOR**) de fecha tres de mismo mes y año, su opinión técnica fundada y motivada para las actividades del **Proyecto** a esta Unidad Administrativa para que determine lo conducente, conforme al contexto de la **Tabla 1.** de la presente **Resolución Administrativa**.

VI. Con fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, la **INECC** remitió el Oficio con número RJJ.400/46 (**Opinión Técnica de la INECC**) de fecha diez de mismo mes y año, su opinión técnica fundada y motivada para las actividades del **Proyecto** a esta Unidad Administrativa para que determine lo conducente, conforme al contexto de la **Tabla 1.** de la presente **Resolución Administrativa**.

VII. Con fecha siete de marzo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el Oficio con número SRA/DGIRA/DG-00863-23 (**Oficio de IA**), notificado el ocho de mismo mes ya año; mediante el cual, solicitó **Información Adicional** a el **Promoviente**, derivado de insuficiencias e incongruencias a la información técnica, otorgándole un plazo de **60 (sesenta) días hábiles** para que ingresara lo solicitado, por lo que, el plazo del **PEIA** quedó suspendido hasta no desahogar la información a fin de que esta Autoridad Administrativa este en posibilidad de determinar lo conducente en materia de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 bis de la **LGEEPA** y 22 del **RLGEEPAMEIA**.

VIII. Con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, la **DGVS** remitió el Oficio con número SPARN/DGVS/02282/23 (**Opinión Técnica de la DGVS**) de fecha veintitrés de febrero y mismo año, su opinión técnica fundada y motivada para las actividades del **Proyecto** a esta Unidad Administrativa para que determine lo conducente, conforme al contexto de la **Tabla 1.** de la presente **Resolución Administrativa**.

IX. Con fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, el **Promoviente** presentó un escrito sin referencia de fecha veintitrés de mismo mes y año, remitido ante Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el cuatro de abril de mismo año; mediante el cual, ingresó ante Oficialía de Partes de esta **DGIRA** la **Información Adicional** en atención al **Oficio de IA** de esta Unidad Administrativa para que determinara lo conducente.

X. Con fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el Oficio con número SRA/DGIRA/DG-01492-23 (**Oficio de Ampliación de Plazo**); mediante el cual, amplió el plazo del **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto** por 60 (sesenta) días hábiles adicionales, derivado de análisis que requiere de la misma y con la **Información Adicional** presentada por el **Promoviente**, de conformidad al artículo 46 fracción II y último párrafo del **RLGEEPAMEIA**.

XI. Con fecha veintidós de agosto de dos mil veintitrés, la **DGGFSOE** remitió el Oficio con número SPARN/DGGFSOE/418/2312/2023 (**Opinión Técnica de la DGGFSOE**) de fecha siete de mismo mes y año su

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 4 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

opinión técnica fundada y motivada para las actividades del **Proyecto** a esta Unidad Administrativa para que determine lo conducente, conforme al contexto de la **Tabla 1.** de la presente **Resolución Administrativa.**

XII. Con fecha doce de mayo de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** solicitó nuevamente a diferentes Unidades Administrativas de la Administración Pública Federal, la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en la **Información Adicional** para mejor proveer del **PEIA**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

En virtud de lo anterior, se enlistan las opiniones técnicas solicitadas:

Tabla 3. Solicitudes de Opinión Técnica emitidas por esta DGIRA

| No | Número de oficio      | Fecha de emisión | Dependencia o entidad de la administración pública a la que se solicitó a la opinión                       | Fecha de notificación |
|----|-----------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1  | SRA/DGIRA/DG-03825-26 | 12/05/2026       | CONAFOR                                                                                                    | 03/06/2026            |
| 2  | SRA/DGIRA/DG-03820-26 |                  | Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO)                                 | 20/05/2026            |
| 4  | SRA/DGIRA/DG-03822-26 |                  | DGGFSOE                                                                                                    | 19/05/2026            |
| 5  | SRA/DGIRA/DG-03823-26 |                  | Dirección General de Restauración Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (DGRA) | 19/05/2026            |
| 6  | SRA/DGIRA/DG-03824-26 |                  | DGVS                                                                                                       | 13/05/2026            |
| 7  | SRA/DGIRA/DG-03821-26 |                  | Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)                                                   | 13/05/2026            |

XIII. Con diversas fechas, se ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diferentes oficios; los cuales, se tienen por presentados y debidamente integrados en el expediente citado al rubro, de las distintas Unidades Administrativas que emitieron su opinión técnica respecto a las obras y actividades del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta **DGIRA** de acuerdo con la **Tabla 3.** de la presente **Resolución Administrativa**, al respecto, se enlistan los oficios recibidos:

Tabla 4. Oficios recibidos con relación a las obras y actividades del Proyecto

| Oficio/Escrito                                                  | Fecha de Oficio/Escrito | Unidad Administrativa | Fecha de ingreso ante esta DGIRA |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| SBRA/DGRA/419/2026<br>(Opinión Técnica de la DGRA)              | 29/06/2026              | DGRA                  | 01/07/2026                       |
| SEOT/297/2026<br>(Opinión Técnica de la CONABIO)                | 3/07/2026               | CONABIO               | 15/07/2026                       |
| F00.9.DRPYyCM/SUTCMR/109/2026<br>(Opinión Técnica de la CONANP) | 22/05/2026              | CONANP                | 23/07/2026                       |

XIV. Que a la fecha de emisión de la **Resolución Administrativa** y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos administrativos, esta **DGIRA** no obtuvo comentarios de la notificación de la **MIA-R** del **Proyecto** del H-IS, **SEMAEQROO**; así como, opiniones y/o sugerencias de las instancias **DGGFSOE** y **DGVS** en su segunda opinión conforme al contexto de la **Tabla 3.** de la presente **Resolución Administrativa**; por lo anterior, transcurridos los plazos establecidos en los oficios señalados en el resultando antes referido, esta

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 5 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

**DGIRA** procede a determinar lo conducente conforme a las atribuciones que le son conferidas en el **RISEMARNAT**, la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**.

**CONSIDERANDO**

**EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**

1. Que considerando la naturaleza de la Evaluación de Impacto Ambiental como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA**; que sirve para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan, con fundamento en los artículos 4 párrafo sexto y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, III, XI, XIII y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 14 y 16 fracción X de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 4, 5 fracciones II, X, y XXII, 28 primer párrafo y fracciones VII, X y XI, 30, 33 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 párrafos primero, segundo y último de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 2, 3 fracciones I TER, VII, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos O) fracción I, R) fracción I y S) primer párrafo, 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; y 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente; que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito; los cuales en su parte conducente, tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; así como, la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; para lo cual, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT**; que tiene por objeto establecer 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, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional, que se presenten para proyectos que pretendan llevar a cabo los cambios de uso del suelo de áreas forestales, obras y actividades en humedales y/o en ecosistemas costeros, además de obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación.

En este sentido, el **Promovente**, de acuerdo con el **RESULTANDO I**, ingresó la **MIA-R**; mediante el cual, solicita a esta **DGIRA**, la evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**, en este sentido y conforme a lo especificado en el **RESULTANDO I y II**, el **Promovente** presentó la documentación de la titularidad del predio y la constancia de uso de suelo de carácter informativo, para demostrar que puede llevar a cabo las actividades del **Proyecto** y poder promoverlo.

2. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización correspondiente, en este caso resulta aplicables al **Proyecto**, los supuestos de los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, X y XI, de la **LGEEPA**; 5 incisos

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 6 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

O) fracción I, R) fracción I y S) primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**, los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, quienes pretendan llevar a cabo los cambios de uso del suelo de áreas forestales, obras y actividades en humedales y/o en ecosistemas costeros, además de obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación requerirán previamente la autorización de la **SEMARNAT** en materia de Impacto Ambiental. Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en los artículos 35 de la **LGEEPA**, una vez presentado la **MIA-R** y la **Información Adicional**, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, así como en sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, y demás normatividad aplicable; así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Por lo que, una vez integrado el expediente respectivo, esta **DGIRA** se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados.

**CONSIDERACIÓN PARTICULAR AL PRECEDENTE JUDICIAL EN LA SENTENCIA<sup>2</sup> QUE ESTUDIA LO INTEGRAL Y HOLÍSTICO DE UN SISTEMA O REGIÓN ECOLÓGICA EN LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

**Principios rectores del PEIA**

I. Que los artículos 73 letra G de la **CPEUM**; 3, fracciones III, XI y XIV, 5, 7, 8, 15, 23 y 28 de la **LGEEPA** que se interpreta de manera sistemática y armónica, dispone que en materia de protección al ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico, se establece un sistema de distribución de competencias de los distintos órdenes de gobierno en materias de ordenamiento ecológico del territorio, áreas naturales protegidas, evaluación del impacto ambiental y residuos, adicionalmente se establecen los principios de la política ambiental y sus instrumentos; asimismo, conceptualizan los postulados constitucionales y la aplicación de las disposiciones jurídicas ambientales, es necesario entender por **Equilibrio Ecológico** *la relación de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos; y por Evaluación del Impacto Ambiental 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 para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.*

II. Que el sistema de normas ambientales, incluye los principios de *In dubio pro natura*, prevención y precaución, considerados en las tesis de jurisprudencia 1a./J. 191/2023 (11a.) 1a./J. 192/2023 (11a.) y 1a./J. 193/2023 (11a.) cuya aplicación es obligatoria para los órganos jurisdiccionales que integran el Poder Judicial de la Federación; dichos principios se definen:

a) **In dubio pro natura**: Consiste en la obligación de los Jueces de amparo de considerar al momento de resolver sobre la suspensión la regla de que, en caso de duda, se debe favorecer la protección y conservación del medio ambiente, dando preferencia a las alternativas menos perjudiciales.

<sup>2</sup> Juicio de amparo indirecto 1241/2016-I-, Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Veracruz, Acuerdo de fecha 01 de abril de 2022 y Amparo en Revisión 54/2021 Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolución y síntesis del Amparo en Revisión 54/2021 de su Índice, emitida en sesión el 9 de febrero de 2022.

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 7 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

**b) Prevención:** Obliga a la autoridad judicial a dar prioridad a la atención de las causas y fuentes de los posibles daños medio ambientales, para evitar la consumación del daño y no relegar la resolución del problema a la reparación de los efectos perjudiciales.

**c) Precaución:** Obliga a la autoridad de amparo para que al momento de resolver sobre la suspensión, observen que en caso de peligro medio ambiental, la ausencia de información o certeza científica no es sustento para evadir una decisión para impedir ese posible daño medio ambiental.

III. Que la **Buen fe** es un principio que conduce las relaciones entre la administración pública, en este caso la Evaluación del Impacto Ambiental (EIA) a cargo de esta **DGIRA** y la **Promoviente** como interesado en obtener la autorización de su proyecto; dicho principio se encuentra en los artículos 12 y 13 de la **LFPA**, mismos que se interpretan de manera sistemática y armónica, los cuales establecen que *la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe*; principios que le son aplicables a la actuación de los particulares ante la Administración Pública Federal; así como, a los actos a través de los cuales se desenvuelve la función administrativa.

IV. Al respecto, la **EIA** se materializa a través del **PEIA**, mismo que se tramita a instancia de parte interesada, en ejercicio del derecho que le asiste al promovente de un proyecto; para lo cual, la Manifestación de Impacto Ambiental (**MIA**) se deberá formular y regir conforme a los requisitos y términos establecidos en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**. En tal virtud, al elaborar y presentar la **MIA**, el peticionario deberá dirigirse con una actitud de respeto y lealtad, de honradez en el tráfico jurídico, es decir, bajo el principio de la **buena fe**, ante el derecho que le asiste al someter un proyecto al **PEIA**, para su evaluación y resolución correspondiente por esta Unidad Administrativa.

**Tesis Jurisprudencial 1a./J. 13/2022 (11a.)**

V. Que el máximo tribunal, se ha pronunciado sobre los sistemas ambientales que constituyen en su naturaleza un orden integral y holístico que la Autoridad Ambiental deberá considerar en la **EIA** y sus efectos acumulativos, sinérgicos y residuales significativos o relevantes a fin de evitar la fragmentación al momento de emitir la resolución correspondiente, como se dicta en la sentencia contenida en el oficio 928/2022-1, notificada legalmente a esta **DGIRA** el cinco de abril de dos mil veintidós, dentro del Amparo en Revisión 54/2021.

VI. A mayor abundamiento, sirve para el presente asunto la Tesis de Jurisprudencia número **1a./J. 13/2022 (11a.)**, que se encuentra visible en las páginas 848 a 850, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Undécima Época, Tomo II, Abril de 2022, cuyo registro digital es 2024387, cuya aplicación es obligatoria para los órganos jurisdiccionales que integran el Poder Judicial de la Federación de la que se citan aquellos párrafos que interesan al presente acto administrativo:

*"351. Por lo demás, este Alto Tribunal no puede asumir que la falta o deficiencia del análisis de los impactos ambientales, en las autorizaciones producto del indebido análisis del proyecto principal y de los proyectos asociados, es una cuestión que no puede ser corregida atendiendo al estado actual de las obras. Ello, pues si como resultado del análisis integral del proyecto se llegara a la conclusión de que existe un riesgo de daño al ambiente significativo, entonces se podrían establecer inmediatamente medidas adicionales de prevención, mitigación o remediación que tengan a por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la zona impactada."*

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 8 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

*"352. Lo anterior, tomando en cuenta que la autoridad ambiental está facultada para establecer las condiciones y requerimientos que deban observarse tanto, en la etapa previa al inicio de la obra o actividad autorizada como en sus etapas de construcción, operación, e inclusive abandono."*

*"353. En este sentido, las autoridades ambientales responsables en el ámbito de sus competencias, al momento de realizar el análisis integral y holístico del Proyecto, tomando en cuenta los arrecifes que se encuentran dentro del polígono decretado del Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano y su cercanía con dichos proyectos, ello bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e in dubio pro agua antes desarrollados, deberán definir en términos de la normativa aplicable lo procedente a efecto de lograr una adecuada protección del derecho humano al medio ambiente sano de las quejosas."*

(Párrafos segundo, tercero y cuarto a Foja 142 de la sentencia dentro del Amparo en Revisión 54/2021)

**V. DECISIÓN Y EFECTOS**

*"354. Dadas las conclusiones alcanzadas, procede revocar la sentencia recurrida, declarar infundada la revisión adhesiva y, con fundamento en el artículo 77 de la Ley de Amparo, 131 conceder la protección constitucional."*

*En ese sentido, si bien los actos reclamados se plantean como singulares, lo cierto es que, atendiendo a lo resuelto en la presente sentencia y a lo establecido en el artículo 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, deben considerarse como parte de un mismo proyecto de ampliación del Puerto de Veracruz."*

*"355. Para estar en aptitud de determinar con precisión los efectos de la concesión de amparo, debe tenerse en cuenta la singularidad de los actos reclamados, en tanto se precisaron en el párrafo 277 de esta ejecutoria, así como el reclamo que se ha estimado fundado, consistente, entre otros elementos, en la fragmentación al momento de resolver sobre las manifestaciones de impacto ambiental."*

(Párrafos primero, segundo y tercero a Foja 142 de la sentencia dentro del Amparo en Revisión 54/2021)

En este sentido, si bien es cierto que los criterios sustentados por los órganos del Poder Judicial de la Federación, no son obligatorios para las dependencias y órganos administrativos que integran al Poder Ejecutivo; también lo es que, orientan la función administrativa y robustecen al principio de legalidad de los actos administrativos que en ejercicio de sus competencia y atribuciones expiden estas autoridades; es decir, esta **DGIRA** dentro del **PEIA** realiza el análisis y estudio técnico integral y holístico de los posibles impactos ambientales a generar por la ejecución de las obras y/o actividades que requieren de previa autorización de la **SEMARNAT** y que pretenden desarrollarse en sitios en los que por la interacción de los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas; lo anterior, con la finalidad de tutelar el derecho constitucional a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas.

3. Que la **MIA-R** y la **Información Adicional del Proyecto**, se avalúan bajo los principios rectores del Derecho Ambiental anteriormente referidos en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR AL PRECEDENTE JUDICIAL EN LA SENTENCIA<sup>3</sup> QUE ESTUDIA LO INTEGRAL Y HOLÍSTICO DE UN SISTEMA O REGIÓN ECOLÓGICA EN LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

<sup>3</sup> Juicio de amparo indirecto 1241/2016-I-, Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Veracruz, Acuerdo de fecha 01 de abril de 2022 y Amparo en Revisión 54/2021 Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolución y síntesis del Amparo en Revisión 54/2021 de su índice, emitida en sesión el 9 de febrero de 2022.  
"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 9 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

**OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE**

4. El **Promoviente** incluyó en la **MIA-R** y la **Información Adicional** que obran en el expediente de mérito la descripción del **Proyecto** consistente en la lotificación y urbanización del polígono para su posterior uso de acuerdo con los parámetros permitidos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano (**PPDU**). Se conformarán 3 (tres) áreas de uso, vialidades internas pavimentadas con camellón y banquetas, áreas verdes y de conservación que será registrada como **UMA** de conservación, así como de las acciones de urbanización complementarias (red eléctrica, red de agua y drenaje pluvial), en una superficie total de intervención de 54.74 ha (cincuenta y cuatro punto setenta y cuatro hectáreas); por lo que, el **Polígono 1** tiene una superficie de 8 ha (ocho hectáreas), **Polígono 2** tiene una superficie de 10 ha (diez hectáreas), y un **Polígono 3** tiene una superficie de 16 ha (dieciséis hectáreas), sumando dichos polígonos 34 ha (treinta y cuatro hectáreas), requiriendo el **CUSTF** de **vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación** en 16 ha (dieciséis hectáreas) dentro del **Polígono 3**; el área restante de la superficie de intervención que será de 20.74 ha (veinte punto setenta y cuatro hectáreas) se mantendrán como área de conservación, la cual será registrada como **UMA** ante la **DGVS**; lo anterior, a desarrollarse en el predio identificado como Lt. 001, Sm. 021, Mz. 001, San Augusto, Fracción A, Zona Continental, Municipio Isla Mujeres, Quintana Roo, México; en tal virtud, se desglosan las superficies manifestadas por el **Promoviente**:

| Tabla 5. Superficies generales del predio con respecto al Proyecto. |                              |                 |                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|
| Polígonos                                                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
| Polígono 1: Ecoturismo                                              | 80,000.00                    | 8               | 14.61          |
| Polígono 2: Ecoturismo                                              | 100,000.00                   | 10              | 18.27          |
| Polígono 3: Lotificación y urbanización (*)                         | 160,000.00                   | 16              | 29.23          |
| UMA de conservación                                                 | 207,451.16                   | 20.74           | 37.89          |
| Subtotal Polígono de Intervención                                   | 547,451.16                   | 54.74           | 100            |
| UMA de conservación restante en el predio                           | 2,499,390.355                | 249.94          | 82.03          |
| Total del Predio                                                    | 3,046,841.515                | 304.68          | 100            |

\*El **Promoviente** manifestó en la **Información Adicional** que únicamente somete a evaluación en materia de impacto ambiental el **Polígono 3**, en la página 2 de la misma indicó lo siguiente: "(...) De ahí que se reitera que las obras y actividades de este proyecto de Lotificación y Urbanización son la planteadas en el Capítulo II de la MIA-R, con las superficies de afectación solicitadas que corresponde a 16 ha que corresponde al polígono 3..." (Sic).

SIN TEXTO

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 10 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

| Tabla 6. Ocupación en el Polígono 3 en Proyecto.                     |                              |                 |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso destinado                                                        | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie (ha) | Porcentaje (%)                                                                                                                                 |
| Área Vendible (Lotes)                                                | 128,492.48                   | 12.85           | 80.31                                                                                                                                          |
| Área de destino                                                      | 12,726.20                    | 1.27            | 7.95                                                                                                                                           |
| Área de vialidad                                                     | 18,781.32                    | 1.88            | 11.74                                                                                                                                          |
| Polígono 3: Lotificación y urbanización                              | 160,000.00                   | 16              | 100                                                                                                                                            |
| Superficie de vegetación por afectar dentro del Polígono 3 (CUSTF).  |                              |                 |                                                                                                                                                |
| Uso y tipo de Vegetación                                             | Superficie (ha)              |                 | Observaciones                                                                                                                                  |
| Vegetación Secundaria de Matorral Costero en proceso de recuperación | 16                           |                 | El Promovente manifestó el tipo de vegetación por afectar en la Información Adicional, derivado de la ejecución del Proyecto en el Polígono 3. |

Cabe señalar que, el **Promovente** dentro de la **MIA-R** y de la **Información Adicional**, manifestó que únicamente somete a evaluación de impacto ambiental el **Polígono 3**, misma que está enfocado a la urbanización y lotificación; por lo cual, el **Polígono 1** y **Polígono 2** enfocado al ecoturismo de bajo impacto no está sometido a autorización en la presente **MIA-R** hasta definir claramente su alcance y que someterá las obras y actividades de las mismas en su debido momento; al respecto, en la **Información Adicional** manifestó lo siguiente:

**MIA-R**

"(...)

*El Proyecto busca incrementar la oferta de servicios, y cubrir parte de la demanda de la población en la zona. Posteriormente a la adquisición de cada lote, los propietarios desarrollarán los proyectos particulares los cuales someterán específicamente y a título propio a evaluación y autorización. Asimismo, se contará con instalaciones temporales sobre el área de vialidad para la permanencia de un velador y actividades de mantenimiento a las áreas comunes por parte del operador del desarrollo final a futuro.*

*El presente proyecto sometido a evaluación corresponde a lotificación y urbanización del predio, lo que implicará el cambio de uso de suelo en las 16 ha del polígono 3..." (Sic)*

**Información Adicional**

"(...)

*Información adicional: El proyecto que se somete a autorización está enfocado a la urbanización y lotificación del polígono 3.*

*Como actividad proyectada para los polígonos 1 y 2, está el ecoturismo, sin embargo, no se esta sometiendo a autorización en esta MIA-R dichas actividades complementarias, hasta definir claramente su alcance como proyecto específico. En su momento, la promovente someterá las obras y actividades que impliquen su desarrollo para ambos polígonos..." (Sic)*

Así mismo, el **Promovente** dentro de la **MIA-R** y la **Información Adicional** que obran en el expediente de mérito, incluyó una breve descripción de las actividades del **Proyecto** para el **Polígono 3** destinado a lotificación y urbanización, conforme a lo siguiente:

- 1) **Vialidades:** Se proyectan vialidades interiores conformadas por terracerías, bases de 12 cm de espesor y carpeta de 4 cm (cuatro centímetros) de espesor compacto con mezcla asfáltica en frío

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 11 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

- 1.1) Excavaciones, compactaciones y/o Nivelaciones:** Para el suelo de tipo A, conformado principalmente por material suelto, se utilizarán picos y palas; para el suelo de tipo B y C que lo conforma material semiconsolidado y rocas respectivamente, serán con ayuda de una retroexcavadora. En cuanto al proceso para realizar los rellenos, este se realizará a base del acamellonamiento del material, lo cual consiste en depositar el material que será utilizado para la compactación en pequeñas lomas a todo lo largo del terreno para que posteriormente sea tendido o nivelado por la máquina.

Se realizarán excavaciones en la etapa de construcción para los drenajes pluviales e instalaciones eléctricas en área de vialidades-banquetas. El material sobrante de esta actividad será utilizado posteriormente para el propio relleno de las excavaciones, o será utilizado en el acondicionamiento de las áreas verdes del proyecto. La terracería para nivelación de vialidades se realizará con material de banco de la región, extendido y compactado con maquinaria pesada.

- 1.2) Rellenos:** El material para efectuar el relleno será adquirido de bancos de materiales existentes autorizados, por lo que no se requerirá de la apertura de nuevos bancos. Para trasladar el material de relleno se utilizarán camiones de volteo. La técnica constructiva utilizada será la de vaciado, compactación y nivelación.

Con respecto al drenaje natural del sitio, el **Promoviente** manifestó que la mayor parte del agua proveniente de la precipitación se infiltra al subsuelo y la proporción restante se evapora y se absorbe por la vegetación. En la etapa de urbanización se construirán pozos pluviales con ademe y rejillas colectoras.

- 1.3) Señalización y Nomenclatura:** Se proyecta la colocación de señalización tanto restrictiva, informativa y preventiva en calles interiores y de acceso, de acuerdo con el proyecto avalado y autorizado por la autoridad competente.

Derivado de lo anterior, se pretende que la conformación de la carpeta asfáltica sea con mezcla emulsionada, dado que, el **Promoviente** indicó que consiste en impregnar la base hidráulica ya terminada con un riego de emulsión asfáltica con una pipa para riego de emulsión, para formar carpeta asfáltica de 4 cm (cuatro centímetros) de espesor ya compactada al 95 % (noventa y cinco por ciento) proctor.

- 2) Banquetas:** Se requiere del trazo y nivelación del terreno, para la posterior construcción de sardineles con retacería de block, con sus respectivas guarniciones de concreto y suministro de relleno, para la aplicación de volteador metálico a las banquetas con su acabado superior de las mismas.

- 2.1) Excavación y suministro:** Requieren de la excavación en banqueta para la colocación de poste PTR como base de señalamiento y su posterior colocación de señales (informativas, restrictivas y nomenclaturas) con tornillos y tuercas a los postes metálicos.

- 3) Instalación de Drenaje:** Se dotará al polígono con pozos pluviales previstos de zanjas colectoras con rejillas según normas y especificaciones aplicables. Estos pozos se realizarán con máquinas rotatorias de perforación; estas máquinas realizan la perforación de un pozo. Durante el proceso de excavación se

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 12 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

generan lodos y agua que son producto del proceso de excavación. Los pozos serán de profundidad adecuada según los requerimientos aplicables, con 10" (diez pulgadas) de diámetro de perforación.

- 4) **Instalación Eléctrica:** Se proyecta una obra de alimentación eléctrica de media tensión aérea con transformadores en poste (13 KV) y acometidas subterráneas con registros en banquetas y en arroyo vial. La red de distribución de alumbrado será subterránea y se instalará en las áreas de vialidades, los cables estarán dispuestos en ductos con registros RMTB3. Estas actividades se realizarán con la ayuda de grúas de canasta, zanjadoras, roto martillo y una retroexcavadora con martillo hidráulico.

En las vialidades se instalarán lámparas de LED que se recargan con la energía solar, por lo que, el suministro e instalación de ductos, cableado, registros y equipo necesario para el funcionamiento de la red eléctrica que alimenta los lotes y el alumbrado público del proyecto según las cargas calculadas y la normatividad vigente.

Se prevé la utilización de una máquina perforadora para la realización de las cepas, mismas que contarán con un diámetro de 40 a 50 cm y una profundidad fija de 1.60 m; en caso de no contar con la perforadora, la excavación de las cepas se realizará con ayuda de un compresor y en forma manual. El levantamiento de los postes se realizará mediante una grúa, cada poste contará con una lámpara para el alumbrado.

- 5) **Lotificación:** Consistirá en el marcaje de los linderos de los polígonos con mojoneras y señalización del número de lote.

La lotificación consistirá en el levantamiento topográfico o delimitación de superficies por una cuadrilla de topógrafos utilizando para ello un equipo o estación total de precisión con rayo láser auxiliado de equipos GPS (Sistema de Posicionamiento Global), se partirá a dar distancias para de esta manera ubicar a través de mojoneras o varillas la localización de los vértices para cada lote.

- 6) **Instalaciones que desarrollará a futuro el Propietario de cada Lote:** El Promovente pretende al finalizar las actividades de vialidades, banquetas, instalaciones de drenaje, eléctrica y la lotificación, por lo que, indicó los siguientes componentes a futuro que se contemplan para cada lote:

6.1) **Tratamiento de Aguas Residuales:** Esta infraestructura será incorporada al diseño de cada lote y se desarrollará cuando el propietario adquiera el lote, en el caso de que en su momento no se contara con drenaje conectado al sistema municipal. No obstante, se prevé que el tratamiento de las futuras aguas residuales en cada lote ocurra mediante un sistema SITAR DLD14 con una capacidad de 1,300 litros o equivalente de probada efectividad, el cual descargará a un pozo de descarga.

6.2) **Agua Potable:** El abastecimiento de agua para cada uno de los lotes provendrá directamente del sistema municipal de la zona, cuya conexión a pie de lote será gestionado a futuro por los propietarios de cada lote.

6.3) **Biodigestor:** Se considera que la operación del Proyecto iniciará cuando los particulares realicen la ocupación de cada lote, por lo que este rubro dependerá de la comercialización, asignación y entrega

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 13 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

de los lotes a construirse dentro del conjunto de predios del **Proyecto**. Por último, las obras para el tratamiento de aguas residuales de origen sanitario (biodigestor sitar DLD 14), iniciarán su operación cuando se usen las instalaciones.

Conforme a lo anterior, si bien es cierto que el **Promoviente** somete a evaluación en materia de impacto ambiental las actividades y obras del **Polígono 3**, estas se deben de evaluar de manera integral derivado de la región ecológica en la que se encuentra el **Proyecto**, considerando todos aquellos impactos ambientales sinérgicos, acumulativos y relevantes, así como, sus posibles efectos en los ecosistemas presentes en la región, que puedan ser susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas; lo anterior, con la finalidad de tutelar el derecho constitucional a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas, lo anterior, conforme a la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR AL PRECEDENTE JUDICIAL EN LA SENTENCIA<sup>4</sup> QUE ESTUDIA LO INTEGRAL Y HOLÍSTICO DE UN SISTEMA O REGIÓN ECOLÓGICA EN LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL** de la presente Resolución Administrativa.

Para mayor referencia se incluyen una descripción grafica de la distribución y ubicación del **Polígono 1**, **Polígono 2** y **Polígono 3** del **Proyecto**; así como, las áreas **UMA** de conservación que integran el **Proyecto**:

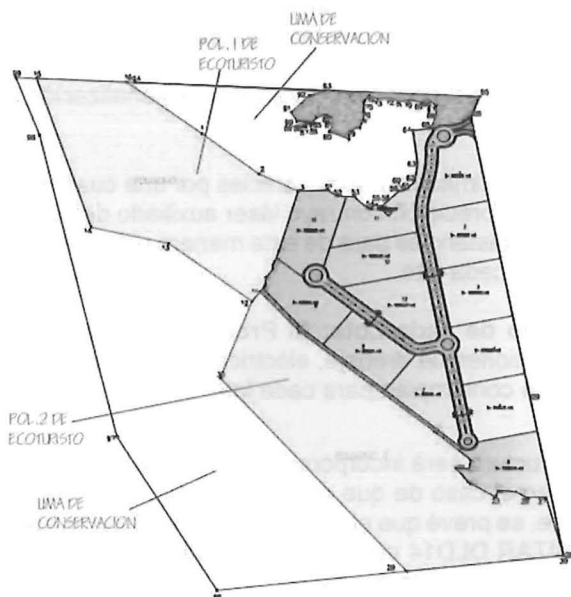


Imagen 1. Distribución de las áreas de uso del Proyecto (recopilado de la MIA-R)

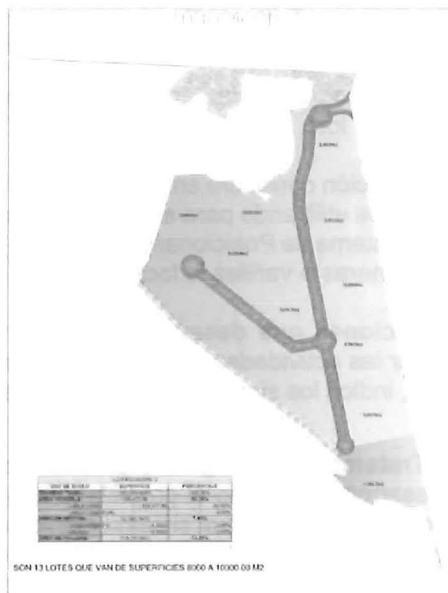


Imagen 2. Polígono 3 sometido a la evaluación en materia de impacto ambiental (recopilado de los anexos de la MIA-R)

<sup>4</sup> Juicio de amparo indirecto 1241/2016-I-, Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Veracruz, Acuerdo de fecha 01 de abril de 2022 y Amparo en Revisión 54/2021 Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolución y síntesis del Amparo en Revisión 54/2021 de su índice, emitida en sesión el 9 de febrero de 2022.  
"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 14 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

**Valoración de la información técnica presentada por la Promovente de las obras y actividades del Proyecto**

Derivado de la revisión y análisis, a efecto de verificar las características y alcances del **Proyecto**, de la información presentada por el **Promovente** en la **MIA-R**, y no obstante de la **Información Adicional** solicitada por esta Unidad Administrativa para mejor proveer al **PEIA**, esta **DGIRA** identificó las siguientes insuficiencias e inconsistencias:

- a) De la revisión de la información presentada en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, se identificaron discrepancias e insuficiencia en la distribución, características constructivas y alcances del **Proyecto**, de acuerdo a la información anexa a la **MIA-R** e **Información Adicional**, conforme a lo siguiente:

a.1) En la tabla de superficies del **Proyecto** manifestadas por el **Promovente** en la **MIA-R** se identificó que únicamente indicó las superficies de intervención y su zonificación; mientras que, esta **DGIRA** en su **Oficio de Información Adicional** en su numeral 1 inciso f) solicitó "Presentar una tabla **con todas y cada una de las obras y actividades del proyecto**, incluyendo las señaladas en los incisos anteriores del presente oficio, con su superficie de afectación para cada una de ellas" (Sic); no obstante, el **Promovente** únicamente indicó en la **Información Adicional** la implementación de una caseta de vigilancia rústica y reiteró las superficies de ocupación del **Polígono 3** con su respectiva zonificación, asimismo, en la **MIA-R** indicó "será lotificado en 13 lotes para desarrollo posterior independiente de acuerdo con los usos de suelo aplicables, siendo que cada propietario someterá a evaluación el estudio de su proyecto independiente" (Sic) y la descripción de vialidades, banquetas, servicios básicos para la distribución a cada lote y las "posibles" instalaciones que se desarrollarán en un futuro de manera general y sin especificación a cada lote dentro del **Polígono 3**, por lo que, no describió las características de los componentes que tendrán cada lotificación o el uso que se destinará en cada una de ellas y/o la función que tendrá en beneficio a los **Polígono 1** y **Polígono 2**, lo anterior, para evaluar de manera completa e integral en materia de impacto ambiental las etapas de preparación del sitio, construcción y operación con los ecosistemas incidentes, por lo que, dicha solicitud de información fue omitida por el **Promovente**.

Tabla II.3.c Ocupación en el Polígono 3 del proyecto (Lotificación y Urbanización).

| USO DE SUELO                           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | PORCENTAJE (%) |
|----------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Área Vendible (Lotes)                  | 128,492.48                   | 80.31          |
| Área de destino                        | 12,726.20                    | 7.95           |
| Área de vialidad                       | 18,781.32                    | 11.74          |
| Superficie del polígono 3 del proyecto | 160,000.00                   | 100            |

La caseta de vigilancia rústica se colocará en el área de aprovechamiento inicial de la vialidad de acceso, considerada en el diseño del proyecto, cuantificada y marcada en gris en los planos presentados en la MIA-R.

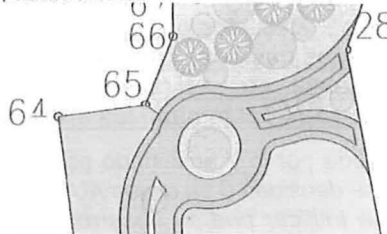


Figura.1 Acceso de Vialidad donde será ubicada la caseta rústica de vigilancia, sobre la superficie de aprovechamiento color gris ya presentada en la MIA-R y cuantificada en el rubro de vialidades.

Imagen 3. Tabla de ocupación del Polígono 3 presentada por el Promovente (recopilado de la MIA-R)

Imagen 4. Componente de una caseta manifestado por el Promovente (recopilado de la Información Adicional)

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 15 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

a.2) Que en la **MiA-R** manifestó la implantación de instalaciones subterráneas en las vialidades y su proceso constructivo en la etapa de excavación, así como en la **Información Adicional** indicó textualmente *"Las vialidades del proyecto se construirán respetando los flujos hidrológicos, ya que se consideran alcantarillas de drenaje pluvial, que permitirán el libre flujo. Se realizará el diseño ejecutivo de vialidades y del sistema hidráulico pluvial conforme a un análisis topográfico detallado, para reconocer los flujos hidrológicos específicos del área de desplante de las vialidades y poder garantizar la hidrodinámica del sitio..."* (Sic); si bien, por voluntad propia y de buena fe el **Promoviente** manifestó que detallará el análisis mediante estudios y de obtener las autorizaciones correspondientes para la operatividad de los lotes, pero omitió la entrega de los estudios respectivos pertinentes. Lo anterior imposibilita a esta **DGIRA** la evaluación de los efectos de los impactos ambientales, específicamente a los flujos hídricos y el impacto directo a la vegetación incidente dentro del predio.

Adicionalmente, el **Promoviente** no indicó la profundidad a que se encuentra el manto freático y los posibles impactos al factor agua y suelo por el desplante de componentes en cada lote dentro del **Polígono 3**, ni presento estudios base de mecánica de suelos para el diseño del **Proyecto**, omitiendo analizar las condiciones hidrogeológicas propias del sistema kárstico característico de la región, donde las escorrentías superficiales presentan alta infiltración hacia el subsuelo y mantienen conectividad con el acuífero y los humedales, por lo cual, no se tiene certeza si estas actividades consideran la afectación de superficie adicional.

a.3) De acuerdo con la información proporcionada por el **Promoviente** de la **MiA-R e Información Adicional**, esta Unidad Administrativa identificó que el **Promoviente** no incluyó información técnica que considere la descripción y características constructivas de la estructura de cimentación para el anclaje de columnas, cimentación o según corresponda, y a los futuros componentes que integrarán cada lotificación con sus respectivas instalaciones hidráulicas y sanitarias con el respectivo uso que se le darán o un estimado de sus particularidades a futuro. Es de suma importancia precisar que, al no incluir información sobre los procesos constructivos, materiales, así como las actividades a realizar para su construcción y operación de dichos elementos se evidencia una desarticulación en la integración del **Proyecto**; además, se advierte que, al omitir dicha información, existe un incumplimiento a lo establecido en el artículo 30 de la **LGEEPA** donde, en su interpretación sistemática y armónica, se especifica que para obtener la autorización, el **Promoviente deberá de presentar en la Manifestación de Impacto Ambiental**, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obras o actividades de que se traten, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas (calidad del agua, diversidad de especies, flujos hidrológicos, etc), así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

a.4) De acuerdo por lo manifestado por el **Promoviente** en la **Información Adicional** presentada *"El proyecto tiene densidad 0 en el uso AU1-1 y 825 cuartos permitidos en el uso de suelo AU1-2. Los lotes propuestos a lotificar podrán desarrollarse de acuerdo a las actividades compatibles con los Usos Predominantes que tienen asignados."* (Sic) con base a una *"Constancia de Uso de Suelo Informativo"* del año dos mil diecinueve aun cuando se plantee la construcción sobre el nivel del terreno del uso destinado no interrumpirá ni afectará los flujos hidrológicos del suelo o subsuelo, dicha aseveración carece de sustento técnico suficiente, en tanto este tipo de infraestructura conlleva necesariamente

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 16 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

obras asociadas como cimentaciones, anclajes, instalaciones hidráulicas y sanitarias, así como posibles excavaciones, así como la transmisión de cargas derivadas del peso propio de la estructura y del volumen de agua contenido, lo cual puede incidir en la compactación y comportamiento del subsuelo, modificando las condiciones naturales de infiltración, escurrimiento y recarga.

Lo anterior es de suma relevancia debido a la naturaleza kárstica del sitio, caracterizada por su alta permeabilidad y la interconexión del subsuelo, lo que lo hace particularmente vulnerable a alteraciones en su dinámica hidrológica y a procesos de contaminación. En ese contexto, aun cuando durante las etapas de preparación del sitio y construcción los impactos pudieran estimarse como no significativos, es durante la operación y mantenimiento donde se incrementan los impactos ambientales, a consecuencia por ejemplo del uso continuo del recurso hídrico, la generación de aguas residuales y la posible infiltración de contaminantes. Asimismo, la falta de estudios específicos sobre los flujos del suelo y subsuelo impide determinar de manera objetiva que no se generará un desequilibrio ecológico, situación que se ve agravada por la operación simultánea de los componentes que se destinarán en cada lote en un futuro, proyectadas dentro de las estructuras del **Proyecto**. En consecuencia, sin contar con información técnica suficiente, no es posible descartar afectaciones acumulativas y sinérgicas sobre el sistema hidrológico del sitio.

a.5) En el caso de las áreas denominadas por el **Promoviente** como "zonas de conservación y áreas verdes", de la revisión de la información de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, es necesario realizar un análisis integral ambiental de todos los componentes ambientales para determinar **1)** en el caso de las zonas de conservación, su grado de conservación para la implementación de acciones de restauración, entendida esta última como el *conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales* (Art. 3 fracción XXXIV, **LEGEEPA**) y **2)** los efectos de los impactos ambientales por la implementación de áreas verdes inducidas. En ese sentido, esta **DGIRA** no cuenta con dicha información, asimismo la información presentada por el **Promoviente** referente a las propuestas de conservación y restauración, resulta insuficiente, toda vez que **1)** no cumple con los criterios de conservación y restauración ambiental, **2)** no se detallaron las características, número y especies que serán consideradas para la conservación y restauración del sitio del **Proyecto**; **3)** las medidas de compensación de un área de amortiguamiento entre el desplante de las obras y el área de conservación de humedal con manglar y que cierta superficie será destinada como **UMA** de conservación, siendo autorizada por **DGVS**, no compensan los impactos directos e indirectos sobre los humedales, dado que, se considera la **Opinión de CONANP**.

Así mismo respecto de los servicios para la operación del **Proyecto**, el **Promoviente** indicó que, se contará con suministro a través de la acometida bifásica de la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**) además de contar las instalaciones hidráulicas y sanitarias el suministro de agua potable será a través del servicio municipal y el sistema de captación de agua pluvial, respecto a los residuos sólidos, se dispondrán por medio del servicio de recolección municipal. Respecto de lo anterior, si bien es cierto el **Promoviente** formuló diversas propuestas para dotar de infraestructura la operación del **Proyecto**, esta autoridad determinó que la información presentada no reúne elementos técnicos suficientes para acreditar que dichas medidas evitarán o, en su caso, no generarán efectos adversos sobre los ecosistemas circundantes.

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 17 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

**CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LA DESCRIPCIÓN OBRAS Y ACTIVIDADES MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE**

I. De la revisión integral de la información proporcionada por el **Promovente** de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, se somete a evaluación de impacto ambiental el **Polígono 3** a la urbanización y lotificación. En consecuencia, la información presentada no permite apreciar de manera integral la totalidad de las obras y actividades que conformarán la totalidad del **Proyecto**, ni la interrelación entre sus distintos componentes.

II. Asimismo, de la revisión integral de la información de la **MIA-R** e **Información Adicional**, esta autoridad identificó incongruencias, insuficiencias y omisiones como se refiere en el apartado en la **Valoración de la información técnica presentada por la Promovente de las obras y actividades del Proyecto** de la presente **Resolución Administrativa**. En este sentido, la falta de dicha información limita la evaluación integral del **Proyecto**, particularmente en lo relativo la compatibilidad del desarrollo del **Proyecto**, en sus diferentes etapas, con el equilibrio ecológico, principalmente con los efectos de los impactos ambientales como el cambio de uso de suelo, remoción de vegetación y posibles afectaciones a los ecosistemas presentes, derivando a una incompleta evaluación de los efectos de los impactos ambientales de los componentes ambientales en sus diferentes etapas de desarrollo, y por lo tanto, implementación de medidas ambientales que prevengan, mitiguen o compensen los impactos ambientales.

III. No obstante de que esta **DGIRA** requiriera la descripción de la totalidad en que consiste el **Proyecto** mediante el **Oficio de IA**, la **Promovente** fue omisa en la entrega de la misma, por lo que esta autoridad determinó no requerir mayor información al respecto, en virtud de que corresponde a la propia **Promovente** la obligación de manifestar de manera clara, completa y veraz la totalidad de las obras y actividades que integran el **Proyecto**

IV. Debido **1)** insuficiencia de información proporcionada por el **Promovente** de la **MIA-R** respecto del anclaje de columnas, cimentación, y/o proceso constructivo que se genere y el uso a futuro para cada lote y en consecuencia sus posibles impactos por las instalaciones hidráulicas y sanitarias según correspondan, **2)** incumplimiento de los requisitos mínimos indispensables conforme a lo establecido en el artículo 30 de la **LEGEEPA** impidiendo consecuentemente, la identificación y evaluación integral de los efectos ambientales ni la definición de medidas adecuadas para prevenir, mitigar o reducir los impactos al ambiente y **3)** carencia de sustento técnico suficiente que determine que no existirá un desequilibrio ecológico por la obras asociadas ni las cargas estructurales que inciden en el subsuelo considerando la naturaleza kárstica del sitio, la operación del **Proyecto**, así como los efectos acumulativos derivados de los demás componentes proyectados a futuro, esta Unidad Administrativa advierte una desarticulación en la integralidad del **Proyecto**.

V. Las áreas propuestas como "zonas de conservación y áreas verdes" carecen de sustento técnico suficiente, toda vez que no se realizó un análisis ambiental integral que permita determinar su viabilidad de las áreas verdes, y las acciones planteadas no cumplen con criterios de conservación y restauración; aunado a que no se evaluaron las condiciones bajo el nivel respectivo de cimentación, ni se precisaron las características, cantidad y especies a implementar, por lo que no es posible acreditar la recuperación ni la continuidad de los procesos naturales del sitio.

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 18 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

**VI.** Respecto de los servicios; acometida eléctrica, suministro y consumo de agua, consumo de energía eléctrica, así como instalaciones hidráulicas y sanitarias, la información proporcionada por el **Promoviente** no acredita técnica ni jurídicamente que el área del **Proyecto** cuente con la disponibilidad, suficiencia y regularidad de los servicios necesarios para su desarrollo, por lo que corresponde exclusivamente a la propia **Promoviente** su debida acreditación, sin que dicha carga pueda trasladarse a esta autoridad; aunado a lo anterior, conforme a lo manifestado no contempla los efectos que puedan resultar al existir un sistema kárstico característico de la región, donde las escorrentías superficiales presentan alta infiltración hacia el subsuelo y mantienen conectividad con el acuífero y los humedales, por lo cual, no se tiene certeza si estas actividades consideran la afectación de superficie adicional.

Del análisis integral de la **MIA-R** y la **Información Adicional** presentada por el **Promoviente**, se advierte la persistencia de inconsistencias, omisiones y deficiencias de carácter técnico, así como la ausencia de respaldo científico en los estudios ambientales, lo que impide a esta autoridad realizar una valoración adecuada y exhaustiva de los efectos de los impactos ambientales del **Proyecto** en el sitio y su región ecológica, así como la implementación de las medidas ambientales necesarias para prevenir, mitigar y en su caso compensar los impactos ambientales generados por la implementación del **Proyecto**, por lo que no se garantiza la sostenibilidad del medioambiente de los ecosistemas y el derecho a un medio ambiente sano. Asimismo, es importante destacar que no corresponde a esta autoridad subsanar dichas deficiencias ni formular requerimientos respecto de cada inconsistencia detectada, toda vez que recae en el **Promoviente** la carga de presentar, desde su ingreso, información completa, veraz y técnicamente suficiente, así como los estudios ambientales necesarios para su debida evaluación. En consecuencia, la insuficiencia de la información aportada genera un estado de incertidumbre jurídica y técnica que imposibilita a esta autoridad determinar la viabilidad ambiental del **Proyecto**.

**CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES**

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 segundo párrafo de la **LGEEPA**, así como, lo establecido en la fracción III del artículo 13 del **RLGEEPAMEIA**, en su interpretación sistemática y armónica, establecen la obligación de el **Promoviente** para incluir en la **MIA-R** la vinculación de los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación del uso del suelo de las obras y actividades que se desarrollaran en el **Proyecto**, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que integran al **Proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

En este sentido, y considerando que el **Proyecto** se pretende ubicar en el Municipio de Isla Mujeres, en el Estado de Quintana Roo, esta **DGIRA**, a fin de contar con los elementos que permitan determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental; así como, la congruencia del **Proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativas confirmó a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**) <sup>5</sup> lo manifestado por el **Promoviente**, respecto a que el sitio seleccionado se encuentra regulado por los siguientes instrumentos de política ambiental, y de los cuales se hacen las siguientes observaciones:

<sup>5</sup> Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0>

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 19 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

- A. **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE (POEMyRGMMyMC).** Dentro del Programa regional se reconoce al Golfo de México y Mar Caribe como una región costero-marina que sustenta ecosistemas de valor único, como son los arrecifes coralinos, manglares, lagunas y dunas costeras, los cuales se encuentran bajo alta presión de actividades humanas.

Ahora bien, el **Proyecto** se encuentra regulado por la Unidad de Gestión Ambiental 134 denominada "*Sistema Lagunar Chamuchuch*" (**UGA 134**) y 135 denominada "*Isla Blanca*" (**UGA 135**), cabe señalar que, el sistema lagunar de Chamuchuch es un área natural protegida (ANP) de carácter estatal con la categoría de "*Zona sujeta a conservación ecológica, Refugio estatal de flora y fauna*", y al mismo tiempo, forma parte del ANP de competencia federal, Reserva de la Biosfera "Caribe Mexicano".

Como se puede apreciar, las acciones generales y específicas determinadas para las **UGA 134** y **UGA 135** regionales del **POEMyRGMMyMC**, tienen el propósito de prevenir los impactos al medio marino por las actividades en tierra, en particular, para mantener la dinámica hidrológica y la preservación del humedal y los manglares, así como la prevención de la contaminación. De acuerdo con las acciones **G059**, **G065** y **ANP** las acciones previstas en el **Polígono 3** que inciden en la **UGA 134** deben apegarse a lo establecido en el **Decreto** y **Programa de Manejo**, tanto del ANP de carácter estatal, como lo correspondiente con la Reserva de la Biosfera "Caribe Mexicano". En este contexto, resulta indispensable contar la opinión de la **CONANP**.

En razón de lo anterior, el **Promoviente** pretendió acreditar la compatibilidad de las obras y actividades que integran el **Proyecto**, con las políticas y criterios aplicables establecidos en el **POEMyRGMMyMC**; sin embargo, conforme al análisis realizado por esta Unidad Administrativa a la información que integra la **MIA-R** y la **Información Adicional del Proyecto**, se identificaron inconsistencias en las características y alcances de las obras y actividades que integran el **Proyecto** esta **DGIRA** se encuentra imposibilitada de realizar una valoración objetiva sobre la congruencia del **Proyecto** con el **POEMyRGMMyMC**.

- B. **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO (POEL-IMUJERES);** se tiene que la **UGA 03** "*Sistema lagunar Chamuchuch*" tiene asignada la política de preservación "los usos de suelo son "Los establecidos en su decreto de creación" y los usos incompatibles son "Los usos prohibidos por su decreto de creación, en el programa de manejo, o bien los que se opongan a los usos predominantes, así como los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios", entendiendo por recursos para esta UGA "flora y fauna, ecosistemas de manglar y productividad primaria". Por otra parte, la **UGA 09** "Península de Chamuchuch" tiene política asignada de Aprovechamiento sustentable ".los usos de suelo son "Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la península de Chamuchuch", mientras los usos incompatibles son "Aquellos que se contrapongan a los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la península de Chamuchuch o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios", entendiendo estos recursos como "playa, paisaje, agua, dunas y manglar"; por lo que, en sus criterios ecológicos generales y específicos se destaca que en **CG-12**, **CG-38** y **U3-6**, en predios donde se desarrollan ecosistemas de manglar, se debe dar cumplimiento a que la construcción de vialidades se deben reconocer y respetar los flujos hidrológicos para garantizar la hidrodinámica original del sitio, a su vez, cumplir a lo establecido en la **NOM-022-SEMARNAT-2003** y la **LGVS**; además de, los usos de suelo

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 20 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

y obras establecidas en el área natural protegida no deben alterar los flujos hidrológicos en los manglares y humedales.

Cabe precisar que de los tres polígonos que conforman el predio, sólo en el **Polígono 3** se pretende hacer el cambio de uso de suelo para lotificación y urbanización, éste se ubica en su mayor parte dentro de la **UGA 09**, con política de aprovechamiento sustentable, misma que es regulada por el PPDU-Chamuchuc, las zonificaciones aplicables de este instrumento de planeación urbana, AUI y AU2, no dotan de densidad de ocupación urbano-turística, sino para infraestructura y equipamiento y uso mixto, respectivamente, por lo cual, se declara que sólo se hará la lotificación y urbanización. No obstante, una fracción del **Polígono 3** incide dentro de la **UGA 03**, a la cual aplica lo establecido en el **Decreto y Programa de Manejo del ANP-Caribe Mexicano** esto es importante pues como ya se mencionó, una parte del área sujeta a **CUSTF**. Por lo anterior, bajo en el contexto de la **Opinión Técnica de DGGFSOE** considera que el **Proyecto** no es congruente con el **POEL-IMujeres**.

De lo anterior, esta **DGIRA** al identificar inconsistencias en las características y alcances de las obras y actividades que integran el **Proyecto**, y considerando la **Opinión Técnica de la CONANP** se encuentra en un estado de incertidumbre sobre los aspectos y obligaciones que deben ser cumplidos respecto a que la información no permite un análisis adecuado de los impactos ambientales, por lo que, los impactos ambientales pueden estar subestimados lo que puede poner en grave riesgo el estado de conservación de los ecosistemas que salvaguarda la ANP-Caribe Mexicano. En cumplimiento de sus obligaciones, no se cuenta con elementos suficientes para acreditar la congruencia del **Proyecto**.

- C. Área Natural Protegida, con carácter de reserva de la biósfera, la región conocida como Caribe Mexicano (ANP-Caribe Mexicano).** De acuerdo con las coordenadas de ubicación del polígono del **Proyecto**, este se ubica dentro del **ANP Caribe Mexicano** e incide en la zona Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte.

**SIN TEXTO**

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 21 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

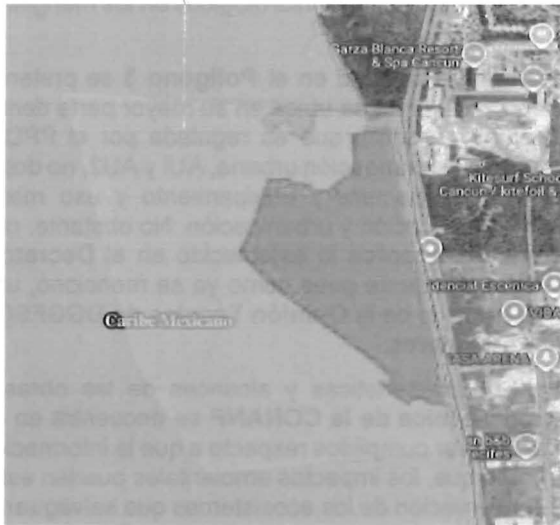


Imagen 5. Fragmento del SIGEIA en el que se observa la ubicación del predio del Proyecto con respecto al ANP Caribe Mexicano.

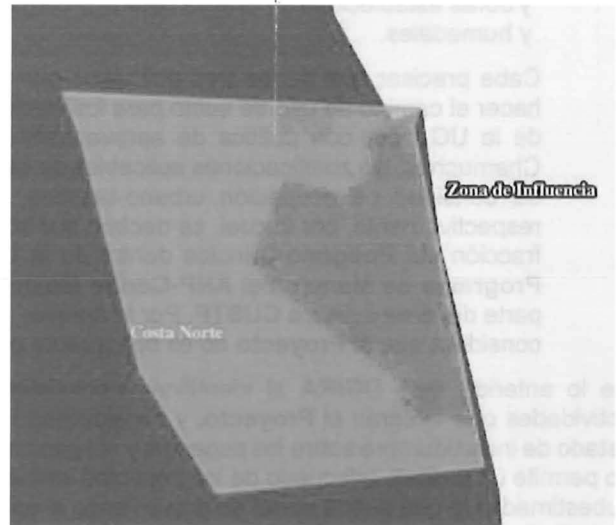


Imagen 6. Fragmento del SIGEIA en el que se observa la ubicación del predio del Proyecto con respecto a la Zonificación de amortiguamiento de Costa Norte de la ANP Caribe Mexicano.

Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

I. Régimen jurídico especializado de las Áreas Naturales Protegidas (ANP's).

a) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

- i. Se entenderá por ANP's a las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en LGEEPA; asimismo, se consideran áreas naturales protegidas las reservas de la biosfera y su establecimiento, tiene por objeto preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, así como sus funciones, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos; así como, salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentran sujetas a protección especial (Artículo 3 fracción II, 45 fracciones I y II y 46 LGEEPA). Asimismo, en el establecimiento de las ANP's, se realiza una división y subdivisión que permite identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 22 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico. Estas se establecerán mediante declaratoria que expida el Titular del Ejecutivo Federal conforme a leyes aplicables.

- ii. Que debe entenderse que el establecimiento de las ANP's es para preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles; salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva, así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentran sujetas a protección especial; asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, sus elementos, y sus funciones; proporcionar un campo propicio para la investigación científica y el estudio de los ecosistemas y su equilibrio; generar, rescatar y divulgar conocimientos, prácticas y tecnologías, tradicionales o nuevas que permitan la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional; Proteger los entornos naturales de zonas, monumentos y vestigios arqueológicos, históricos y artísticos, así como zonas turísticas. (artículo 45 fracciones I, II, III, IV, V y VII de la **LGEEPA**).
- iii. En concordancia con lo anterior, las declaratorias para el establecimiento de las ANP's señaladas en el artículo 46 de la **LGEEPA** deberán contener, entre otros aspectos, los lineamientos para la realización de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de las áreas naturales protegidas; por lo que en su administración, se deberán adoptar lineamientos, mecanismos institucionales, programas, políticas y acciones destinadas a la conservación, preservación, protección y restauración de los ecosistemas; el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; la inspección y vigilancia.
- iv. Que las "Reservas de la biósfera" se encuentra dentro de las categorías de manejo de las áreas naturales protegidas, cuya regulación respecto de sus técnicos justificativos de las declaratorias para el establecimiento, administración y vigilancia de dichas áreas naturales está previsto en el TÍTULO SEGUNDO sobre "Biodiversidad", del Capítulo I de las "Áreas Naturales Protegidas", Sección I "Disposiciones Generales" a la Sección V "Establecimiento, Administración y Manejo de Áreas Destinadas Voluntariamente a la Conservación" de la **LGEEPA**.
- v. Que el programa de manejo de las ANP's deberá cumplir con descripción de las características físicas, biológicas, sociales y culturales; las acciones a realizar a corto, mediano y largo plazo, estableciendo su vinculación con el Plan Nacional de Desarrollo, así como con los programas sectoriales correspondientes; la forma en que se organizará la administración del área y los mecanismos de participación de los individuos y comunidades asentadas en la misma; los objetivos específicos; la referencia a las normas oficiales mexicanas aplicables a todas y cada una de las "Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 23 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

actividades a que esté sujeta el área; los inventarios biológicos existentes y los que se prevea realizar; así como, las reglas de carácter administrativo a que se sujetarán las actividades que se desarrollen en el área natural protegida de que se trate; por lo que, la **SEMARNAT** publicará en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**) un resumen del programa de manejo respectivo y el plano de localización del área. (artículo 66 fracciones I al VII de la **LGEEPA**).

**b) Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas (RLGEEPAMANP)**

- i. Que para la exacta aplicación de la **LGEEPA** se expidieron disposiciones jurídicas reglamentarias, que desarrollan la realización de los estudios que justifiquen la expedición de las declaratorias para el establecimiento de las áreas naturales protegidas, mismos que son elaborados por la **SEMARNAT** y dan sustento a los Decretos expedidos por el Ejecutivo Federal. (artículos 45 al 61 del **RLGEEPAMANP**).
- ii. Que la administración y el buen manejo de las **ANP's** será a través de los programas de manejo que para tal efecto expida la **SEMARNAT** en los que se contendrán, entre otras, la especificación de las densidades, intensidades, condicionantes y modalidades a que se sujetarán las obras y actividades que se vienen realizando en las mismas, que deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación. (artículos 74 y 76 del **RLGEEPAMANP**).
- iii. Que para los usos y aprovechamientos que se lleven a cabo dentro de las áreas naturales protegidas, la **SEMARNAT** otorgará las tasas respectivas y establecerá las proporciones, límites de cambio aceptables o capacidades de carga correspondientes, de conformidad con los métodos y estudios respectivos. (artículo 80 del **RLGEEPAMANP**).
- iv. Que se requerirá autorización por parte de la **SEMARNAT** para realizar dentro de las áreas naturales protegidas, atendiendo a las zonas establecidas y sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables, las obras o actividades previstas en el artículo 88 de la **RLGEEPAMANP**.

**c) Autoridad administradora de las ANP's**

- i. Que, la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) es un órgano administrativo desconcentrado de la **SEMARNAT**, que tiene dentro de sus atribuciones la de administrar las áreas naturales protegidas competencia de la Federación, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; fomentar y desarrollar actividades tendentes a la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad en las áreas naturales protegidas competencia de la Federación, en sus zonas de influencia; y coordinar la formulación, ejecución y evolución y, en su caso, modificación de los programas de manejo de las áreas naturales protegidas competencia de la Federación, de conformidad con las disposiciones jurídicas

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 24 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

aplicables, de conformidad con el artículo 67 fracciones II, III, y 69 fracción V inciso b) del RISEMARNAT vigente al ingreso de la MIA-R.

d) **ANP con carácter de Reserva de la Biósfera (ANP-Caribe Mexicano).**

- i. Con fecha siete de diciembre de mil dieciséis, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el **Decreto** *"por el que se declara como Área Natural Protegida, con carácter de reserva de la biósfera, la región conocida como Caribe Mexicano"*, localizada en los municipios de Isla Mujeres, Benito Juárez, Tulum y frente a las costas de Puerto Morelos, Solidaridad, Cozumel, Bacalar y Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo, el cual, tiene como objetivo asegurar la protección de los ecosistemas de la región, dado que las reservas de la biósfera se constituyen en áreas biogeográficas relevantes a nivel nacional, representativas de uno o más ecosistemas no alterados significativamente por la acción del ser humano o que requieran ser preservados o restaurados. En la región existe diversidad por los ecosistemas que contiene, como son los arrecifes coralinos, selvas, manglares, sistemas lagunares, aunado a los eventos naturales como anidación, agregación y distribución de especies de tortugas marinas, tiburón ballena, tiburón toro, manatí del Caribe, mantarrayas, entre otras, contribuyen a que Quintana Roo sea la entidad de mayor vocación turística en el país

Al respecto, por su relevancia ecológica el **Decreto**, establece en su **ARTÍCULO TERCERO** que *"La Secretaría, por conducto de la Comisión, será la encargada de administrar, manejar y preservar los ecosistemas y sus elementos en la reserva de la biosfera Caribe Mexicano, así como vigilar que las acciones que se realicen dentro de esta ajusten a los propósitos del presente Decreto..."*, asimismo, en el **ARTÍCULO OCTAVO** fracción XII, establece que el uso y aprovechamiento de los recursos naturales dentro de la de amortiguamiento de la reserva de la Caribe Mexicano, se realizará únicamente en las subzonas en las que el programa de manejo lo permita y se ejecutarán conforme a las reglas específicas que dicho programa prevea y en el **ARTICULO DECIMO** establece que *"Quiénes realicen actividades dentro de la reserva de la Caribe Mexicano, estarán obligados a conservar el de acuerdo con lo dispuesto en presente Decreto, el programa de manejo a que se refiere Artículo Décimo Quinto del presente instrumento y las disposiciones jurídicas aplicables..."* por lo que, le son aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto del **ANP-Caribe Mexicano**.

- ii. Con fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el **Programa de Manejo** de la **ANP-Caribe Mexicano**, para los municipios Isla Mujeres, Benito Juárez, Tulum y frente a las costas de Puerto Morelos, Solidaridad, Cozumel, Bacalar y Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo. El cual, tiene por objeto constituir el instrumento rector de planeación y regulación que establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo y la administración del **ANP-Caribe Mexicano**, a fin de proteger la mayor parte de los ecosistemas marinos del estado y porciones costeras, así como *"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 25 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

preservar la diversidad biológica y los servicios ambientales que sirven de soporte a las actividades humanas, por lo que, en específico en la zona Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte consideran aspectos a un área de transición entre los ambientes marino y terrestre, de modo que incluye selvas, tular, manglar, cuerpos de agua lagunares, dunas costeras y playa arenosa o, razón por la que son amenazadas, principalmente por el desarrollo de infraestructura turística y actividades antropogénicas.

**II. Análisis de la congruencia del desarrollo del Proyecto con el Programa de Manejo del ANP-Caribe Mexicano**

Al considerar la ubicación donde se pretende ejecutar el **Proyecto**, el cual se sitúa en una **ANP** con carácter de área de protección de flora y fauna silvestre de acuerdo al **DECRETO**, y su **Programa de Manejo**, esta Unidad Administrativa solicitó a la **CONANP**, se pronunciara en el ámbito de sus atribuciones, respecto de las obras y actividades del **Proyecto**, en relación con las disposiciones jurídicas aplicables, así como los objetivos de mantenimiento, restauración y aprovechamiento sustentable aplicables al régimen jurídico especializado aplicable al **ANP-Caribe Mexicano**, cuyas manifestaciones se describen a continuación:

"(...)

*Medio por el cual solicita se emita una opinión técnica fundada y motivada, con respecto a la compatibilidad de las obras y actividades que considera el desarrollo del proyecto, en las siguientes Áreas Naturales Protegidas (ANP): Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano.*

*Con base en la información contenida en la solicitud de modificación y en comparación con la ubicación de las Áreas Naturales Protegidas del Estado de Quintana Roo, se verifica que la superficie del proyecto se ubica Dentro de ANP, en la Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano (RBCM).*

(...)

*Por lo antes expuesto, y toda vez que está Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano (DRPYCM), unidad administrativa dependiente de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), es competente por materia y territorio para emitir los dictámenes técnicos y opiniones que correspondan a la Comisión, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables...*

(...)

**II. MOTIVACIÓN**

*El marco jurídico que regula las Áreas Naturales Protegidas de carácter federal se refiere a continuación:*

- **DECRETO por el que se declara Área Natural Protegida, con el carácter de reserva de la biosfera, la región conocida como Caribe Mexicano, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 07 de diciembre de 2016.**
- **ACUERDO por el que se da a conocer el Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con categoría de Reserva de la Biósfera la región conocida como Caribe Mexicano, publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2018.**

**II. ANÁLISIS**

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 26 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

**PRIMERO.** - De acuerdo con el análisis de las coordenadas geográficas del proyecto señaladas en la información proporcionada por la promovente, se observa que la superficie del proyecto se ubica DENTRO de la Zona de Amortiguamiento, específicamente en la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de Ecosistemas Costa Norte (SASECN) de la Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, por lo que le son aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto y Programa de Manejo (PM) de esta Área Natural Protegida.

De conformidad con el Decreto de la RBCM, específicamente con el Artículo Octavo, fracción XII, se establece lo siguiente:

**ARTICULO OCTAVO.** El uso y aprovechamiento de los recursos naturales dentro de la zona de amortiguamiento de la reserva de la biosfera Caribe Mexicano, se realizará de conformidad con la subzonificación correspondiente y se sujetará a las siguientes modalidades:

**XII.** El mantenimiento y construcción de infraestructura se realizarán únicamente en las subzonas en las que el programa de manejo lo permita y se ejecutarán conforme a las reglas específicas que dicho programa prevea;...

(...) en el Capítulo 7 Zonificación del Programa de Manejo, se describe a la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte la cual abarca una superficie total de 16 mil 30.079009 hectáreas, conformada por un polígono costero, localizado al norte (...) correspondiente a un área de transición entre los ambientes marino y terrestre, de modo que incluye selvas, tulares, manglar, cuerpos de agua lagunares, dunas costeras y playa arenosa. Por lo que, debido a sus características, se determinan como actividades permitidas y no permitidas en esta subzona las siguientes:

| SUBZONA DE APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LOS ECOSISTEMAS COSTA NORTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACTIVIDADES PERMITIDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ACTIVIDADES NO PERMITIDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Acuacultura</li><li>2. Apertura de brechas, senderos y caminos rurales</li><li>3. Aprovechamiento extractivo de vida silvestre, exclusivamente bajo el esquema de UMA</li><li>4. Colecta científica de ejemplares de vida silvestre</li><li>5. Colecta científica de recursos biológicos forestales</li><li>6. Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico recreativas y para el manejo y administración de la Reserva de la Biosfera</li><li>7. Educación ambiental.</li><li>8. Filmaciones, actividades de fotografía, captura de imágenes o sonidos.</li><li>9. Investigación científica.</li><li>10. Monitoreo del ambiente.</li><li>11. Navegación.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Abrir bancos de material y extraer materiales para construcción, incluyendo arena.</li><li>2. Agricultura.</li><li>3. Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de especies silvestres.</li><li>4. Aprovechamiento forestal, salvo la colecta científica de recursos biológico forestales.</li><li>5. Campismo</li><li>6. Capturar, remover, extraer, retener o apropiarse de vida silvestre, salvo para colecta e investigación científica, monitoreo del ambiente y pesca de fomento</li><li>7. Encender fogatas</li><li>8. Establecer sitios de disposición final de residuos sólidos.</li></ol> |

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 27 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Pesca de fomento.                                                                                                                                  | 9. Fragmentar el hábitat de anidación de tortugas marinas o donde existan ecosistemas de manglares.                                                       |
| 13. Pesca comercial.                                                                                                                                   | 10. Ganadería                                                                                                                                             |
| 14. Turismo de bajo impacto ambiental, exclusivamente: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kayak</li><li>• Observación de vida silvestre</li></ul> | 11. Interrumpir, rellenar, desecar o desviar los flujos hidráulicos                                                                                       |
| 15. Senderismo                                                                                                                                         | 12. Introducir especies exóticas, incluyendo las invasoras                                                                                                |
| 16. Uso de vehículos motorizados en playa, únicamente para apoyo a la operación de la Reserva                                                          | 13. Modificar la línea de costa                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                        | 14. Realizar actividades comerciales (venta de alimentos y artesanías)                                                                                    |
|                                                                                                                                                        | 15. Realizar cualquier actividad de limpieza y achicamiento de sentinas de embarcaciones                                                                  |
|                                                                                                                                                        | 16. Turismo de bajo impacto ambiental, salvo: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kayak</li><li>• Observación de vida silvestre</li></ul>             |
|                                                                                                                                                        | 17. Usar cualquier aparato de sonido que altere el comportamiento de las poblaciones o ejemplares de vida silvestre                                       |
|                                                                                                                                                        | 18. Usar explosivos o cualquier otra sustancia que pueda ocasionar alguna alteración a los ecosistemas                                                    |
|                                                                                                                                                        | 19. Usar lámparas o cualquier otra fuente de luz directa para la observación de especies de fauna, salvo para colecta científica y monitoreo del ambiente |
|                                                                                                                                                        | 20. Uso de vehículos motorizados en playa, salvo para el apoyo a la operación de la Reserva                                                               |
|                                                                                                                                                        | 21. Verter o descargar cualquier tipo de desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos o cualquier otro tipo de contaminante, al medio natural          |

**SEGUNDO.-** Derivado del análisis realizado a la MIA-R y la IA del proyecto y considerando su vinculación con el marco jurídico que regula el Área Natural Protegida de carácter federal "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se realizan las siguientes observaciones:

(...)

Aunado a lo anterior, el promovente señala que el predio cuenta con Constancia de Uso de Suelo Informativa número CUSI-ZC/016/2019, de fecha 31 de julio de 2019, emitida con fundamento en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmochuch (PPDU), publicado el 27 de diciembre de 2007 en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

No obstante, previo a la emisión de dicha constancia, el 7 de diciembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Reserva de la "Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 28 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

Biosfera, la región conocida como Caribe Mexicano, comprendiendo superficies localizadas en los municipios de Isla Mujeres, Benito Juárez, Tulum y frente a las costas de Puerto Morelos, Solidaridad, Cozumel, Bacalar y Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo.

En este sentido, considerando que la constancia de uso de suelo fue emitida con posterioridad al decreto del área natural protegida y que el predio se ubica dentro de su ámbito territorial, dicha determinación municipal debe observar las disposiciones establecidas en el decreto de creación del área natural protegida y, en su caso, en el programa de manejo correspondiente, sin que un instrumento de carácter municipal pueda desvincularse del régimen de regulación federal aplicable al sitio.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, es importante señalar, que tal como se menciona en el numeral anterior, el proyecto se encuentra dentro de la RBCM, específicamente en la SASECN, en la cual, según el programa de manejo, únicamente se permite la "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico-recreativas y para el manejo y administración de la Reserva de la Biosfera", por lo que el proyecto contraviene con las actividades permitidas y no permitidas, ya que para su desarrollo es necesaria la remoción de vegetación, el relleno de una zona sujeta a períodos de inundación, la pérdida de superficie permeable, esto a su vez contribuye con una de las principales problemáticas que se presenta dentro de esta ANP que es la pérdida de humedales.

TERCERO.- Por otro lado, como parte del proyecto se contempla vialidades pavimentadas que tendrán 20 m de ancho total, con 2 carriles de 6.50 m cada uno, un camellón central de 2 m de ancho, y banquetas o guarniciones de 2.50 m de ancho cada una a cada extremo de los carriles de circulación, Además, en el área de desplante de la vialidad se considera la instalación de la berma de servicios para las instalaciones de: energía, agua y alumbrado, así como, la vialidad tendrá un sistema de drenaje pluvial por medio de pozos de absorción con aderna y rejillas colectoras...

Ante esto, y teniendo en cuenta lo señalado en el numeral PRIMERO, dentro de la SASECN solo se permite la "Apertura de brechas, senderos y caminos rurales", de igual manera, en la Regla 58 del PM, se estipula que la apertura de caminos, brechas o senderos se podrá llevar a cabo, siempre y cuando no implique la modificación sustancial de las características y condiciones naturales del lugar, y se realice con material permeable o propio de la región, o bien con otro material que acredite que no genera un impacto a los ecosistemas, manteniendo la permeabilidad y no altere los flujos hidrológicos, movilidad de fauna e intercambio de germoplasma forestal y en áreas inundables dichos caminos deberán ser piloteados. Aunado a esto, en la Regla 59, se establece que los caminos rurales tendrán un ancho máximo de 6 m.

Por lo que, teniendo en cuenta lo establecido en el PM de la RBCM, las vialidades propuestas para el proyecto contravienen con las actividades permitidas y no permitidas de la SASECN, así como, con lo estipulado en las Reglas administrativas 58 y 59.

CUARTO.- En cuanto a los pozos de absorción que el promovente menciona formaran parte del sistema de drenaje pluvial, es importante señalar que dentro de la información contenida en la MIA-R, no se menciona la cantidad de pozos que serán construidos, su ubicación, ni la profundidad que tendrán, dicha información es importante, toda vez que en la Información Adicional se señala que derivado de los resultados del estudio de mecánica de suelos el nivel freático del sitio se ubica en promedio a 2 m de profundidad, sin embargo, también es importante señalar, que dentro de la información compartida con esta Dirección Regional no se encuentra el estudio de mecánica de suelo antes referido.

QUINTO.- Por otro lado, es importante señalar que el sitio en donde se pretende desarrollar el proyecto presenta ecosistemas de manglar, por lo que el promovente en el Capítulo III realiza la vinculación con el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre y la NOM-022-SEMARNAT-2010, señalando, además que las obras que se proponen no afectarán el manglar por la distancia considerando que no estas no implicaran la remoción, relleno, trasplante, poda ni cualquier otra actividad en el área de manglar, que afecte la integralidad del flujo hidrológico, del

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 29 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

ecosistema o de su área de influencia, así como en los procesos naturales de productividad, hábitat para la fauna e interacciones con los ecosistemas adyacentes, esto dado que las obras se desplantarán sobre la vegetación secundaria de selva mediana y no sobre el manglar.

Ante esto, vale la pena señalar que según la información contenida en el Capítulo IV de la MIA-R, en el que se describen las características biológicas del predio, se observa que los sitios de muestreo de flora no presentan una distribución homogénea dentro del área total del proyecto, concentrándose principalmente en el Polígono 3 (16 ha), destinado a la lotificación y urbanización, además de que no se presenta ningún material cartográfico de uso de suelo y vegetación detallado del polígono donde se pretende llevar a cabo el proyecto, toda vez que según la Carta de Uso de Suelo y Vegetación Serie VII del INEGI, el predio corresponde 100% a vegetación de manglar, es bien sabido que debido a la escala a la que se encuentra dicha carta es posible que esta no corresponda con lo que hay in situ, sin embargo, el promovente no presenta una caracterización detallada de la cobertura vegetal que conforma las 54.74 ha del predio de interés, es decir, cuanta superficie corresponde a vegetación secundaria de matorral costero, a vegetación de manglar y/o a vegetación de selva mediana, toda vez que en la MIA-R se menciona que "La vegetación del predio corresponde a vegetación secundaria de selva mediana y humedal costero", mientras que en la información adicional que se le solicita al promovente, específicamente en el numeral 1, inciso c) "Indicar el tipo de vegetación forestal que se pretende remover con respecto al Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) dentro del polígono 3, toda vez que no se indicó en el Capítulo II de la MIA-R", el promovente indica que el tipo de vegetación a remover será "Vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación" por lo que, ante esta incongruencia, no es posible asegurar que la vegetación de manglar no se verá afectada por el desplante de las obras.

Aunado a esto, también es importante señalar que, si bien, el promovente realiza la vinculación con la NOM-022-SEMARNAT-2003, teniendo en cuenta que el polígono se encuentra inmerso dentro de un humedal costero con zonas de manglar, por lo que son aplicables las especificaciones de dicha norma, ante esto el promovente reconoce no cumplir con la especificación 4.16 por lo que le es aplicable la especificación 4.43 que establece que "La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente". Ante esto, el promovente menciona que debido a que el proyecto no cumple con la distancia de 100 metros establecida en el numeral 4.16 de la norma antes mencionada, presenta las medidas de compensación en beneficio de los humedales, a fin de apegarse a lo señalado en la especificación 4.43, las cuales son:

- ✓ "Se implementará un área de amortiguamiento entre el desplante de las obras y el área de conservación de humedal con manglar.
- ✓ Se mantendrá el manglar como Área de Conservación y se obtendrá el registro como UMA de Conservación, para lo cual se realizarán los estudios necesarios para ello, una vez autorizado el proyecto. Y se obtendrá dicha autorización ante la Dirección General de Vida Silvestre."

Sin embargo, estas medidas no compensan los impactos ambientales directos e indirectos sobre los humedales que implica el desarrollo del proyecto, tales como la pérdida de cobertura vegetal, la pérdida de servicios ambientales, la fragmentación del hábitat, la remoción de suelo, la contaminación del agua, entre otros.

Asimismo, las especies de manglar están incluidas como especies amenazadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, listado de especies en riesgo, lo que refuerza su carácter de protección, lo que obliga a que cualquier proyecto sea estrictamente compatible con la conservación del ecosistema y sus procesos ecológicos.

En consecuencia, cualquier intervención que implique cambio de uso de suelo, remoción de vegetación, modificación del régimen hidrológico o fragmentación del hábitat resulta sujeta a restricciones estrictas.

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 30 de 62



2026  
- año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

debiendo garantizar la integridad del ecosistema, lo cual constituye un criterio determinante para la evaluación de la viabilidad ambiental del proyecto.

Derivado de lo anterior, el proyecto no se considera compatible con la conservación de los ecosistemas de manglar presentes en el área.

**SEXTO.-** Asimismo, las actividades consideradas para la etapa de preparación del sitio, particularmente el desmonte, despalme, nivelación y excavación, implican modificaciones directas a la topografía natural del terreno y, en consecuencia, alteraciones en los índices de infiltración, patrones de drenaje y escorrentía superficial. Sin embargo, el promovente limita el análisis de estos impactos únicamente al área de ocupación de las obras, sin evaluar de manera integral los efectos hidrológicos sobre la vegetación circundante ni sobre el humedal costero asociado.

En este sentido, el promovente no especifica la dirección ni el comportamiento esperado de la escorrentía superficial derivada de las modificaciones topográficas. Lo anterior resulta relevante considerando que las zonas con presencia de manglar presentan coeficientes de escurrimiento bajos (10-20%), por lo que cualquier alteración en el drenaje natural podría modificar los aportes hídricos hacia la vegetación adyacente y afectar su equilibrio hidrológico.

Adicionalmente, la MIA-R omite analizar las condiciones hidrogeológicas propias del sistema cárstico característico de la región, donde las escorrentías superficiales presentan alta infiltración hacia el subsuelo y mantienen conectividad con el acuífero y los humedales costeros. Esta omisión adquiere mayor relevancia debido a que las etapas de preparación y construcción del proyecto se prevén durante un periodo aproximado de seis años, tiempo en el cual podrían generarse modificaciones permanentes en los tarjos superficiales y subterráneos.

De igual manera, como ya se mencionó anteriormente, el proyecto no presenta resultados de estudios de mecánica de suelos ni caracterización hidrogeológica que permitan sustentar técnicamente que las obras propuestas no alterarán el flujo subterráneo de agua hacia el humedal costero. En consecuencia, carece de elementos suficientes para afirmar que el sistema de cimentación previsto -ya sea mediante pilas o pilotes- permitirá mantener la infiltración natural y la conectividad hidráulica del acuífero, limitándose únicamente a afirmaciones generales sin soporte técnico verificable.

**SEPTIMO.-** En lo que respecta a la Información Adicional presentada por el promovente, específicamente a lo contenido en el numeral 1, inciso d), en el que la autoridad le solicita "d) Definir en qué consiste todas y cada una de las obras y/o actividades de "Ecoturismo" en los polígonos 1 y 2, así como de las "Áreas Verdes" dentro del polígono 3". Ante esto, el promovente señala que el proyecto que se somete a autorización está enfocado a la urbanización y lotificación del polígono 3, que las actividades proyectadas para los polígonos 1 y 2, está el ecoturismo, sin embargo, no se está sometiendo a autorización en esta MIA-R dichas actividades complementarias, hasta definir su alcance como proyecto específico, por lo que, en su momento, la promovente someterá las obras y actividades que impliquen sus desarrollos para ambos polígonos.

En ese orden de ideas, esta Comisión Nacional considera que la información presentada por el promovente no permite un análisis adecuado de los impactos ambientales, toda vez que, no se establecen con claridad los alcances que las obras y actividades complementarias que se prevén como parte del proyecto tendrán, por lo que los impactos ambientales pueden estar subestimados lo que puede poner en grave riesgo el estado de conservación de los ecosistemas que salvaguarda la RBCM.

#### IV. CONCLUSIÓN

Por lo anterior, derivado del análisis realizado de la información adicional del proyecto

**"Lotificación y urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam", promovido por el C. Arturo Bojórquez León, con pretendida ubicación en el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo; esta Dirección Regional opina que el proyecto NO ES VIABLE, toda vez que contraviene con las disposiciones contenidas**

**"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"**

Arturo Bojórquez León

Página 31 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

en el Decreto y el Programa de Manejo del Área Natural Protegida Federal "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano". (Sic)

Aunado a lo anterior, esta DGIRA consideró de distintas opiniones técnicas que fueron solicitadas a diferentes instancias conforme a lo referido en la **Tabla 1., Tabla 2., Tabla 3. y Tabla 4.**, mismas que, tienen concordancia con **CONANP**, por lo que, se considera lo siguiente para la presente **Resolución Administrativa**:

**Opinión Técnica de la DGVS:**

"(...)

**OPINIÓN TÉCNICA**

**I. ANÁLISIS TÉCNICO.**

"(...)

d) El hábitat de la especie *Amazona albifrons* ha disminuido dramáticamente en paisajes transformados de la vertiente del Pacífico sur (especialmente en aquellos con alta densidad de rancherías y poblados), debido a la fuerte presión de cambio de uso de suelo y la captura de la ejemplares para fines comerciales. **Al existir escasa cobertura de Reservas de la Biósfera en el litoral del Pacífico, la vulnerabilidad de la especie es muy evidente<sup>3</sup>** Por tanto, el proyecto carece de un estudio en campo, lo cual lo hace poco representativo de la Islas Mujeres. De la consulta realizada por esta Dirección General en la página enciclovida (CONABIO), se puede constatar que se tiene registro de 2,505 especies con presencia potencial dentro del SAR con división por Área Natural protegida".(...)

e) En el caso de las especie *Vireo pallens* (*Vireo manglero*), su hábitat preferencial es la vegetación de manglar. Este tipo de vegetación funciona como un amplio corredor donde encuentra refugio y alimento, también es una zona de descanso, por lo que constituye un sitio de vital importancia para su sobrevivencia y continúa siendo una de las especies con más registros, en este ecosistema.<sup>56</sup>

f) Para asegurar la permanencia de la especie *Cathartes burrovianus* (Zopilote sabanero), es necesario mantener áreas extensas de hábitat en las zonas pantanosas tropicales que han sido desecadas para desarrollo agrícola, urbano e industrial, lo que representa otro factor de riesgo. **Las extensiones de zonas pantanosas y de manglares se han reducido drásticamente y los pastizales han sido transformados para actividades agrícolas e industriales** (Challenger 1998, Ceballos y Márquez-Valdelamar 2000).<sup>7</sup>

g) El proyecto carece de una propuesta específica sobre las medidas de compensación o remediación para mitigar los impactos ambientales negativos sobre las especies de vida silvestre principalmente en las que se encuentran en categoría de riesgo.

**II. CONCLUSIONES**

**PRIMERO.** Se determina que el proyecto contraviene lo establecido en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, una vez que su finalidad no es proteger, restaurar, investigar o conservar este ecosistema..." (Sic)

**Opinión Técnica de la CONABIO**

"(...)

**Quinto.-** En cuanto a la descripción del sitio del proyecto y de los componentes de flora y fauna, descritos en la MIA-R, se proporcionan las siguientes observaciones y recomendaciones:

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 32 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

Asimismo, la MIA señala que según la carta de uso de suelo y vegetación de la serie VII del INEGI 2018, la zona del proyecto se ubica en un área de manglar (pp. 39 y 40 del capítulo IV), lo que se afirma también en el capítulo III (pp. 30 y 31). Al respecto, el tipo de vegetación predominante en el área del proyecto y de influencia de 1.5 km, es manglar en un 61.4%, y el tipo de selva mediana es subperennifolia. Respecto al manglar, aunque la MIA afirma que no lo removerá (p. 4 del anexo 4. Programa de rescate de flora y p. 29 del capítulo III) y que las obras no lo afectarán ya que no implican: "la remoción, relleno, trasplante, poda ni cualquier otra actividad en el área de manglar, que afecte la integralidad del flujo hidrológico, del ecosistema o de su área de influencia, así como en los procesos naturales de productividad, hábitat para la fauna e interacciones con los ecosistemas adyacentes" (p. 30 del capítulo III), podría contravenir la norma NOM-022 SEMARNAT-2003, por lo que resulta aconsejable que la autoridad evalúe lo anterior en pro de la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

**Septimo.** - Exhortamos a una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido a proyectos urbanísticos, con énfasis en la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados. Algunas de las referencias que tenemos son las siguientes:...

(...) se destaca que la problemática del ANP Refugio Estatal de Flora y Fauna Sistema Lagunar Chacmochuch radica principalmente en, la presión de las actividades turísticas y uso del suelo en áreas circundantes González Damián (Pozo, C., Armijo Canto, N. y Calmé, S. (editoras), 2011), señala que, por su importancia económica, el turismo en el estado se ha desarrollado bajo el modelo del turismo de masas, que ha consistido en infraestructura de hoteles y servicios para turistas en la zona costera. Lamentablemente, por las características de la costa estatal, esta infraestructura se instala en sitios de duna costera y manglares, los cuales son afectados de forma permanente, lo que conlleva efectos negativos para la costa. Por un lado, la zona costera y sus construcciones quedan desprotegidas durante la temporada de huracanes—dado que la duna y el manglar tienen efectos amortiguadores de este tipo de eventos naturales- y por el otro, el oleaje provocado por huracanes se lleva las arenas que anteriormente eran retenidas por la duna. Esto impacta de manera negativa la actividad turística por que disminuye la llegada del turismo, y cada año (después de los huracanes) la recuperación de las playas. Este tipo de desarrollo turístico se ha visto en el norte de Quintana Roo, particularmente en los municipios de Benito Juárez, Isla Mujeres, Cozumel y Solidaridad...

(...) el Cambio de uso del suelo destacan que las características físicas y químicas de cada tipo de suelo están determinadas por los factores que intervinieron durante su formación: tipo de roca, clima, relieve, vegetación y antigüedad; por lo que no todos los suelos tienen la misma vocación, y cuando esto no se toma en cuenta, se generan problemas ambientales como la erosión, la pérdida de fertilidad, entre otros. Asimismo, eliminar la vegetación para construir zonas urbanas o áreas turísticas acarrea problemas, como la falta de recarga de mantos freáticos, disminución de la diversidad, erosión de costas, entre lo más destacable...

Dentro del ciclo de vida de los proyectos urbanos existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad del desarrollo de dicho proyecto pues no es tarea sencilla delimitar los indicadores que nos demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano... Es por esto que en el momento de analizar los impactos que pueden tener estos proyectos sobre el ecosistema, la biodiversidad y demás áreas circundantes, es necesario considerar no solo la afectación al hábitat en la fase de construcción, sino también los efectos derivados del mismo. (Sic)

**Opinión Técnica de la DGGFSOE**

("...)

Con base en las coordenadas UTM y croquis reportados en la MIA-R, se tiene que el proyecto incide en las unidades de gestión ambiental UGA 03 y 09 denominadas "Sistema lagunar Chamuchuch" y "Península de Chamuchuch", con políticas de Preservación y Aprovechamiento Sustentable, respectivamente, del Programa de Ordenamiento

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 33 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

*Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, (POEL-Mujeres), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 09 de abril de 2008. El proyecto incide a su vez en las UGA 134 y 135 regionales denominadas "Sistema lagunar Chacmuhuc" e "Isla Blanca", respectivamente, del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGMyc), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012.*

*Cabe mencionar que el sistema lagunar de Chamuchuch es un área natural protegida (ANP) de carácter estatal con la categoría de "Zona sujeta a conservación ecológica, Refugio estatal de flora y fauna", y al mismo tiempo, forma parte del ANP de competencia federal, Reserva de la Biosfera "Caribe Mexicano".*

*Al vincular el proyecto con el POEL-Mujeres, se tiene que la UGA 03 "Sistema lagunar Chamuchuch" tiene asignada la política de preservación" los usos de suelo son "Los establecidos en su decreto de creación" y los usos incompatibles son "Los usos prohibidos por su decreto de creación, en el programa de manejo, o bien los que se opongan a los usos predominantes, así como los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios", entendiéndose por recursos para esta UGA "flora y fauna, ecosistemas de manglar y productividad primaria". Por otra parte, la UGA 09 "Península de Chamuchuch" tiene política asignada de Aprovechamiento sustentable", los usos de suelo son "Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la península de Chamuchuch", mientras los usos incompatibles son "Aquellos que se contrapongan a los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la península de Chamuchuch o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios", entendiéndose estos recursos como "playa, paisaje, agua, dunas y manglar"*

*Los criterios ecológicos generales y específicos establecidos para las UGA 03 y 09 que resultan aplicables al proyecto, son:*

*(...)*

*CG-12.- Para la construcción de vialidades se deben reconocer y respetar los flujos hidrológicos para garantizar la hidrodinámica original del sitio (UGA 03 y 09)*

*CG-14.- Cuando se pretenda la remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos foresales para destinarlos a actividades no forestales. Se debe obtener la autorización para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, en los términos que indica la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. (UGA 03 y 09).*

*(...)*

*CG-17.- En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a la nivelación del terreno, debe realizarse un Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación, restauración y/o jardinería. (UGA 03 y 09)...*

*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. (UGA 03 y 09)...*

*CG-38.- En predios donde se desarrollan ecosistemas de manglar, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la NOM-022-SEMARNAT-2003 y la Ley General de Vida Silvestre (UGA 03 y 09)...*

*U3-1.- Las acciones encaminadas a la protección de la flora y la fauna, deberán sujetarse a lo establecido en el decreto de creación, su programa de manejo y la zonificación y subzonificación correspondiente. (UGA 03)...*

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 34 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

U3-4.- Los cambios de uso de suelo en terrenos forestales para la gestión del área natural protegida será la que establezca el decreto de creación, su programa de manejo y la zonificación y subzonificación correspondiente. (UGA 03).

U3-5.- Los cambios de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo de infraestructura ecoturística deberán concentrarse en las áreas de selva mediana y matorral costero, a excepción de los accesos a los embarcaderos, los cuales deberán respetar la continuidad de los flujos hídricos del manglar así como las disposiciones legales vigentes para su preservación. (UGA 03)

U3-6.- Los usos de suelo y obras establecidas en el área natural protegida no deben alterar los flujos hidrológicos en los manglares y humedales. (UGA 03)...

U9-25.- Para evitar la contaminación del suelo, subsuelo y aguas subterráneas, los pozos de descarga de aguas pluviales para todos los proyectos de desarrollo, incluyendo vialidades, deberán contener mecanismos de filtración de residuos sólidos, grasas, aceites, sedimentos y los que determine la autoridad competente. (UGA 09)...

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. (UGA 09)...

U9-30.- En áreas cercanas a humedales y/o zonas inundables, las vialidades deberán contar con pasos de agua que aseguren el libre flujo de este líquido, además del libre desplazamiento de fauna relativa a estos ecosistemas a través de las mismas. (UGA 09)

Cabe precisar que de los tres polígonos que conforman el predio, sólo en el polígono 3 de 16 ha se pretende hacer el cambio de uso de suelo para lotificación y urbanización, éste se ubica en su mayor parte dentro de la UGA 09, con política de aprovechamiento sustentable, misma que es regulada por el PPDU-Chamuchuc, las zonificaciones aplicables de este instrumento de planeación urbana, AUI y AU2, no dotan de densidad de ocupación urbano-turística, sino para infraestructura y equipamiento y uso mixto, respectivamente, por lo cual se declara que sólo se hará la lotificación y urbanización. No obstante, una fracción del polígono 3 incide dentro de la UGA 03, a la cual aplica lo establecido en el Decreto y Programa de Manejo correspondientes al ANP. Aun cuando se declara en la MIA-R que se cumple con lo establecido para la UGA 09, se omite la vinculación del proyecto con los criterios ecológicos correspondientes a la UGA 03, esto es importante pues como ya se mencionó, una parte del área sujeta a CUSTF del polígono 3 incide en esta UGA que es un ANP. Por lo anterior, esta Dirección General considera que el proyecto no es congruente con el POEL-IMujeres.

Por otra parte, la MIA-R omite la vinculación del proyecto con el POEMyR-GMyMC, según se refiere debido a que éste incide en una UGA regional, porción del ordenamiento ecológico que no ha sido expedida por el Gobierno del Estado. No obstante, y como se refiere en la misma MIA-R, las obras y actividades a desarrollar se encuentran a menos de 100 metros de las áreas de manglar, esto significa que no se cumple con la condicionante del numeral 4.16 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece que toda actividad productiva "deberá dejar una distancia mínima de 100m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirán actividades productivas o de apoyo", por ello se declara en la MIA-R que se apega a lo que establece el numeral 4.43 de la misma, el cual define que "... los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente". Por lo anterior, a continuación se hace la vinculación con las acciones generales y específicas asignadas a las UGA 134 "Sistema lagunar Chamuchuc" y 135 "Isla Blanca", regionales del POEMR-GMMC, con el objeto de contribuir con elementos de evaluación para la prevención de los impactos al medio marino por las actividades humanas efectuadas en tierra...

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 35 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

G055.- La remoción parcial o total de vegetación forestal para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, o para el aprovechamiento de recursos maderables en terrenos forestales y preferentemente forestales, sólo podrá llevarse a cabo de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables. (UGA 134 y 135)

G059.- El desarrollo de infraestructura dentro de un ANP, deberá ser consistente con la legislación aplicable, el Programa de Manejo y el Decreto de creación correspondiente. (UGA 134)

G064 - La construcción de carreteras, caminos, puentes o vías férreas deberá evitar modificaciones en el comportamiento hidrológico de los flujos subterráneos o superficiales o atender dichas modificaciones en caso de que sean inevitables. (UGA 134 y 135)

G065.- La realización de obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas, deberá contar con la opinión de la Dirección del ANP o en su caso de la Dirección Regional que corresponda, conforme lo establecido en el Decreto y Programa de Manejo del área respectiva. (UGA 134)

A031.- Promover la preservación de las características naturales de las barras arenosas que limitan los sistemas lagunares costeros. (UGA 134 y 135)...

ANP.- Aplicar Decreto y Programa de Manejo del ANP. (UGA 134).

Como se puede apreciar, las acciones generales y específicas determinadas para las UGA 134 y 135 regionales del POEMR-GMMC, tienen el propósito de prevenir los impactos al medio marino por las actividades en tierra, en particular, para mantener la dinámica hidrológica y la preservación del humedal y los manglares, así como la prevención de la contaminación. De acuerdo con las acciones G059, G065 y ANP las acciones previstas en el polígono 3 que inciden en la UGA 134 deben apegarse a lo establecido en el Decreto de creación y Programa de Manejo, tanto del ANP de carácter estatal, como lo correspondiente con la Reserva de la Biosfera "Caribe Mexicano". La MIA-R no hace una clara vinculación con las regulaciones de ambas ANP en términos de la zonificación y los usos y actividades permitidas, sino que se limita a señalar que el proyecto no realizará ninguna de las actividades prohibidas, ya que comprende solamente la urbanización y lotificación del predio para su uso posterior en las actividades permitidas, en este contexto resulta indispensable contar con la opinión favorable, tanto de parte del Instituto de Biodiversidad y Áreas Naturales Protegidas de Quintana Roo (IBANQROO), como de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP).

Por lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto "Lotificación y urbanización del proyecto denominado Punta Sam" no es congruente con los ordenamientos ecológicos aplicables vigentes en su conjunto..." (Sic)

**Opinión Técnica de la DGRA**

" (...)

En el ámbito de las atribuciones de la Dirección General de Restauración Ambiental, y con base en el análisis técnico realizado sobre los impactos descritos por el promovente, la magnitud del cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la incidencia del proyecto dentro de la Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, así como la insuficiencia de las medidas planteadas para garantizar la recuperación integral de las funciones ecosistémicas, esta Dirección General considera que el desarrollo del proyecto resulta desfavorable desde la perspectiva de restauración ecológica, integridad hidrológica, conectividad funcional del paisaje y resiliencia ambiental. Lo anterior, debido a que persisten impactos residuales y acumulativos relevantes sobre los ecosistemas de incidencia, sin que las medidas de mitigación, restauración y compensación propuestas acrediten equivalencia ecológica ni restitución funcional de los componentes afectados. No obstante, la determinación sobre la procedencia del proyecto corresponde a la autoridad evaluadora competente. (Sic)

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 36 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel: (55) 5628 0600 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

Lo resaltado y subrayado por esta DGIRA

En relación con lo anterior, de la revisión y análisis a la información presentada por el **Promoviente** en la **MIA-R** y en la **Información Adicional**, respecto de los lineamientos y disposiciones jurídicas establecidas al régimen jurídico especializado aplicable a la **ANP-Caribe Mexicano**, así como lo dictaminado por la autoridad administradora en su **Opinión técnica de la CONANP**, esta **DGIRA** procedió a realizar el análisis de dicha información, además consideró las manifestaciones realizadas por la **DGVS**, **CONABIO**, **DGRA** y **DGGFSOE**, destacando lo siguiente:

**Tabla 7. Resultado del análisis de la información presentada en la MIA-R y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las disposiciones jurídica del Decreto**

| Artículo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Análisis del Promoviente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ARTICULO OCTAVO.</b> "El uso y aprovechamiento de los recursos naturales dentro de la zona de amortiguamiento de la reserva de la biosfera Caribe Mexicano, se realizará de conformidad con la subzonificación correspondiente y se sujetará a las siguientes modalidades..."</p> <p>XII. El mantenimiento y construcción de infraestructura se realizarán únicamente en las subzonas en las que el programa de manejo lo permita y se ejecutarán conforme a las reglas específicas que dicho programa prevea;...</p> | <p>Que de acuerdo con la <b>MIA-R</b> del <b>Proyecto</b>, el <b>Promoviente</b>, vinculó las actividades permitidas y no permitidas en la "Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Laguna Chacmochuch" con "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico recreativas, para la agregación, recuperación y/o refugio de fauna marina, y para el manejo y administración de la Reserva de la Biósfera", por lo que manifestó "El proyecto comprende solamente la urbanización y lotificación del predio para su uso posterior en las actividades permitidas"; aunado a lo anterior, en la <b>Información Adicional</b> complementó bajo con el <b>ARTICULO SEPTIMO</b> de la Área Natural, La Región denominada Sistema Lagunar Chacmochuch, con la categoría Estatal de Flora y Fauna; mediante el cual, indicó que "El predio en estudio está regulado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chamuchuch (PPDU) publicado el 27 de Diciembre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. El predio del proyecto Se localiza en el Sector 1 denominado "Sector Limite Municipal- San Augusto El Meco", Claves AU1-1, con uso predominante de Equipamiento e infraestructura, compatible con Mixto Comercial y Servicios y condicionado habitacional de densidad media; y AU1-2, con uso predominante Mixto Comercial, compatible con uso Turístico Hotelero, Turístico Residencial y Operación Turística y condicionado habitacional de densidad media."</p> | <p>Si bien es cierto que, el <b>Promoviente</b> presentó una "Constancia de Uso de Suelo <b>Informativo</b>" donde se indica la densidad permitida, es preciso observar que previo a la emisión de dicha constancia, se realizó el <b>Decreto de la ANP Caribe Mexicano</b> con carácter de Reserva de la Biosfera, la región conocida como Caribe Mexicano, comprendiendo superficies localizadas en los municipios de Isla Mujeres y entre otras; por lo que, considerando que la constancia de uso de suelo fue emitida con posterioridad al decreto del área natural protegida y que el predio se ubica dentro de su ámbito territorial, dicha determinación municipal debe observar las disposiciones establecidas en el decreto de creación del área natural protegida y, en su caso, en el programa de manejo correspondiente, sin que un instrumento de carácter municipal pueda desvincularse del régimen de regulación federal aplicable al sitio.</p> <p>Teniendo en cuenta lo antes mencionado, es importante señalar, que tal como se menciona anteriormente, el <b>Proyecto</b> se encuentra dentro de la <b>ANP Caribe Mexicano</b>, en la cual, según el <b>Programa de Manejo</b>, únicamente se permite la "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico-recreativas y para el manejo y administración de la Reserva de la Biosfera", por lo cual, el <b>Proyecto</b> contraviene con las actividades permitidas y no permitidas, ya que para su desarrollo es necesaria el <b>CUSTF</b>, el relleno de una zona sujeta a periodos de inundación, la pérdida de superficie permeable, asimismo, considerando la <b>Valoración de la información técnica presentada por la Promoviente de las obras y actividades del Proyecto</b>; esto a su vez, contribuye con una de las principales problemáticas que se presenta dentro de esta ANP que es la pérdida de humedales.</p> |

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 37 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

Tabla 7. Resultado del análisis de la información presentada en la MIA-R y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las disposiciones jurídicas del Decreto

| Artículo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Análisis del Promoviente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>"ARTICULO DECIMO. Quienes realicen actividades dentro de la reserva de la biosfera Caribe Mexicano, estarán obligados a conservar el área de acuerdo con lo en el presente Decreto, el programa de manejo a que se refiere el Artículo Décimo Quinto del presente instrumento y las disposiciones jurídicas aplicables."</p> | <p>Que de acuerdo con la MIA-R del Proyecto, el Promoviente, vinculó las actividades permitidas y no permitidas en la "Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Laguna Chacmochuch" con "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico recreativas, para la agregación, recuperación y/o refugio de fauna marina, y para el manejo y administración de la Reserva de la Biósfera", por lo que manifestó "El proyecto comprende solamente la urbanización y lotificación del predio para su uso posterior en las actividades permitidas"; aunado a lo anterior, en la Información Adicional complementó bajo con el ARTÍCULO DECIMO y ARTICULO DECIMO PRIMERO de la Área Natural, La Región denominada Sistema Lagunar Chacmochuch, con la categoría Estatal de Flora y Fauna; mediante el cual, indicó en el primero que "Las obras y actividades que se proponen no modificarán las condiciones naturales de las cuencas hidrológicas, cauces, ni acuíferos. Actualmente el ANP no cuenta con un programa de manejo. Sin embargo, una vez autorizado el proyecto se coordinará con la Secretaría de Medio Ambiente para la realización de obras y actividades que sean autorizadas."; mientras que en el segundo "Esta MIA-R se presentó para obtener la autorización en materia de impacto ambiental para la realización de las obras y actividades que comprende el proyecto de urbanización y Lotificación Punta Sam, descritas en el capítulo II de la MIA-R."</p> | <p>Al respecto, se observó que a efecto de verificar las características y alcances del Proyecto, de la información presentada por el Promoviente en la MIA-R, de la Información Adicional que el Proyecto sometido a la evaluación en materia de impacto ambiental es el Polígono 3, ejecutándose vialidades, banquetas, servicios básicos para la distribución a cada lote y las "posibles" instalaciones que se desarrollarán en un futuro de manera general y sin especificación; por lo que, no consideró el Polígono 1 y Polígono 2 para su valoración técnica de manera integral y los posibles impactos directos e indirectos y efectos con el ecosistema directa por la existencia de manglar en el predio; además, que el Promoviente no sustentó mediante estudios técnicos el analizar las condiciones hidrogeológicas propias del sistema kárstico característico de la región, donde las escorrentías superficiales presentan alta infiltración hacia el subsuelo y mantienen conectividad con el acuífero y los humedales, por lo cual, no se tiene certeza si estas actividades consideran la afectación de superficie adicional, toda vez que, un ecosistema de humedal con vegetación de manglar, debe sujetarse a la escala de unidad hidrológica, sin importar que las obras y actividades se lleven a cabo; por lo que, se podrían causar afectaciones directas e indirectas a estos tipos de asociaciones vegetales, impidiendo así la sucesión ecológica del manglar para su regeneración, lo cual, podría encuadrar en alguna de las hipótesis de afectaciones al manglar previstas en el artículo 60 TER de la LGVS y al incumplimiento de las disposiciones de observancia obligatoria la NOM-022-SEMARNAT-2003; lo anterior, considerando las Opiniones Técnicas remitidas ante esta DGIRA y que se citan en la presente Resolución Administrativa.</p> |

Tabla 8. Resultado del análisis de la información presentada en la MIA-R y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las disposiciones jurídicas del Programa de Manejo para la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte para el Polígono 3.

| Regla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Análisis del Promoviente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Regla 4. Cualquier persona que para el desarrollo de sus actividades dentro de la Reserva de la Biosfera, requiera de autorización, permiso o concesión, está obligada a portarla y presentarla cuantas veces le sea requerida por las autoridades competentes, con fines de inspección, supervisión y vigilancia.</p>                                                                                                        | <p>Que de acuerdo con la MIA-R del Proyecto, el Promoviente, vinculó las actividades permitidas y no permitidas en la "Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Laguna Chacmochuch" con "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico recreativas, para la agregación, recuperación y/o refugio de fauna marina, y para el manejo y administración de la Reserva de la Biósfera", por lo que manifestó "El proyecto comprende solamente la urbanización y lotificación del predio para su uso posterior</p> | <p>Si bien es cierto que el Promoviente pretende vincular las reglas con el uso permitido de la Subzona de la ANP-Caribe Mexicano, no vinculó correctamente las reglas aplicables para las obras y actividades para el Polígono 3, por lo que, citando la Opinión Técnica de la CONAP "Ante esto, y teniendo en cuenta lo señalado en el numeral PRIMERO, dentro de la SASECN solo se permite la "Apertura de brechas, senderos y caminos rurales", de igual manera, en la Regla 58 del PM, se estipula que la apertura de caminos, brechas o senderos se podrá llevar a cabo, siempre y cuando no implique la modificación sustancial de las características y condiciones naturales del lugar, y se realice con material</p> |
| <p>Regla 55. Dentro de la Reserva de la Biosfera, se permitirá construcción de infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades de turismo, investigación, manejo, atención de contingencias y operación de la Dirección siempre que para ello se utilicen exclusivamente ecotecnias, materiales propios de la región, se mantenga la funcionalidad de los ecosistemas, se respeten las condiciones naturales</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 38 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

Tabla 8. Resultado del análisis de la información presentada en la MIA-R y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las disposiciones jurídicas del Programa de Manejo para la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte para el Polígono 3.

| Regla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Análisis del Promoviente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| originales y no se fragmente el hábitat del que depende el desarrollo evolutivo de las especies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | en las actividades permitidas"; asimismo, indicó que se contempla vialidades pavimentadas que tendrán 20 m de ancho total, con 2 carriles de 6.50 m cada uno, un camellón central de 2 m de ancho, y banquetas o guariciones de 2.50 m de ancho cada una a cada extremo de los carriles de circulación. Además, en el área de desplante de la vialidad se considera la instalación de la berna de servicios para las instalaciones de: energía, agua y alumbrado, así como, la vialidad tendrá un sistema de drenaje pluvial por medio de pozos de absorción con adema y rejillas colectoras; además, de acuerdo con la MIA-R e Información Adicional, para el cumplimiento de la NOM-022-SEMARNAT-2003 pretende un Programa General de protección y conservación del manglar y una compensación en beneficio de los humedales, misma que se describe a detalle en la sección de "NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y el artículo 60 TER de la LGVS." y su correspondiente evaluación de la propuesta de compensación. | permeable o propio de la región, o bien con otro material que acredite que no genera un impacto a los ecosistemas, manteniendo la permeabilidad y no altere los flujos hidrológicos, movilidad de fauna e intercambio de germoplasma forestal y en áreas inundables dichos caminos deberán ser piloteados. Aunado a esto, en la Regla 59, se establece que los caminos rurales tendrán un ancho máximo de 6 m. Por lo que, teniendo en cuenta lo establecido en el PM de la RBCM, <u>las vialidades propuestas para el proyecto contravienen con las actividades permitidas y no permitidas de la SASECN, así como, con lo estipulado en las Reglas administrativas 58 y 59.</u> |
| Regla 58. La apertura de caminos rurales, brechas o senderos se podrá llevar a cabo, siempre y cuando no implique la modificación sustancial de las características y condiciones naturales del lugar, y se realice con material permeable o propio de la región, o bien con otro material que acredite que no genera un impacto a los ecosistemas, manteniendo la permeabilidad y no altere los flujos hidrológicos, movilidad de fauna e intercambio de germoplasma forestal. En áreas inundables deberán ser piloteados.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Regla 59. Los caminos rurales tendrán un ancho máximo de 6 m y una velocidad máxima de 70 km/h. Igualmente el mantenimiento de caminos existentes se podrá llevar a cabo, siempre y cuando no implique la ampliación del camino o la modificación sustancial de las características y condiciones naturales del lugar.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Regla 60. La apertura de senderos se permitirá únicamente para el apoyo a las actividades de manejo, restauración, investigación y turismo de bajo impacto ambiental. Lo anterior, siempre y cuando se realicen minimizando la extracción lateral de vegetación y sin utilizar material que impida la captación natural de agua o su infiltración al suelo. (Aplica a futuro para Polígono 1 y Polígono 2) evaluado de manera integral con el Polígono 3.                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Regla 90. Queda prohibida la remoción, relleno, transplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integridad del flujo hidrológico del manglar; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

I. Conclusiones del desarrollo del Proyecto en cumplimiento al Programa de Manejo del ANP-Caribe Mexicano.

De acuerdo con lo manifestado por el Promoviente, y del Análisis de la congruencia del desarrollo del Proyecto con el Programa de Manejo del ANP-Caribe Mexicano presentado previamente, es importante destacar que con fundamento en los artículos 64 y 66 fracción VII de la LGEEPA; 74 y 75 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas (RLGEEPAMANP's); el Decreto, y la Regla 1 del Programa de Manejo de la ANP-Caribe Mexicano; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen, que en el otorgamiento o expedición de autorizaciones, se observarán las disposiciones de la LGEEPA, así como las prevenciones de las propias declaratorias y los programas de manejo. Por lo que, en el Programa de Manejo incluye las reglas de carácter

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 39 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

administrativo a las que deberán sujetarse las actividades y aprovechamientos permitidos, así como sus límites y lineamientos, de conformidad con las Normas Oficiales Mexicanas, mismas que son de observancia general, y obligatorias para todas aquellas personas físicas o morales que realicen obras o actividades dentro del **ANP-Caribe Mexicano**.

En virtud de lo anterior, considerando que el **Promoviente** se encuentra obligada de verificar que el desarrollo de las obras y actividades en las diferentes etapas del **Proyecto** se ajusten a las formalidades previstas en la Ley, el Reglamento y en este caso particularmente al **Decreto y Programa de Manejo** de la **ANP-Caribe Mexicano** en la que se insertara el **Proyecto**; y si bien es cierto que este último, reconoce dentro de la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas Costa Norte, también lo es que establece que las obras y actividades que se desarrollen dentro de la misma deberán asegurar la protección de los ecosistemas de la región, propiciar el desarrollo sustentable de la comunidad, promover el aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales de la región, a fin de proteger la mayor parte de los ecosistemas marinos del estado y porciones costeras, así como preservar la diversidad biológica y los servicios ambientales que sirven de soporte a las actividades humanas. No obstante, conforme al análisis realizado por esta **DGIRA** en conjunto con la revisión a la información realizada por la **DGVS, DGRA, CONABIO y DGGFSOE y CONANP**, se determinó que los efectos de los impactos ambientales por el cambio de uso de suelo, así como las implementaciones de las obras y actividades que integran el **Proyecto** en sus diferentes etapas, podrían generar el deterioro de los ecosistemas presentes en la **ANP-Caribe Mexicano**, por lo que el desarrollo del mismo dentro de la región resulta no ser congruente y contraviene con las políticas, estrategias, acciones y programas considerados para la conservación, protección, preservación y en su caso restauración para dicha **ANP**.

**B. NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y el artículo 60 TER de la LGVS.**

**I. Análisis de la presencia de manglar en el sitio del Proyecto**

De acuerdo con lo manifestado por el **Promoviente** en el **MIA-R** y en la **Información Adicional**, en relación con la vegetación que resultara afectada por el **CUSTF**, se prevé llevar a cabo el uso y aprovechamiento de una superficie de **vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación** en 16 ha (dieciséis hectáreas) dentro del **Polígono 3** para la realización de las obras y actividades del **Proyecto**. En este sentido, el **Promoviente**, realizó una descripción general y un análisis de la vegetación; mediante el cual, manifestó que la vegetación se encuentra en proceso de recuperación, observando en el área la presencia de diversidad de 4 (cuatro) especies de flora enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, las cuales, son *Coccothrinax readii*, *Conocarpus erectus*, *Laguncularia racemosa* y *Thrinax radiata* todas catalogadas bajo el estatus de Amenazadas; asimismo, el mangle rojo (*Rizophora mangle*) y mangle negro (*Avicennia germinans*) solo fueron registradas en el área de humedal con manglar fuera de las áreas de desplante del proyecto, en las áreas que se mantendrán como conservación. Aunado a lo anterior, manifestó 4 (cuatro) especies de fauna bajo la categoría de protección especial (Pr), siendo *Amazona albifrons*, *Cathartes burrovianus*, *Eupsittula nana*, y *Vireo pallens*, dicho lo anterior, el **Promoviente** manifestó que "Para realizar el muestreo de la

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 40 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

vegetación dentro del predio de estudio se utilizó un diseño de muestreo sistemático y consistió en ubicar las muestras o unidades muestrales en un patrón regular en toda la zona de estudio. Este tipo de muestreo permite detectar variaciones espaciales en la comunidad. El muestreo sistemático fue realizado a partir de un punto determinado al azar (S1)" resultando un total de 13 (trece) sitios de muestreo dentro del predio y de interés para el Polígono 3; en tal virtud en la Información Adicional agregó la presente tabla:

| Especies de flora y fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 |                    |         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
| Especie                                                          | Nombre común       | NOM 050 |
| <b>Flora</b>                                                     |                    |         |
| <i>Thrinax radiata</i>                                           | Palma chit         | A       |
| <i>Coccothrinax readii</i>                                       | Palma nacax        | A       |
| <i>Conocarpus erectus</i>                                        | Mangle botoncillo  | A       |
| <i>Laguncularia racemosa</i>                                     | Mangle blanco      | A       |
| <b>Fauna</b>                                                     |                    |         |
| <i>Amazona albifrons</i>                                         | Loro frente blanco | Pr      |
| <i>Cathartes burrovianus</i>                                     | Zopilote sabanero  | Pr      |
| <i>Eupsittula nana</i>                                           | Perico pecho sucio | Pr      |
| <i>Vireo pallens</i>                                             | Vireo manglero     | Pr      |

Cabe señalar que, el **Promoviente** realizó una descripción de Manglar dentro del predio del **Proyecto** conforme a lo siguiente:

"(...) Se observan áreas bajas topográficamente que son susceptibles de inundación temporal ante eventos de lluvia. La altura de la vegetación oscila entre 2 a 5 m. Y se observa una estratificación con algunas plántulas, jóvenes y árboles adultos. Toda el área de humedal con manglar quedará comprendida en la parte del predio como área de conservación...." (Sic)

Asimismo, un análisis incluido en la **MIA-R**, respecto a la vinculación con la **LGVS**, incluida en el capítulo III:

"(...)

En relación a la remoción de vegetación que se propone para la implementación de las obras proyectadas, cabe precisar que esta se realizará sobre vegetación secundaria de selva mediana que en ninguno de los casos se encuentra compuesta con vegetación de manglar; además de que se mantendrá la continuidad del ecosistema y todos sus procesos ecológicos implicados; sin dejar de mencionar las medidas preventivas, de mitigación y compensación que se proponen en el presente manifiesto, que promueven la construcción y operación del proyecto de manera sustentable, es decir, sin generar impactos ambientales significativos sobre el medio o su área de influencia; y finalmente, resulta por demás importante, señalar que el proyecto producirá impactos ambientales que no serán causales de desequilibrio ecológico, o de daños graves al ecosistema, como se describe en el capítulo 5 del presente estudio. Por lo antes expuesto, se concluye que el proyecto no contraviene lo establecido en el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (LGVS), publicado el 1 de febrero de 2007, en el Diario Oficial de la Federación...

Análisis en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a la vinculación con la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, incluida en la:

**MIA-R**  
"(...)

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 41 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

*En relación con el Artículo 60 TER y la NOM-022-SEMARNAT-2003 en sus numerales 4.0 al 4.43, cabe señalar que de acuerdo con la caracterización realizada en el predio, se registró vegetación de manglar en la zonificación de vegetación del sitio. De acuerdo con la caracterización de la vegetación realizada en el área de estudio descrita en el Capítulo IV de la presente MIA-R, se determinó la presencia de manglar. Las obras que se proponen no afectarán el manglar por la distancia considerando que: La construcción de las obras que se proponen no implicará la remoción, relleno, trasplante, poda ni cualquier otra actividad en el área de manglar, que afecte la integridad del flujo hidrológico, del ecosistema o de su área de influencia, así como en los procesos naturales de productividad, hábitat para la fauna e interacciones con los ecosistemas adyacentes.*

*NOM-022-SEMARNAT-2003 (publicada en el DOF el 10 de abril de 2003) que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, y Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003 (publicado el 7 de mayo de 2004 en el DOF).*

*Teniendo en consideración la equivalencia de criterios, se considera que al analizar técnicamente el numeral 4.0 NOM-022-SEMARNAT-2003, se cumple también con el análisis de los siete supuestos del Artículo 60 TER de la LGVS, vinculando de esta manera, al proyecto con dicho término...*

**Acciones del Proyecto**

*El proyecto no implica el uso, aprovechamiento o afectación de vegetación de manglar de acuerdo con el estudio ambiental realizado en el sitio del proyecto (ver capítulo 4). A través del presente documento se describen las formas en las que este proyecto no afectará la integridad de la comunidad de manglar. Las áreas de implementación específica del proyecto no afectarán individuos de manglar.*

*El manglar que conforma comunidad vegetal, se mantendrá en su totalidad como área de conservación del proyecto.*

*Las obras de urbanización y lotificación corresponden a vialidades, berma de servicios y caseta, por lo que el impacto en la integridad del flujo hidrológico hacia el humedal no será significativo, ya que son obras que no se cimentan a profundidad.*

*El flujo de agua superficial y subterráneo continuará por medio de los procesos de infiltración del agua en el suelo y su circulación hacia el mar y hacia el sistema lagunar Chacmucuch. Se contemplan estructuras pluviales para canalizar el agua de lluvia.*

*Considerando el diseño del proyecto de bajo impacto, propiciará que se mantenga la integridad de las zonas para los procesos reproductivos de la fauna, las interacciones funcionales entre ecosistemas, y sus servicios ecológicos y eco fisiológicos.*

*No se pretende realizar ningún tipo de obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de humedales costeros; por el contrario, el manglar se mantendrá en sus condiciones actuales, en tanto que el proyecto no será desplantado en zonas con ese tipo de vegetación.*

*El proyecto no contempla la canalización, ya que sólo conformará vialidades y algunas obras sobre el suelo natural donde se desarrolla la vegetación secundaria.*

*El proyecto no contempla la canalización, ya que sólo conformará vialidades y algunas obras sobre el suelo natural donde se desarrolla la vegetación secundaria.*

*El diseño del proyecto no comprende ningún bordo colindante con el manglar.*

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 42 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita  
Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

*El proyecto implementará las medidas de mitigación necesarias para evitar eventos de contaminación y asolvamiento. No se realizará ninguna acción que obstruya los drenajes y escorrentías naturales y/o que pudieran ocasionar asolvamiento, así como tampoco se dispondrá, fuera del área de aprovechamiento que sea la estrictamente autorizada por las autoridades, ningún tipo de producto, material o residuo que pudiera ocasionar la contaminación de la zona (ver medidas de mitigación).*

*El proyecto no implica trazar vías de comunicación sobre el humedal.*

*El área de desplante del proyecto no cumple con la distancia de 100 m especificada en este numeral. Por lo anterior, el proyecto se apega a lo que marca el numeral 4.43 de la presente norma.*

*El proyecto no implica el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero. Durante la fase de preparación del sitio, sólo se llevará a cabo la remoción de vegetación secundaria.*

*Las obras y actividades que integran el proyecto, contemplan la protección y conservación de la vegetación de manglar existente en las inmediaciones de este. El proyecto propone obtener el registro de UMA de Conservación para la porción del humedal que quedará en el área de conservación del predio, para lo cual se realizarán los estudios necesarios para ello una vez autorizado el proyecto..." (Sic)*

**Información Adicional**

(...)

| Especificaciones de la NOM-023 que fueron solicitadas por ampliar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESPECIFICACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Acciones del Proyecto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuicola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirán actividades productivas o de apoyo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>El área de desplante del proyecto no cumple con la distancia de 100 m especificada en este numeral. Por lo anterior, el proyecto se apega a lo que marca el numeral 4.43 de la presente norma.</p> <p>Entre los lotes 7,8 y 9 y las áreas vegetales con alguna presencia de manglar, se dejó una franja de amortiguamiento de 10 m de ancho, para que separe las obras de urbanización de la zona de humedal. Se presenta imagen a continuación.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Artículo Único.- Se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, para quedar como sigue:</p> <p>*4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente."</p> | <p>Debido a que el proyecto no cumple con la distancia de 100 metros establecida en el numeral 4.16 de la presente norma, se presentan a continuación las medidas de compensación en beneficio de los humedales, a fin de apegarnos a la señalado en la presente especificación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se implementará un área de amortiguamiento entre el desplante de las obras y el área de conservación de humedal con manglar.</li><li>✓ Se mantendrá el manglar como Área de Conservación y se obtendrá el registro como UMA de Conservación, para lo cual se realizarán los estudios necesarios para ello, una vez autorizado el proyecto. Y se obtendrá dicha autorización ante la Dirección General de Vida Silvestre...."</li></ul> |

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 43 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

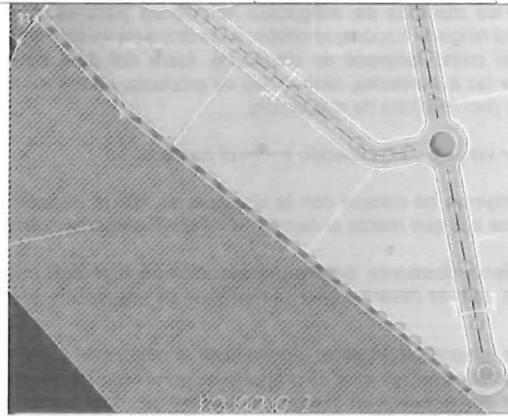


Figura.3 Franja de amortiguamiento de 10 m de ancho entre las obras de urbanización y lotificación y las zonas vegetales con presencia de humedal

... (Sic)

Como se indicó anteriormente en la sección **Valoración de la información técnica presentada por la Promovente de las obras y actividades del Proyecto**, de la revisión de la información contenida el **Promovente** no presentó Estudios técnicos, si bien realiza una descripción de las características de la unidad hidrológica del sitio donde se ubica el **Proyecto**, esta no presenta un análisis técnico que considerara elementos como: simulaciones hidrogeológicas de agua subterránea, así como valoraciones para cuantificar y entender el comportamiento del agua. Por lo anterior, esta **DGIRA** no cuenta con elementos suficientes para determinar que en el sitio donde se pretende ubicar el **Proyecto**, no existe un régimen y dinámica hidrológica de ecosistemas costeros y que los ejemplares aislados no conforman una comunidad de manglar.

Sin embargo de la información manifestada por la **CONANP** en su **Opinión Técnica de la CONANP** se indica que "Construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental, únicamente para el apoyo a actividades turístico-recreativas y para el manejo y administración de la Reserva de la Biosfera", por lo que el proyecto contraviene con las actividades permitidas y no permitidas, ya que para su desarrollo es necesaria la remoción de vegetación, el relleno de una zona sujeta a periodos de inundación, la pérdida de superficie permeable, esto a su vez contribuye con una de las principales problemáticas que se presenta dentro de esta ANP que es la pérdida de humedales"; asimismo, "las vialidades propuestas para el proyecto contravienen con las actividades permitidas y no permitidas de la SASECN, así como, con lo estipulado en las Reglas administrativas 58 y 59., la incongruencia de no asegurar el tipo de vegetación por el **Promovente** y que "no compensan los impactos ambientales directos e indirectos sobre los humedales que implica el desarrollo del proyecto, tales como la pérdida de cobertura vegetal, la pérdida de servicios ambientales, la fragmentación del hábitat, la remoción de suelo, la contaminación del agua, entre otros...""; en consecuencia, cualquier intervención que implique **CUSTF**, modificación del régimen hidrológico o fragmentación del hábitat resulta sujeta a restricciones estrictas, debiendo garantizar la integridad del ecosistema, lo cual constituye un criterio determinante para la evaluación de la viabilidad ambiental del Proyecto

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 44 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

Al respecto, la **Opinión de DGVS** emitió la siguiente opinión respecto a la existencia de manglar:

(...)

**II. CONCLUSIONES**

**PRIMERO.** Se determina que el proyecto contraviene lo establecido en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, una vez que su finalidad no es proteger, restaurar, investigar o conservar este ecosistema.

**SEGUNDA.** El proyecto tendrá un impacto negativo significativo sobre las poblaciones de manglar, ya que se ubicará dentro del área de distribución natural de manglar, lo cual provocará cambios en la estructura de la comunidad biológica y de las especies asociadas como anfibios, reptiles, aves y mamíferos. Además es importante mencionar que el proyecto no solo afectará este ecosistema de manera directa, sino que tendrá un impacto posterior por la generación y desecho de residuos sólidos y líquidos que no son controlables por el promovente, además del impacto posterior generado por las actividades turísticas asociadas al proyecto.

**TERCERA.** El proyecto carece de los estudios técnicos de rigor sobre los ambientes terrestre y acuático, información sobre la flora y fauna silvestre que utilizan en espacio y tiempo las áreas de AP, AI y SAR. También es importante asegurar que la afectación a los organismos, poblaciones y especies que actualmente utilizan el espacio del manglar a lo largo del año, particularmente en las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje podrá ser mitigada.

**CUARTA.** Se requiere información sobre el impacto de las actividades vinculadas al proyecto, como las turísticas que pudieran afectar a los individuos y poblaciones de manglar, así como de aquellas especies de flora y fauna asociadas a este tipo de ecosistema como la *Conocarpus erectus* (Mangle potoncillo), *Laguncularia racemosa* (Mangle Blanco) y *Thrinax radiata* (Palma chit); así como las siguientes especies de fauna Amazona albifrons (Loro frente blanca), *Cathartes burrovianus*, (*Zopilote sabanero*) y *Vireo pallens* (*Vireo manglero*)..." (Sic)

Lo resaltado y subrayado por esta DGIRA

Así mismo, la **Opinión del INECC** emitió la siguiente opinión respecto al manglar:

"(...) Se recomienda que, al tratarse de un proyecto que promueve la urbanización dentro de un área natural protegida, bajo categoría de Reserva de la Biosfera, se considere la recuperación del manglar en dicha área, con tipo de vegetación rica en carbono y la captura de CO<sub>2</sub>, a fin de ayudar a mitigar los efectos del cambio climático. Lo anterior, en virtud de que el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático actúa en el cumplimiento de diferentes compromisos adquiridos para limitar el calentamiento global, reconociendo la importancia de la recuperación de áreas para mantener la conectividad de ecosistemas sanos, que propicien e impulsen la captura y almacenamiento de carbono..."

Es necesario tener en cuenta los riesgos derivados de un posible incremento del nivel del mar e inundaciones, a corto y mediano plazo, según los registros de impactos de huracanes que a la fecha se tienen para la zona de Quintana Roo. En la zona donde se desarrollará el proyecto, las proyecciones de los escenarios de cambio climático basados en el CMIP6, con respecto al incremento del nivel del mar, indican para el año 2050 un aumento potencial de 30.8 cm (escenario favorable SSP119) a 35.4 cm (escenario más drástico SSP585), considerando la línea base relativa al período 1995-2014. Para el año 2100 las proyecciones muestran un incremento de 63.0 cm (escenario favorable) hasta 1.10 m, para el escenario más drástico...

ANEXO

COMENTARIOS

(...)

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 45 de 62



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

**Resumen Ejecutivo. I Datos Generales del Proyecto. Figura 1 Ubicación general del polígono del proyecto, página 1.**

**Comentario:**

En la figura, se observa que el polígono del proyecto se encuentra dentro del área natural protegida "Caribe Mexicano" (con categoría de Reserva de la Biosfera) y en un área donde fue removida la vegetación de manglar.

Según al monitoreo de manglares del Geoportal del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB), de la Comisión Nacional para el Uso y Conocimiento de la Biodiversidad (CONABIO), puede identificarse que el polígono del proyecto se ubica en una superficie que originalmente contenía vegetación de manglar que fue removida en entre 1970 y 1985, (CONABIO, 2023)...

"La construcción de las obras que se proponen no implicará la remoción, relleno, trasplante, poda ni cualquier otra actividad en el área de manglar, que afecte la integralidad del flujo hidrológico, del ecosistema o de su área de influencia, así como en los procesos naturales de productividad, hábitat para la fauna e interacciones con los ecosistemas adyacentes."

**Comentario**

Es importante aclarar que, no son impactos de forma directa por actividades dentro del predio de lotificación, sino que se trata de impactos de forma indirecta por las obras de los pozos pluviales.

Lo resaltado y subrayado por esta DGIRA

Además en la **Opinión Técnica de la DGIRA** indicó lo siguiente del manglar:

"(...)

Una parte del proyecto se localiza dentro de la zona de amortiguamiento de la Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, específicamente en la Subzona de Aprovechamiento de los Ecosistemas Laguna Chacmochuch. El sitio se emplaza sobre una barra arenosa que separa el Mar Caribe del Sistema Lagunar Chacmochuch, el cual constituye un cuerpo de agua de alta fragilidad hidrológica y ecológica. Asimismo, el predio del proyecto se encuentra dentro de la Región Hidrológica Prioritaria 103 (Contoy), en la Región Marina Prioritaria 62 Dzilam-Contoy. Y en un Sitio Prioritario Terrestre para la Conservación de la Biodiversidad.

Del muestreo realizado en el predio de estudio se registró la presencia de diversas especies catalogadas bajo alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Dentro de las especies de flora se identificaron: *Thrinax radiata* (Palma chit) – A, *Coccothrinax readii* (Palma nacax) – A, *Conocarpus erectus* (Mangle botoncillo) – A y *Laguncularia racemosa* (Mangle blanco) – A. En cuanto a fauna se registran las especies: *Amazona albifrons* (Loro frente blanco) -r, *Cathartes burrovianus* (Zopilote sabanero) – Pr, *Eupsittula nana* (Perico pecho sucio) – Pr y *Vireo pallens* (Vireo manglero) – Pr...

Derivado del análisis de la información proporcionada, esta DGIRA estima que el proyecto presenta impactos ambientales adversos relevantes, sobre la biodiversidad, el suelo, el agua, el paisaje y la calidad del aire. Desde una perspectiva ambiental, las medidas propuestas de prevención, mitigación y compensación resultan insuficientes para preservar la integralidad ecológica del sitio.

En cuanto a la vegetación, en el documento no se cuantifican de manera precisa las superficies afectadas ni se detalla la extensión exacta de manglares, duna costera o matorral que serán removidos. La pérdida de vegetación nativa implica la eliminación permanente de servicios ecosistémicos como la captura de carbono, regulación microclimática y estabilización del suelo; sin embargo, se reconoce que esta pérdida no será compensada de manera efectiva. La sustitución por áreas ajardinadas o especies ornamentales, no puede

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 46 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

replicar la complejidad del ecosistema original. Esto es crítico en el caso de especies protegidas como *Thrinax radiata* y *Coccothrinax readii*, cuyos ciclos de crecimiento son extremadamente lentos y dependen de condiciones específicas del sustrato de duna costera. La falta de definición de polígonos de conservación interna y la ausencia de viveros de aclimatación técnicamente diseñados reducen significativamente la posibilidad de éxito en los programas de rescate presentados. La conservación in situ de una superficie determinada, aunque positiva, no equivale a una compensación ambiental ni garantiza la integridad ecológica, especialmente en contextos donde la urbanización ha provocado fragmentación del hábitat..." (Sic)

Lo resaltado y subrayado por esta **DGIRA**

Al respecto, y con la finalidad de constatar el estado actual del uso de suelo y tipo de vegetación, que manifestó el **Promoviente** en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, esta **DGIRA** realizó un análisis espacio-temporal de la vegetación presente en el sitio del desarrollo del **Proyecto** con el apoyo de la herramienta **Sentinel-2**<sup>6</sup> de la **ESA** (European Space Agency) imágenes multiespaciales de alta resolución; así como, el empleo de capas oficiales de la **CONANP**, **CONABIO** e **INEGI**; mediante los cuales, se identificó un historial cronológico satelital de la zona del **Proyecto**, observándose que ha tenido un impacto significativo en la degradación de la pérdida de vegetación, en la cual, posiblemente se encontraba al cien por ciento "**Vegetación de Manglar**" de acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación **Serie VII** del **INEGI**; por lo que, este hecho cronológico resulta relevante para la evaluación de impacto ambiental en virtud de que a pesar de que las capas de información de **INEGI** desde la **SERIE V** a la **SERIE VII**, así como la de **CONABIO** presentan una resolución temporal limitada, al derivar de series generadas en años específicos con intervalos amplios entre periodos de actualización, se observó que posiblemente ha existido en el sitio de **Proyecto**, y en el municipio, una presión continua antrópica y degradación ambiental de la "**Vegetación de Manglar**", destacando asentamientos irregulares, crecimiento y desarrollo urbano en la zona costera, fragmentación de hábitat, tala de vegetación nativa, deforestación, disminución de poblaciones de fauna silvestre (aves y mamíferos), perturbación a aves, disminución de poblaciones de mangle, por lo que, el **Promoviente** manifestó por voluntad propia en la **MIA-R** "**La vegetación del predio corresponde a vegetación secundaria de selva mediana y humedal costero**", mientras que, en la **Información Adicional** indicó "**Vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación**", aunado a lo anterior, no es posible asegurar la vegetación de manglar no se verá afectada por el desplante de las obras. Por lo anterior, es imperante considerar dicha problemática ambiental para determinar tanto la factibilidad del **Proyecto**, así como la aplicación de la **NOM-022-SEMARNAT-2003** para el manejo, para preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

<sup>6</sup> Agencia Espacial Europea, (s.f.). Imágenes satelitales. Disponible en: <https://www.sentinel-hub.com/>. Última consulta 27 de julio de 2026.  
"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 47 de 62





Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

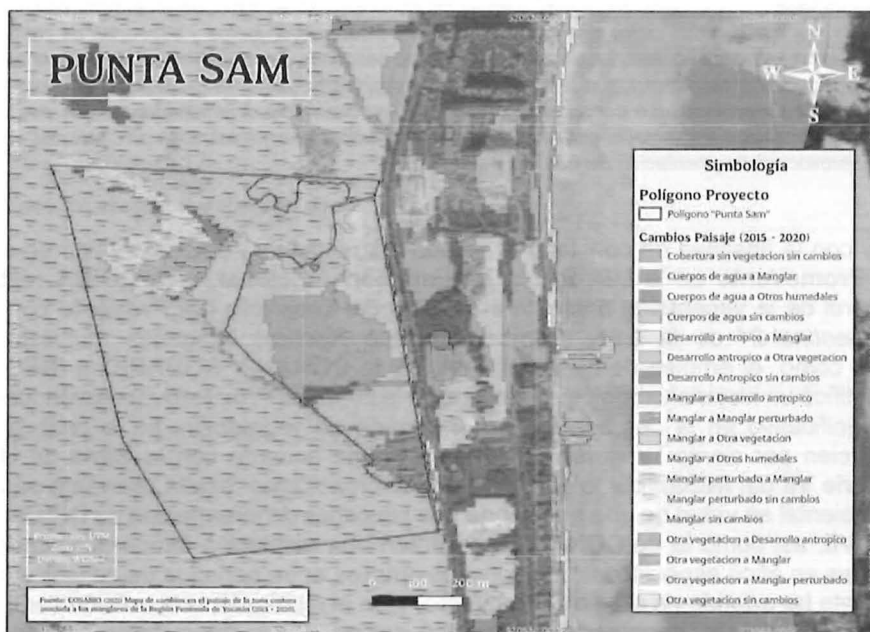


Imagen 7. Historial cronológico del sitio del Proyecto 2015 al 2020 con respecto al uso de suelo y tipo de vegetación (elaborado por esta DGIRA).

Adicionalmente, derivado del análisis geoespacial realizado previamente, esta DGIRA realizó un análisis específico, a efecto de corroborar el estado de la vegetación *in situ* del Proyecto o que en su caso no ha sido afectado. Dicho análisis consistió en comparar imágenes satelitales de Google Earth y herramienta Sentinel-2, donde se observó que, en el sitio del Proyecto a pesar de la degradación de la vegetación provocada por diversos factores, y que si bien de acuerdo con lo manifestado por el Promoviente respecto de la flora presente, se observó que, existe una regeneración del mismo y un posible incremento en la densidad de la cobertura vegetal en la mayoría de la superficie al interior del predio y para el Polígono 3 que se somete a la evaluación en materia de impacto ambiental. A la luz de lo expuesto se advierte que, dadas las características dinámicas de este tipo de ecosistemas y al tener una alta capacidad de recuperarse ante perturbaciones, existe un proceso de sucesión ecológica secundaria dirigido a la conformación de una comunidad de manglar. En ese contexto, el desarrollo de las obras previstas para el Polígono 3 podría modificar o interrumpir los flujos hidrológicos superficiales y subterráneos que sostienen la dinámica ecológica del sitio y de las áreas adyacentes

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 48 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26



Imagen 8. Estado actual de la vegetación del sitio del Proyecto, mediante la herramienta Sentinel-2.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, esta **DGIRA** determina que, al confirmar la existencia de un proceso de sucesión ecológica secundaria dirigido a la conformación de una comunidad de manglar en el área del Proyecto, el **Promoviente** se encuentra sujeta al cumplimiento de la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**. Ahora bien, del análisis realizado por esta **DGIRA** del cumplimiento de la norma, y de acuerdo con lo manifestado por el **Promoviente**, los ejemplares de mangle no resultarán afectados por el desarrollo de las obras y actividades del Proyecto, y en atención razonamiento precedente, dicha afirmación carece de sustento. En concordancia con lo anterior, resulta importante destacar que el numeral 4.16 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, establece que "...infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo..." (Sic), por lo que, resulta evidente el incumplimiento de lo referido ya que no se cumple con la distancia mínima establecida respecto a los ejemplares de mangle ubicados al interior del predio, y estaría contraviniendo con lo ordenado por la **NOM-022-SEMARNAT-2003**.

Adicionalmente es importante mencionar que a efecto de pretender exceptuar el numeral 4.16 en la adición 4.43 de la norma, el **Promoviente** presentó en el MIA.R y la Información Adicional del Proyecto, una propuesta de medida de compensación en beneficio de los humedales a través de "Se implementará un área de amortiguamiento entre el desplante de las obras y el área de conservación de humedal con

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 49 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza





Gobierno de  
**México**

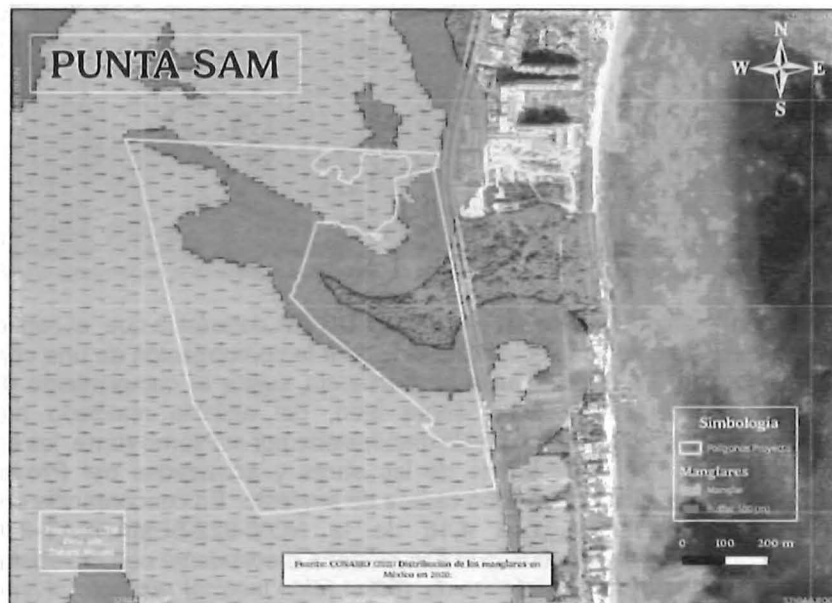
**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

*manglar” y “Se mantendrá el manglar como Área de Conservación y se obtendrá el registro como UMA de Conservación, para lo cual se realizarán los estudios necesarios para ello, una vez autorizado el proyecto. Y se obtendrá dicha autorización ante la Dirección General de Vida Silvestre.” dentro del Proyecto; no obstante, dicha propuesta no compensan los impactos ambientales directos e indirectos sobre los humedales que implica el desarrollo del Proyecto, tales como la pérdida de cobertura vegetal, la pérdida de servicios ambientales, la fragmentación del hábitat, la remoción de suelo, la contaminación del agua, entre otros. Asimismo, las especies de manglar están incluidas como especies amenazadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, listado de especies en riesgo, lo que refuerza su carácter de protección, lo que obliga a que cualquier proyecto sea estrictamente compatible con la conservación del ecosistema y sus procesos ecológicos sea equivalente por la pérdida de los servicios eco sistémicos, biodiversidad y vocación del sitio presentes al interior del sitio en el ANP. Por lo que esta DGIRA determina que la propuesta de compensación es inviable e insuficiente.*



**Imagen 9.** Distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo conforme al numeral 4.16 de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (mapa elaborado por esta DGIRA).

Finalmente, resulta importante resaltar, que, en términos de los señalado por el **Promovente**, a efecto de conservar los ejemplares de especies de manglar, propone un “Programa General de Protección y Conservación del Manglar: *Rizophora mangle* y *Avicennia germinans*”; mediante el cual tiene como alcance en implementar acciones en pro de la conservación de árboles *Rizophora mangle* y *Avicennia germinans*, mejorar las condiciones de flujo del agua, implementar señalética informativa, implementar la reforestación en áreas impactadas por acciones ajenas al proyecto dentro y fuera del área del polígono del Proyecto e implementar un andador piloteado que permita la vigilancia en la periferia y la inspección.

*“Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam”*

Arturo Bojórquez León

Página 50 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

A razón de lo anterior, esta **DGIRA** considerando la altura promedio de los ejemplares censados e identificados por el **Promoviente** y la corta distancia de "amortiguamiento" entre la vegetación Manglar y de la implementación de lotes sin especificar el uso destinado a futuro o de pronosticar de las mismas los efectos ambientales y considerando las actividades de preparación del sitio, construcción y su operación podría resultar afectado el manglar indirectamente dado acciones de relleno y actividades antropogénicas dentro del predio, además que la vegetación que se requiere en **CUSTF** se encuentra en proceso de recuperación e indicada por voluntad propia el **Promoviente** en la **Información Adicional**; en consecuencia, cualquier intervención que implique cambio de uso de suelo, remoción de vegetación, modificación del régimen hidrológico o fragmentación del hábitat resulta sujeta a restricciones estrictas, debiendo garantizar la integridad del ecosistema, lo cual constituye un criterio determinante para la evaluación de la viabilidad del **Proyecto**, por lo que, no se considera compatible con la conservación de los ecosistemas de manglar presentes en el área.

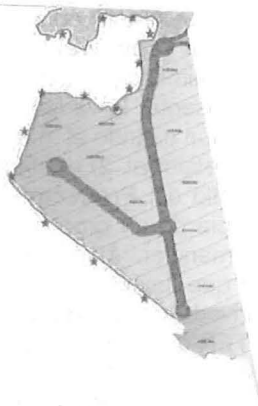


Figura 4. Alcances del programa de conservación y restauración del mangle.

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | - ANDADOR DE MADERA PILOTEADO.             |
|  | - UBICACIÓN DE LETREROS INFORMATIVOS.      |
|  | - CAMBIO DE USO DE SUELO.                  |
|  | - ÁREAS DE REFORESTACIÓN (POR IDENTIFICAR) |

**Imagen 10.** Mapa gráfico de los alcances del programa de conservación y restauración del mangle (recopilado del Programa General de protección y conservación del manglar por el **Promoviente**).

Si bien el **Promoviente** en la **MIA-R** no precisó y profundizó el análisis de la vinculación del **Proyecto** con respecto al cumplimiento con lo establecido en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**) y de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**; presentó en la **Información Adicional** el sustento de la misma, manifestando que "El área de desplante del proyecto no cumple con la distancia de 100 m especificada en este numeral. Por lo anterior, el proyecto se apega a lo que marca el numeral 4.43 de la presente norma..." (Sic), sin embargo, no adjuntó imágenes o planos que se entiende que no consideró una distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de dicha vegetación con las lotificaciones del **Polígono 3** y los posibles efectos que derivarán por las construcciones a futuro y su

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 51 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

función para la propuesta de medidas compensación en beneficio de los humedales para la aplicación de dicha excepción. En este sentido, no identificó los impactos indirectos que serán ocasionados al manglar, correspondientes a la integridad: del flujo hidrológico, del ecosistema (zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje), de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, la hidrología subterránea, la duna, la laguna y la zona marina adyacente, toda vez que, un ecosistema de humedal con vegetación de manglar, debe sujetarse a la escala de unidad hidrológica, sin importar que las obras y actividades se lleven a cabo; por lo que, se podrían causar afectaciones directas e indirectas a estos tipos de asociaciones vegetales, impidiendo así la sucesión ecológica del manglar para su regeneración, lo cual, podría encuadrar en alguna de las hipótesis de afectaciones al manglar previstas en el artículo 60 TER de la LGVS y al incumplimiento de las disposiciones de observancia obligatoria la **Norma NOM-022-SEMARNAT-2003**.

Por lo todo lo anterior, se concluye que, conforme a lo manifestado por el **Promoviente** en la **MIA-R e Información Adicional**, con base en los análisis realizados previamente y bajo el principio *in dubio pro natura*, así como lo manifestado por la **CONANP** en su **Opinión Técnica de la CONANP** se determina que 1) los muestreos realizados por el **Promoviente** donde pretende acreditar la inexistencia de la comunidad de manglar presenta una limitación estadística significativa, toda vez que el tamaño de muestra resulta insuficiente para representar la variabilidad espacio-temporal real del sitio aumentando el riesgo de sesgo en los resultados, aun cuando el muestreo se considere aleatorio, particularmente en ecosistemas con alta heterogeneidad espacial, 2) existe suficiente evidencia para determinar que si bien es cierto que en la zona del desarrollo del **Proyecto** existen diversas presiones que perturban a los ecosistemas, se identificó la existencia de un proceso de sucesión ecológica secundaria dirigido a la recuperación de la comunidad de manglar, 3) el **Promoviente** no considera la complejidad de las asociaciones vegetales del manglar que funcionan como hábitat para numerosas especies terrestres y para aves en el ecosistema 4) derivado de lo anterior, se actualiza la aplicabilidad de la **NOM-022-SEMARNAT-2003** y al artículo 60 TER de la LGVS. A razón de lo anterior, esta **DGIRA** concluye que el desarrollo del **Proyecto** contraviene con lo establecido en el artículo 60 TER de la LGVS al contemplar la evaluación de manera integral tanto para el **Polígono 1, Polígono 2 y Polígono 3** a la observancia obligatoria de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, específicamente del numeral 4.16 y 4.43, y, consecuentemente los numerales 4.0, 4.1 y 4.10.

**C. 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.**

De acuerdo con lo manifestado por el **Promoviente**, de los muestreos, realizados en el **SAR** se registraron un total de 6 (seis) especies de fauna, de las cuales, 4 (cuatro) especies de fauna son de alguna categoría de riesgo conforme a listado de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana a la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y se encuentran en el área del **Proyecto**. Cabe señalar que, 4 (cuatro) especies de flora enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** también se encuentran en el área del **Proyecto**, a lo anterior, se refieren en la sección **NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y el artículo 60 TER de la LGVS**.

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 52 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

De acuerdo con lo anterior, las especies de manglar están incluidas como especies amenazadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, listado de especies en riesgo, lo que refuerza su carácter de protección, lo que obliga a que cualquier proyecto sea estrictamente compatible con la conservación del ecosistema y sus procesos ecológicos; en consecuencia, cualquier intervención que implique cambio de uso de suelo, remoción de vegetación, modificación del régimen hidrológico o fragmentación del hábitat resulta sujeta a restricciones estrictas, debiendo garantizar la integridad del ecosistema, lo cual constituye un criterio determinante para la evaluación de la viabilidad ambiental del Proyecto y que repercute en las especies de fauna por su hábitat y que se encuentran bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

D. Regiones de Importancia para la Biodiversidad

Por otra parte, en relación con el análisis geoespacial al sitio del Proyecto y conforme a las observaciones realizadas por al **CONABIO** en su **Opinión Técnica de la CONABIO**, el predio del Proyecto y su área de influencia se traslapan sobre **Regiones de Importancia para la Biodiversidad**; las cuales, se seleccionan debido a su alta riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y un estado óptimo de integridad ecológica, en este sentido el Proyecto incide sobre las siguientes regiones:

| Tabla 9. Regiones de Importancia para la Biodiversidad en las que incide el Proyecto y su área influencia. |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de Región                                                                                             | Nombre                                     | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Región Terrestre Prioritaria (RTP)                                                                         | RTP-146<br>"DZILAM-RÍA LAGARTOS-YUM BALAM" | Presenta una integridad ecológica funcional alta, hay marismas, selvas bajas y comunidades dulceacuícolas. Existen fenómenos naturales extraordinarios muy importantes como los sitios de anidación del flamenco rosado y sitio de concentración excepcional de <i>Limulus polyphemus</i> (cacerolita de mar). La presencia de endemismos es de nivel intermedio: algunas especies como <i>Pseudophoenix sp.</i> Las 554 (quinientas cincuenta y cuatro) especies reportadas en Ría Lagartos incluyen 142 (ciento cuarenta y dos) endémicas de Mesoamérica, de las cuales 15 (quince) son endémicas de México y una de Yucatán. Con riqueza específica principalmente en la zona de Ría Lagartos, donde podemos encontrar especies de gran importancia como la flor de mayo ( <i>Plumeria obtusa</i> ), kuka ( <i>Pseudophoenix sargentii</i> ), palma chit ( <i>Thrinax radiata</i> ), tasiste ( <i>Acoelorrhapha wrightii</i> ), palma real ( <i>Roystonea sp.</i> ) y <i>Coccothrinax sp.</i> Se han reportado varias especies de mamíferos en peligro de extinción como el mono araña, el jaguar, el ocelote, el tigrillo, el leoncillo y el oso hormiguero; entre las aves encontramos al flamenco rosa, el cormorán, la garza, la cigüeña y la gallinita de agua, entre otros. Además, podemos encontrar una gran variedad de peces e invertebrados de interés comercial como recursos pesqueros. |
| Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP)                                                                   | RHP-103<br>"Contoy"                        | Es la reserva de acuíferos más importante del noreste de la península de Yucatán. El agua subterránea forma todo un sistema de estructuras tipificadas por los cenotes y las cavernas. Las sabanas inundables propician el escurrimiento y la captación de agua de lluvia; además, cuenta con tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia, selva baja perennifolia, selva baja inundable, palmar inundable, manglar, vegetación de dunas costeras, pastizal cultivado, sabana, tintal y tular. Diversidad de hábitats: dunas costeras, humedales, petenes, playas, estuarios y pastos marinos. La zona está considerada como una de las de mayor diversidad biológica y de endemismos. Por lo anterior, la problemática es amenazada fuertemente por crecimiento urbano y construcción de caminos, por lo cual, se recomienda conservar los mantos freáticos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sitio de Manglar con Relevancia Biológica y                                                                | SMP-78<br>"Sistema"                        | Zona donde existe vegetación de Manglar, Selva mediana subperennifolia, Vegetación de dunas costeras, fauna de tipo <i>Crocodylus acutus</i> (cocodrilo) y <i>Panulirus argus</i> (langosta); por lo que, existe la presencia de especies de manglar, <i>Rhizophora mangle</i> , <i>Avicennia germinans</i> , <i>Laguncularia racemosa</i> y <i>Conocarpus erectus</i> se encuentran bajo la categoría de amenazadas en la Norma Oficial Mexicana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 53 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

**Tabla 9. Regiones de Importancia para la Biodiversidad en las que incide el Proyecto y su área influencia.**

| Tipo de Región                                     | Nombre                                   | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| con necesidades de rehabilitación ecológica (SMRB) | <i>lagunar Chacmucuc</i>                 | NOM-059-SEMARNAT 2010; además, los manglares en conjunto con la zona lagunar, pastos marinos y corales, favorecen una interacción funcional y que juegan un papel trascendental en la regulación y mitigación del cambio climático al capturar y secuestrar grandes cantidades de carbono (principalmente en los suelos) que contrarrestan las emisiones de CO2 antropogénico. los humedales propician el escurrimiento y la captación de agua de lluvia.                                                                                                                                     |
| Región Marina Prioritaria (RMP)                    | <b>RMP-62.</b><br><b>"DZILAM-CONTOY"</b> | Zona de transición entre la biota del Golfo de México y la del Mar Caribe, representada por plancton, moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares. Existen endemismos de plantas ( <i>Mammillaria</i> spp, <i>Coccothrinax readii</i> , <i>Echites yucatanensis</i> , <i>Hylacereus undatus</i> , <i>Krugiodendrum jeneum</i> , <i>Nopalía gaumerii</i> ) y moluscos ( <i>Octopus maya</i> ). Tiene función como zona migratoria, de reproducción, anidación, crecimiento y refugio de aves, crustáceos (langosta y camarón) y peces. |

Para mayor referencia, se incluye un fragmento de la **Opinión técnica de la CONABIO**, a través del cual se puede observar la ubicación del **Proyecto** en relación con las **Regiones de Importancia para la Biodiversidad**.



**Imagen 11. Fragmento de la Opinión Técnica de la CONABIO, a través del cual se puede observar la ubicación del Proyecto en relación con las Regiones de Importancia para la Biodiversidad**

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 54 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

Conforme a los comentarios realizados por la **CONABIO** en su **Opinión Técnica de CONABIO** y el análisis realizado por esta **DGIRA**, se advierte nuevamente que las acciones del **Proyecto** podrían afectar de manera indirecta a los ecosistemas de manglar, ya que las obras podrían modificar los balances hídricos al no permitir la infiltración de agua, por lo que, de afectar estos patrones hídricos, se podría dañar al ecosistema de manglar del sitio; actualizándose la hipótesis prevista en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**), que establece en su parte conducente lo siguiente: "Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.". Al respecto, es fundamental precisar que el polígono de estudio se encuentra totalmente dentro de la **ANP-Caribe Mexicano** y las **Regiones de Importancia para la Biodiversidad** descritas en la **Tabla 9**, de la presente **Resolución Administrativa**, por lo que se considera que el **Proyecto** además de no presentar soluciones efectivas para las posibles afectaciones que podrían propiciarse por el desarrollo el **Proyecto** y las actuales del ecosistema donde pretende ubicarse, no se detallaron de manera clara la información técnica conforme a lo referido en la **Valoración de la información técnica presentada por la Promoviente de las obras y actividades del Proyecto** y en la **CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE**; por lo que, esta **DGIRA** al no tener certeza de los elementos técnicos de dicha infraestructura, impide determinar si la ejecución del **Proyecto** en sus diferentes etapas, no provocar impactos ambientales acumulativos y sinérgicos en la región, afectando y poniendo en riesgo a especies prioritarias como las zonas de manglar.

Respecto a lo anterior la **CONABIO** realizó una descripción de las algunas afectaciones específicas detectadas en otros sitios cuyas actividades han sido similares a través de la **Opinión Técnica de la CONABIO**:

"(...)

*Dentro del ciclo de vida de los proyectos urbanos existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad del desarrollo de dicho proyecto pues no es tarea sencilla delimitar los indicadores que nos demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano (Gösling 2002). La fase con mayor impacto ambiental es la fase de operación con un 80%-90%, mientras que la construcción abarca un 8-20% y la fase de desmantelamiento apenas un 2-5% (Ortiz et al., 2010; van der Duim & Caalders, 2002). Es por esto que en el momento de analizar los impactos que pueden tener estos proyectos sobre el ecosistema, la biodiversidad y demás áreas circundantes, es necesario considerar no solo la afectación al hábitat en la fase de construcción, sino también los efectos derivados del mismo.*

*Uno de los principales efectos del incremento de proyectos urbanísticos es que ocasionan una reducción del área que ocupan originalmente los hábitats y se alteran las variaciones hidrológicas estacionales reduciendo la heterogeneidad ambiental, y a su vez provocando cambios en la estructura de asociaciones de especies (Pauchard et al., 2006). Estas perturbaciones facilitan la creación nuevos nichos que son aprovechados por especies invasoras, que entonces competirán con las especies nativas por los recursos (Cezch, 2004; Zhong et al., 2011). Las especies invasoras junto con la pérdida de hábitat son consideradas las causantes principales del riesgo de peligro de extinción de las especies (Gösling, 2002).*

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 55 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

*Es necesario considerar la infraestructura necesaria para poder llevar a cabo estos proyectos (vías de comunicación, plantas de energía, centros de salud, tratamiento de desechos, etc.). Además de los impactos intrínsecos (deforestación, pérdida de hábitat, ruido, contaminación, etc.). aumenta también la producción de residuos, que, si no son tratados o eliminados, contaminan los recursos hídricos promoviendo la eutrofización de los mismos, contaminación por metales pesados (dañando humanos, suelos y ecosistemas), propagación de enfermedades infecciosas y degradación de la flora, afectando a todos los organismos que se relacionan con estos elementos (McDougall, 2007; Pauchard et al., 2006; Zhong et al., 2011)..." (Sic)*

En virtud de todo lo anterior, resulta relevante la protección de los ecosistemas de la región, propiciar el desarrollo sustentable de la comunidad, promover el aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales de la región. Como se ha venido mencionando, el sitio y su zona de influencia donde se pretende ubicar el **Proyecto** presenta un mosaico de ecosistemas caracterizados por una gran diversidad y complejidad de asociaciones vegetales que funcionan como hábitat para numerosas especies terrestres, acuáticas y por la incidencia de Manglar. Por lo que debido a la ubicación del **Proyecto** dentro de la **ANP Caribe Mexicano** y su relevancia para la conservación y restauración de la biodiversidad (**Regiones de Importancia para la Biodiversidad**), cualquier obra y/o actividad que se realice tendrá efectos directos e indirectos de distinta magnitud sobre los ecosistemas abióticos y bióticos que la conforman, en este sentido a fin de contar con mayores elementos para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**; se solicitó la opinión técnica a diferentes unidades administrativas involucradas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, referidas en los numerales que anteceden, si bien el **Promoviente** pretendió acreditar en el **MIA-R** y la **Información Adicional** la vinculación del desarrollo del **Proyecto** en sus diferentes etapas con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y de regulación del uso del suelo, de acuerdo al análisis realizado por esta **DGIRA** en conjunto con las observaciones vertidas por la **CONANP**, la **DGVS** y la **CONABIO** en sus respectivas opiniones, se identificó que el desarrollo del **Proyecto**, tendrá un impacto negativo significativo principalmente sobre la dinámica del flujo hídrico del ecosistema de humedal costero, con presencia de manglar, derivado del **CUSTF** y la construcción y operación del **Proyecto**, provocando cambios en la estructura del manglar y de las especies asociadas a éste. Además de que el **Proyecto** en su etapa de operación podrá afectar este ecosistema de manera directa por la generación de residuos sólidos y líquidos que no podrán ser controlables por el **Promoviente**, dado que, se trata de lotificaciones y que manifestó por voluntad propia que estas serán destinados al uso correspondiente por el titular de cada lote, aunado a las actividades turísticas de visitantes o usuarios del **Proyecto** durante su estancia y que estarán afectando el hábitat de las diversas especies en riesgo, endémicas, residentes o migratorias y que están identificadas por la **CONANP**, **CONABIO** y la **DGVS**. Cabe mencionar que, derivado del análisis de la información presentada en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, se observó que la identificación, caracterización y evaluación de los impactos ambientales generados por el desarrollo del **Proyecto** presentada por el **Promoviente** fue limitada y poco representativa para las características de los ecosistemas del sitio, el cual se inserta dentro de la **ANP Caribe Mexicano**, donde resultaba relevante identificar las posibles efectos negativos a componentes como la biodiversidad, el suelo y la hidrología, las cuales como se ha venido destacando resultan relevantes para el funcionamiento de los ecosistemas de humedal. Por lo tanto, el establecimiento de medidas preventivas, de mitigación y compensación necesarias resultan insuficientes para compensar los daños y efectos negativos que éste ocasionará en la región de la **ANP Caribe Mexicano** y las áreas prioritarias que conforman el área de intervención del **Proyecto**, considerando su relevancia ecológica para los diversos ecosistemas existentes y que fueron

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 56 de 62



2026  
- año de  
Margarita  
Maza



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

identificados y manifestados en el ámbito de sus atribuciones por la **CONANP**, **INEEC**, **DGGFSGE**, **DGRA**, **CONABIO** y la **DGVS** en sus opiniones técnicas.

Derivado de lo anterior, esta **DGIRA**, bajo el principio *in dubio pro natura*, y considerando lo reportado por la **DGVS** en su **Opinión Técnica de la DGVS**, la **CONANP** en su **Opinión Técnica de la CONANP**, la **CONABIO** en su **Opinión Técnica de la CONABIO**, la **DGGFSGE** en su **Opinión Técnica de la DGGFSGE**, la **DGRA** en su **Opinión Técnica de la DGRA**, sobre la existencia del ecosistema de humedal costero, con presencia de una comunidad de manglar, en el sitio donde se pretende desarrollar el **Proyecto** y en el cual se pretende realizar el **CUSTF**, teniendo impactos negativos sobre las poblaciones de manglar, los flujos hidrológicos intersticiales, así como en las especies asociadas a éste como aves, reptiles y anfibios principalmente y además, de considerar que las actividades turísticas de visitantes o usuarios del **Proyecto** durante su estancia afectaran el hábitat de las diversas especies terrestres, acuáticas y marinas así como los posibles sitios de anidación de tortugas marinas, especies en riesgo, endémicas, residentes o migratorias, esta Unidad Administrativa determina que el **Proyecto** contraviene las disposiciones jurídicas establecidas en el **Decreto** y el **Programa de Manejo**.

**CONCLUSIONES DE LA CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES**

- I. A partir de la información presentada por el **Promoviente**, en cumplimiento de sus obligaciones, esta **DGIRA** no cuenta con elementos suficientes para acreditar la congruencia del **Proyecto** con **POEMyRGMMyMC** y **POEL-IMUJERES**.
- II. Debido a que el **Proyecto** se ubica dentro del **ANP-Caribe Mexicano**, su desarrollo no es congruente y contraviene con las políticas, estrategias, acciones y programas considerados para la conservación, protección, preservación y en su caso restauración del **ANP**, contraviniendo con las reglas administrativas **4, 55, 58, 59, 79, 90** del **Programa de Manejo** y bajo las observaciones de la **Tabla 7** y **Tabla 8** de la presente **Resolución Administrativa**.
- III. Del análisis lógico realizado en la **NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar y el artículo 60 TER de la **LGVS**, el desarrollo del **Proyecto** contraviene con lo establecido en el artículo 60 TER de la **LGVS** y a la observancia obligatoria de la **Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003**, específicamente del numeral **4.16** y **4.43**, y, consecuentemente los numerales **4.0**, **4.1** y **4.10** y al no presentar evidencia científica de la no afectación a los flujos hidrológicos del manglar.

**COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO**

6. Que los artículos 30, 35 tercer párrafo y fracción II de la **LGEEPA**; 44 fracciones I, II y III y 45 fracción II del **RLGEEPA**, analizados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberán considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 57 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

de aprovechamiento o afectación; la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, y en su caso, considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; asimismo, en los casos procedentes, la autorización de impacto ambiental se podrá otorgar de manera condicionada al establecimiento de medidas adicionales que tengan por objeto prevenir, mitigar y/o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos por la ejecución de las obras y actividades sujetas a evaluación.

De acuerdo con el alcance de la solicitud en materia de impacto ambiental presentada por el **Promoviente** para las obras y actividades consideradas para la ejecución del **Proyecto** se requiere el **CUSTF** de 16 ha (dieciséis hectáreas) dentro del **Polígono 3 de vegetación secundaria de matorral costero en proceso de recuperación**. En este sentido, el **Promoviente** manifestó que dicha vegetación está compuesta ejemplares de mangle, además, al no dañar el flujo hidrológico de manglar, no obstante, el **CUSTF** estaría afectando lo anteriormente referido. Por otra parte, de acuerdo a las observaciones realizadas por la **CONANP**, **INECC**, **DGVS**, **DGRA**, especificado en **Análisis de la presencia del manglar en el sitio del Proyecto** de la **CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES**; se identificó que el predio se encuentra en un proceso de sucesión ecológica secundaria tendiente a la conformación de una comunidad de manglar y la afectación directa de **Regiones de Importancia para la Biodiversidad**. Ahora bien, el **Promoviente** pretende realizar el **CUSTF** en un humedal y regiones prioritarias conforme a lo descrito en la **Tabla 9**, de la presente **Resolución Administrativa** con presencia de manglar ubicado en el **ANP-Caribe Mexicano**, y no presentó evidencias científicas que demostraran que las obras y actividades del **Proyecto** afectarían la integridad del flujo hidrológico del humedal costero, del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental, por lo que de ejecutarse el **Proyecto** podría generar impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales

Ahora bien, derivado de la insuficiencia de la información presentada en el **MIA-R e Información Adicional**, tanto en la descripción que conforman el **Proyecto**, como en la correcta identificación, vinculación y acreditación del cumplimiento a la normatividad ambiental aplicable, y con ello, comprometiendo la correcta evaluación de los efectos de los impactos ambientales, resulta técnica y jurídicamente improcedente, e incluso carente de objeto, analizar la idoneidad, suficiencia o eficacia de las medidas ambientales propuestas. Lo anterior obedece a que dichas medidas deben derivarse de una identificación y valoración previa, completa y debidamente sustentada de los efectos de los impactos ambientales, lo cual en el presente caso no ocurre, al persistir omisiones, inconsistencias y ausencia de sustento científico en la información proporcionada. En ese sentido, no se cuenta con una línea base técnica ni jurídica que permita determinar si las medidas propuestas son proporcionales, pertinentes o suficientes frente a los posibles efectos del **Proyecto**. En consecuencia, cualquier análisis sobre medidas de prevención, mitigación o compensación resultaría especulativo y carente de sustento, al no existir certeza sobre los reales efectos de impactos ambientales que se pretende atender, ni sobre las condiciones reales en las que el **Proyecto** se desarrollaría.

Conforme al análisis anterior y considerando la totalidad de la información proporcionada por el **Promoviente** en el **MIA-R e Información Adicional**, esta **DGIRA** determina que bajo el principio *in dubio pro natura*, al existir incongruencias y omisiones en la información relativa al **Proyecto**, existe incertidumbre en la evaluación de los efectos de los impactos ambientales por el cambio de uso de suelo, así como las implementación de las obras y

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 58 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat





Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

actividades que integran el **Proyecto** en sus diferentes etapas, por lo que no se demuestran que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, y que además, podrían generar el deterioro de los ecosistemas presentes en la **ANP-Caribe Mexicano**.

#### **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO**

I. Del análisis realizado por esta **DGIRA** de las **OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE** y de la **CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE** respecto de la información presentada por el **Promoviente** en la **MIA-R e Información Adicional**, esta autoridad identificó incongruencias y omisiones en la información relativa al **Proyecto**, limitando la evaluación integral del **Proyecto** e incumpliendo con los requisitos mínimos indispensables conforme a lo establecido en el artículo 30 de la **LEGEEPA**.

II. Que derivado de los razonamientos precisados en la **CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES** y las **CONCLUSIONES DE LA CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES** esta **DGIRA** determinó que 1) a partir de la información presentada por el **Promoviente**, en cumplimiento de sus obligaciones, no se cuenta con elementos suficientes para acreditar la congruencia del **Proyecto** con el **POEMyRGMyMC** y **POEL-IMUJERES**, 2) el desarrollo **Proyecto** no es congruente y contraviene con las políticas, estrategias, acciones y programas considerados para la conservación, protección, preservación y en su caso restauración del **ANP** y 3) Al existir un incremento en la densidad de la cobertura vegetal considerado como un proceso de sucesión ecológica secundaria dirigido a la conformación de una comunidad de manglar, se configura la aplicabilidad de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, advirtiendo la no acreditación al cumplimiento específicamente del numeral **4.16** y **4.43**, y, consecuentemente los numerales **4.0**, **4.1** y **4.10** y al no presentar evidencia científica de la no afectación a los flujos hidrológicos del manglar.

III. Respecto a lo especificado en la **COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO**, esta **DGIRA** determina que bajo el principio *in dubio pro natura*, al existir incongruencias y omisiones en la información relativa al **Proyecto**, existe incertidumbre en la evaluación de los efectos de los impactos ambientales por el cambio de uso de suelo, así como las implementación de las obras y actividades que integran el **Proyecto** en sus diferentes etapas, por lo que no se demuestran que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, y que además, podrían generar el deterioro de los ecosistemas presentes en la **ANP-Caribe Mexicano**.

#### **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**

Con el propósito de robustecer el análisis técnico-jurídico descrito en los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a continuación, se exponen las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental que sustentan la presente **Resolución Administrativa**:

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 59 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel: (55) 5628 0600 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)





Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 2, 3, 13, 14 y 16 fracción X de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFP**A); 4, 5 fracciones II, X, y XXII, 28 primer párrafo y fracciones VII, X y XI, 30, 33 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 1, 2, 3, 5 fracciones XVII y XXI, 6, 9, 11 y 48 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, III, XI, XIII y XLV de la **LOAPF**; 2, 3, 13, 14 y 16 fracción X de la **LFP**A; 2, 3 fracciones I TER, VII, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos O) fracción I, R) fracción I y S) primer párrafo, 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT**; lo dispuesto en el decreto y programa de manejo de la **ANP-Caribe Mexicano**, el **POEMyRGMMyMC**; la **NOM-022-SEMARNAT-2003**; **NOM-059-SEMARNAT-2010**; esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

#### RESUELVE

**PRIMERO.** Conforme a lo referido en los **RESULTANDOS I al XIV** y con base en los **CONSIDERANDOS 1 al 6** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica del **Promoviente** y por presentada y admitida la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-0003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos, la **Información Adicional** presentada, integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

**SEGUNDO.** Conforme al **RESULTANDO** del numeral I al XIV, y de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR AL PRECEDENTE JUDICIAL EN LA SENTENCIA QUE ESTUDIA LO INTEGRAL Y HOLÍSTICO DE UN SISTEMA O REGIÓN ECOLÓGICA EN LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE, CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE, CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APPLICABLES, CONCLUSIONES DE LA CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APPLICABLES, COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO** y las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO**; así como, el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**, bajo los principios rectores del **PEIA**, el **Principio precautorio** y el **Principio in dubio pro natura**, esta **DGIRA** determina negar la autorización en materia de impacto ambiental para realizar cualquier obra y/o actividad relacionada con el **Proyecto**; toda vez que, se actualiza la hipótesis prevista en los artículos 35 fracción III incisos a) y b) y 45 fracción III de la **LGEEPA**.

**TERCERO.** Se hace de conocimiento a el **Promoviente** que dado el carácter negativo de la presente **Resolución Administrativa** en materia de impacto ambiental, **NO PODRÁ REALIZAR NINGUNA OBRA Y/O ACTIVIDAD RELACIONADA CON EL PROYECTO** o cualquier otra obra y/o actividad y/o programa que pretenda realizarse en el polígono del predio del **Proyecto** que, previo a su ejecución, requieran contar con la autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta **DGIRA**; con el apercibimiento que de realizarlo, se hará acreedora a las medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación correspondientes, y de ser el caso, a las sanciones administrativas y de las acciones civiles y penales que resulten aplicables.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 57 fracción I de la **LFP**A, la presente **Resolución Administrativa** pone fin al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, bajo el número de expediente

"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"

Arturo Bojórquez León

Página 60 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26

23QR2022TD094 y número de bitácora 23/MG-0063/12/22, debiendo enviarse al archivo como asunto total y definitivamente concluido.

**QUINTO.** Con fundamento en los principios In dubio pro natura, prevención, precautorio y de integralidad esta autoridad estima necesario que, en caso de que el **Promovente** pretenda desarrollar con posterioridad cualquier **Proyecto** deberá 1) formularse bajo criterios de sustentabilidad, 2) atendiendo a la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR AL PRECEDENTE JUDICIAL EN LA SENTENCIA QUE ESTUDIA LO INTEGRAL Y HOLÍSTICO DE UN SISTEMA O REGIÓN ECOLÓGICA EN LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**, observar integralmente lo dispuesto en el **CONSIDERNADO OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE y CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES MANIFESTADAS POR LA PROMOVENTE** manifestando la totalidad de las obras y actividades que lo integran, comprendiendo tanto las que se pretende ejecutar de manera inmediata como aquellas contempladas para etapas posteriores, siempre que formen parte del mismo proyecto o de una unidad funcional, indicando su vocación, objetivos, alcances, etapas de desarrollo, infraestructura asociada y demás elementos que permitan identificar la dimensión real del proyecto y 3) de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables especificadas en el **CONSIDERANDO CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES y CONCLUSIONES DE LA CONGRUENCIA NORMATIVA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES**. Lo anterior, a efecto de que esta Autoridad cuente con los elementos técnicos y jurídicos suficientes para llevar a cabo una evaluación integral de los impactos ambientales, considerando el **Proyecto** en su conjunto y su interacción con la región ecológica en que se pretende desarrollar, evitando una valoración parcial o segmentada que pudiera desvirtuar el alcance de la evaluación ambiental.

**SEXTO.** Se le hace saber a el **Promovente** que, quedan a salvo sus derechos para iniciar nuevamente con el procedimiento correspondiente para la evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**; para el cual, se recomienda que el **Promovente** considere lo establecido en **RESUELVE QUINTO** y el contenido de la presente **Resolución Administrativa**.

**SÉPTIMO.** Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de **Quintana Roo**, el contenido de la presente **Resolución Administrativa**, para los efectos a que haya lugar.

**OCTAVO.** De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a el **Promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de inconformidad en un término de **15 (quince) días** hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

Así mismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas (SIDECA), ingrese a:

<https://sidec.buengobierno.gob.mx/#/>

**NOVENO.** Se ordena la notificación de la presente resolución al C. Arturo Bojórquez León, en su carácter de **Promovente** o sus autorizados, los CC. Erika Del Carmen Pérez, Patricia Esther Piña Quijano, David Alonzo

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 61 de 62



2026  
año de  
Margarita  
Maza



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL**  
**Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06265-26**

Piña, Jesús Alfonso Ambrosio Cuevas y/o Roger Valentín Barrera Ruiz; al correo electrónico siguiente: [REDACTED] conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 35 fracción II, 38 y 39 y demás relativos y aplicables de la LFPA.

Así lo resolvió y firma el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, Julio César García Vergara.

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

C.c.e.p.: Ileana Villalobos Estrada. - Titular de la Subsecretaría de Regulación Ambiental. Correo E. gestion.sra@semarnat.gob.mx. - Presente.  
Mariana Boy Tamborell. - Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Correo E.: mariana.boy@profepa.gob.mx. - Presente.  
Leticia Quiñones Valadez. - Titular de la Subprocuradora de Recursos Naturales en la PROFEPA. - leticia.quinones@profepa.gob.mx  
María Elena Hermelinda Lezama Espinosa. - Gobernadora Constitucional del estado de Quintana Roo. - Correo electrónico: info@maralezama.com. - Presente.  
Encargado del despacho de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo. - Presente.  
Encargado del despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo. - Presente.  
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

DGIRA2300253, DGIRA2301296, DGIRA2301513, DGIRA2302485, DGIRA2302958, DGIRA2307397, DGIRA2621649, DGIRA2622240, DGIRA2622634

Elaboró  
MVMV

Revisó Vó. Bo.  
EVR

Validó  
JAGV/LAPA

*"Lotificación y Urbanización del Proyecto denominado Desarrollo Punta Sam"*

Arturo Bojórquez León

Página 62 de 62



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**