



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-06926-26

Ciudad de México a 24 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2024T0027-7

Bitácora: 09/MG-0228/04/24

Expediente: 23QR2024T0027

Asunto: Resolución administrativa

RAFAEL ARTURO LAGUNA SOBENES

Representante Legal

Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.

Teléfonos:

Correo electrónico:

Recibi original de doce (12) hojas
Daniela Ruiz Flores
1/ septiembre 2026

VISTO. El expediente número 23QR2024T0027 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a la Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), integrado con motivo de la solicitud de trámite **SEMARNAT-04-003-A** "Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa", ingresado ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la **SEMARNAT** el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro por la Inmobiliaria Coco Beach S.A. de C.V. (**Promovente**) a través de su **Representante Legal**, el C. Rafael Arturo Laguna Sobenes, quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**; mediante la cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional (**MIA-R**), para el **Proyecto** denominado "Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio" consistente en la preparación del sitio, construcción y operación de un atenuador de oleaje tipo muelle de madera con refuerzo con tubos de geotextil rellenos de 200 m³ (doscientos metros cúbicos) de arena, el contará con una superficie de 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados); así como, la relocalización y relleno con arena en un volumen de 1,850.00 m³ (mil ochocientos cincuenta metros cúbicos) para la recuperación de playa; con pretendida ubicación en el municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo.

RESULTANDO

1. Con fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación de impacto ambiental a la que se asignó el número de clave 23QR2024T0027, anexando la **MIA-R** del **Proyecto** para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.
2. Con fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito con misma fecha, mediante el cual, presentó el original de la página 2 (dos) del periódico "Novedades de Quintana Roo" de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.

Página 1 de 12



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-06926-26

3. Con fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** emitió el Oficio número SRA/DGIRA/DG-01818-24 notificado el trece de mismo mes y año (**Oficio 01818-24**); mediante el cual, se previno a la **Promovente** para presentar omisiones respecto de los requisitos aplicables.
4. Con fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA**, un escrito de misma fecha, mediante el cual, presentó información en respuesta a la prevención realizada en el **Oficio 01818-24 (Respuesta al Oficio 01818-24)**.
5. Con fecha catorce de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0036/25 Año XXIII de la separata de la Gaceta Ecológica, incluido dentro del listado de "**PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 07 AL 13 DE AGOSTO DE 2025 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)**". Asimismo, el archivo electrónico de la **MIA-R** del **Proyecto** se incluyó en el portal electrónico de la **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público.
6. Con fecha catorce de julio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** solicitó a diferentes entidades de la administración publica su opinión técnica fundada y motivada respecto al **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R**, 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 Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y 53, 54 y 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

En la siguiente tabla se indican las opiniones técnicas solicitadas:

Tabla 1. Solicitudes de Opinión Técnica emitidas por esta DGIRA .		
Número de Oficio	Entidad	Fecha de notificación
SRA/DGIRA/DG-05746-26 (Oficio 05746-26)	Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)	16-07-2026
SRA/DGIRA/DG-05747-26 (Oficio 05747-26)	Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)	16-07-2026
SRA/DGIRA/DG-05748-26 (Oficio 05748-26)	Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZFMTC)	16-07-2026
SRA/DGIRA/DG-05750-26 (Oficio 05750-26)	Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas (DGCGMC)	16-07-2026

A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, no se encontró en el expediente de mérito constancia de respuesta por parte de **CONANP**, **DGVS**, **DGZFMTC** y **DGCGMC**, a lo solicitado en el **Oficio 05746-26**, **Oficio 05747-26**, **Oficio 05748-26** y **Oficio 05750-26** cuyo plazo de respuesta ha fenecido; por lo que, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, se procede a la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERANDO

A. Evaluación de Impacto Ambiental

1. Que los artículos 1, 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, XII, XIII y XLV de la Ley Orgánica



2026
año de
Margarita Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 2 de 12

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 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-06926-26

de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 1 fracciones I y II, 5 fracción X y XIX y 28 primer párrafo fracción IX y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 5 inciso Q), 9, 10 fracción II y 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**); 18 fracciones I y II inciso e) 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 particular.

En este orden de ideas, la **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, a la que anexó la **MIA-R** del **Proyecto**, el cual contempla la realización de obras y actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un atenuador de oleaje de madera tipo muelle y el relleno de playa con arena, a desarrollarse en un ecosistema costero; en este sentido y conforme a lo referido en el párrafo que antecede, la evaluación y resolución de la solicitud antes referida es competencia de esta **DGIRA**.

B. Prestador de servicios de evaluación de impacto ambiental

2. Que los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA**, 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en el presente asunto, establecen que los estudios de impacto ambiental podrán ser elaborados por los interesados o por cualquier persona física o moral, siendo responsables de su contenido, para lo cual deberán observar lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables y declararán bajo protesta de decir verdad que en dicho estudio se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y medidas de prevención y mitigación más efectivas; en este sentido, si se comprueba que en la elaboración de los estudios de impacto ambiental la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con lo señalado en el Capítulo IV del Título Sexto de la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

Al respecto, la **Promovente** presentó ante esta **DGIRA** la **MIA-R** del **Proyecto** a la cual, adjuntó una carta responsiva suscrita por el representante legal de la empresa encargada de la realización de la **MIA-R**, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

"(...) Los abajo firmantes, bajo protesta de decir verdad y sabedores de la responsabilidad en que incurren los que declaran con falsedad ante Autoridad Administrativa distinta de la judicial, tal y como lo establece el Artículo 247, fracción I, 420 Quarter del Código Penal Federal y Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, declaran que la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional del proyecto "Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 3 de 12



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-06926-26

hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio" con pretendida ubicación en la Zona Federal Marítimo Terrestre y área marina adyacente a la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach, ubicado en calle Costera Norte S/N, Lote 1, Manzana 0007, Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, C.P.: 77710, promovido por Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V. (...); fue obtenida a través de la aplicación de las mejores técnicas y métodos comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, así como las medidas de prevención y mitigación propuestas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales y que en tal sentido toda la información que se presenta, bajo su leal saber y entender es verídica.(...)".

C. Integración de expediente y derecho a la información

3. Que los artículos 34 fracción I y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**; 21, 37, 38 y 39 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas e integrará el expediente en un plazo no mayor a diez días, posteriormente pondrá la manifestación de impacto ambiental a disposición del público y publicará la solicitud de autorización en su Gaceta Ecológica; asimismo, la promovente deberá publicar a su costa dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental, un extracto del proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate.

En este orden de ideas, esta **DGIRA** realizó la revisión de la solicitud **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos, por lo que se integró el expediente respectivo, poniendo la **MIA-R** a disposición del público; asimismo, se publicó en la separata de la Gaceta Ecológica y en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT** el ingreso al **PEIA** de la **MIA-R**, conforme al **RESULTANDO 5**; aunado a lo anterior, la **Promovente** presentó la página del periódico donde se publicó el extracto del **Proyecto**, tal y como se refiere en el **RESULTANDO 2** de la presente **Resolución Administrativa**.

Es importante señalar que, dentro del expediente de mérito, no se encontró constancia de que algún ciudadano haya solicitado a esta autoridad la realización de una consulta pública conforme a las bases establecidas en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**.

D. Descripción del Proyecto

4. Que conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1** al **6** y de acuerdo con los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a efecto de proseguir con la evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**, a continuación, se describe su ubicación, características, dimensiones y alcances, de acuerdo con la información proporcionada por la **Promovente** en la **MIA-R**, conforme al artículo 13 fracción II del **RLGEEPAMEIA**.

4.1 Características, dimensiones y alcances del Proyecto

El **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción y operación de un atenuador de oleaje tipo muelle y el relleno con arena para la recuperación de playa en el sitio del **Proyecto**, ubicado en la esquina sur del hotel denominado "The Reef Coco Beach" localizado en la Carretera Costera Norte, Lote 1, manzana 007, Municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, conforme a lo siguiente:



2026
año de
Margarita Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 4 de 12



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

- a) Construcción de un atenuador de oleaje tipo muelle de madera con refuerzo con tubos de geotextil rellenos con arena, el cual tendrá con una superficie de 225.0 m^2 (doscientos veinticinco metros cuadrados), constituido por una sección horizontal a la línea de costa con 50 m (cincuenta metros) de largo por 2.4 m (dos punto cuatro metros) de ancho y 1.2 m.s.n.m.m. (uno punto veinte metros sobre el nivel medio del mar), el cual se conectará con otra sección en sentido perpendicular de 45.0 m (cuarenta y cinco metros) de largo por 2.4 m (dos punto cuatro metros) tipo palafito.

Asimismo, la **Promovente** manifestó que para la construcción del atenuador de oleaje se requerirá la colocación de pilotes de madera como soporte, que se empotran en el fondo del mar realizando inyección de agua a presión o bien realizando perforaciones con un equipo portátil, una vez que sean colocados los pilotes se pretende armar el soporte de la cubierta colocando vigas de madera, debajo de estas vigas y en contra del fondo se pretenden habilitar tubos de geotextil rellenos con arena

- b) Relleno de playa con un volumen de $1,850.00 \text{ m}^3$ (mil ochocientos cincuenta metros cúbicos) de arena en una superficie de playa de $1,625.00 \text{ m}^2$ (mil seiscientos veinticinco metros cuadrados), mediante la relocalización de arena, la cual, se pretende realizar a través de mangueras de succión con un dispositivo con rejilla para filtrar materiales distintos; dicha arena será trasladada a los sitios de trabajo con una bomba sumergible dirigidos al fondo de los sacos de geotextil con arena, así como al área de relleno de playa.

De igual manera, la **Promovente** presentó en el Capítulo II de la **MIA-R** las imágenes que muestran la zona de extracción y relocalización de arena; así como, del atenuador de oleaje del **Proyecto**:

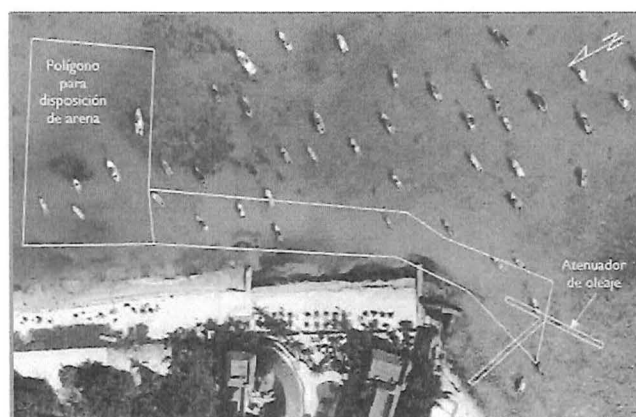


Imagen 1. Ubicación de las zonas de extracción de arena del Proyecto

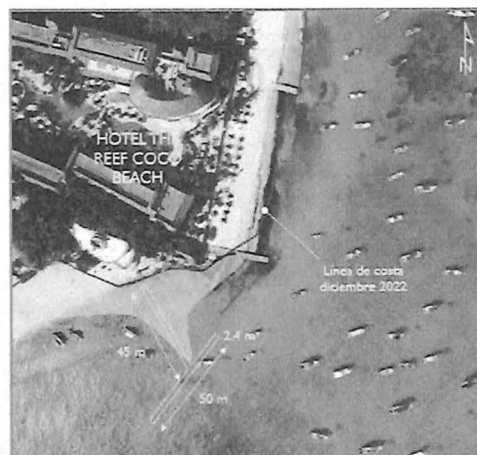


Imagen 2. Ubicación de las zonas de relocalización de arena y atenuador de oleaje del Proyecto



2026
año de
Margarita Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 5 de 12



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

4.2 Ubicación

La **Promovente** manifestó que las obras y actividades del **Proyecto** se llevarán a cabo en la esquina sur del hotel denominado "The Reef Coco Beach" localizado en la Carretera Costera Norte, Lote 1, manzana 007, Municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, proporcionando las coordenadas de referencia de ubicación de los componentes del **Proyecto**, las cuales, se indican a continuación:

Tabla 2. Coordenadas de la ubicación del Proyecto.		
Cuadro de construcción del atenuador de oleaje con conexión a la playa.		
Vértice	X	Y
A	493792.39	2281841.91
B	493812.01	2281803.43
C	493823.76	2281817.32
D	493825.59	2281815.77
E	493793.30	2281777.60
F	493791.47	2281779.15
G	493810.33	2281801.44
H	493790.25	2281840.82
Sitio de relocación de arena.		
Vértice	X	Y
I	493,833.21	2,281,852.88
J	493,833.21	2,281,827.88
K	493,768.21	2,281,827.88
L	493,768.21	2,281,852.88
I	493,833.21	2,281,852.88



Imagen 2. Ubicación del Proyecto conforme las coordenadas adjuntas por la Promovente en la MIA-R.

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 6 de 12



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

E. Congruencia normativa con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental

5. Que los artículos 35 primero y segundo párrafo de la **LGEEPA** y 21 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; asimismo, para la autorización de las obras y actividades, esta autoridad se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, las declaratorias de áreas naturales protegidas, el ordenamiento ecológico del territorio, la regulación del uso del suelo, los programas de desarrollo urbano, y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

En este sentido, de acuerdo con la ubicación, características, dimensiones y alcances del **Proyecto**, esta **DGIRA** procede a realizar la revisión de la vinculación normativa del **Proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental antes referidos, a fin de contar con los elementos que permitan determinar su viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como su congruencia con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativas conforme a lo siguiente:

E.1 Congruencia con las disposiciones de la LGEEPA y el RLGEEPAMEIA

5.1 Que los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3 fracciones XIII Bis, XXI y XXVI, 5 fracciones I, II y X, 15 fracciones IV y VI, 28 y 30 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la **LGEEPA** es una ley marco reglamentaria de las disposiciones de la **CPEUM** que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente con objeto de propiciar el desarrollo sustentable; en este sentido, para la formulación y conducción de la política ambiental se debe considerar que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique; asimismo, que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; en este orden de ideas, la Evaluación de Impacto Ambiental se constituye como un instrumento de política ambiental de carácter **preventivo** que tiene por objeto para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades, previo a su ejecución, a fin de evitar o reducir al mínimo los 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.

Al respecto, de la revisión y análisis de la **MIA-R**, esta **DGIRA** en ejercicio de sus atribuciones de evaluación, realizó un análisis comparativo multitemporal sobre el polígono de intervención del **Proyecto** proporcionado por la **Promoviente** de acuerdo con las coordenadas de referencia señaladas en la **Tabla 2** de la presente **Resolución Administrativa**, con el uso del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGIEIA**)¹, herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad e imágenes satelitales de la aplicación *Google Earth*, observando que se

¹ Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0>



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



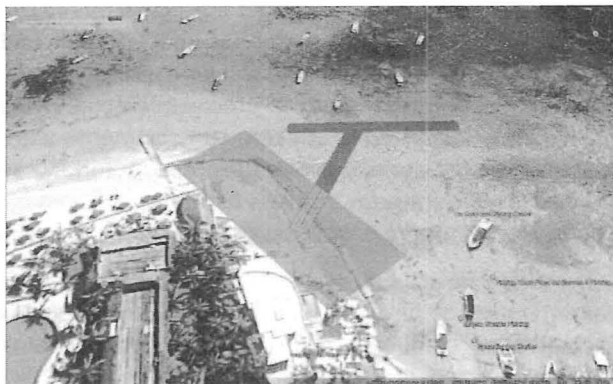
SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

realizaron actividades en la zona de intervención prevista por el **Proyecto**, conforme lo observado en la **Imagen 4 (A y B)**:



A. Área del **Proyecto** en febrero de dos mil veinticuatro.



B. Área del **Proyecto** en febrero de dos mil veinticinco donde se observa que se realizaron actividades en la superficie de intervención prevista por el **Proyecto**.

Imagen 4. Imágenes obtenidas mediante análisis multitemporal realizado en *Google Earth* del área del **Proyecto**.

En este sentido, esta Autoridad no encontró algún antecedente de autorización otorgada por esta Unidad Administrativa en materia de impacto ambiental para obras o actividades realizadas en dicha zona; asimismo, tampoco se encontró constancia alguna de que el **Promoviente** diera aviso o informara a esta **DGIRA** respecto de la realización de obras o actividades en dicha zona, o bien, de su inicio para prevenir o controlar alguna situación de emergencia conforme a lo dispuesto en los artículos 7 y 8 del **RLGEEPAMEIA**.

Cabe mencionar, que la **Promoviente** manifestó en la página 3 (tres) de la **MIA-R** lo siguiente:

"(...) El presente estudio plantea una Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad Regional (MIA-R) para evaluar las actividades del proyecto denominado "Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"; en cumplimiento a la resolución número 0170/2023 emitida dentro del expediente PFPA/29.3/2C.27.5/0068/22 por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en fecha 10 de octubre del 2023 (...)"

Al respecto, la **Promoviente** no adjuntó a la **MIA-R** la resolución referida emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**); asimismo, se presume que las actividades a las que hace referencia la **Promoviente** y que cuentan con algún procedimiento con la **PROFEPA** son distintas a las observadas en el análisis multitemporal realizado en la **Imagen 4** de la presente **Resolución Administrativa**, esto en tanto que la **Promoviente** manifestó que la resolución de **PROFEPA** fue emitida con fecha diez de octubre del dos mil veintitrés; es decir, previo al inicio de actividades observadas en la **Imagen 4**.

En virtud de lo anterior, esta **DGIRA** concluye que se contraviene con las disposiciones de la **LGEPA** y el **RLGEEPAMEIA** en materia de evaluación de impacto ambiental referidas en el presente **CONSIDERANDO**; así como, con la naturaleza



2026
año de
Margarita Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 8 de 12



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

preventiva de este instrumento de política ambiental, derivado de la realización de actividades relacionadas con la ubicación del **Proyecto** sin contar previamente con la autorización correspondiente emitida por esta autoridad.

E.2. Congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico

5.2 De acuerdo con las coordenadas de referencia de la ubicación del **Proyecto** proporcionadas por la **Promovente** y lo en la **MIA-R**, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro **SIGEIA**, constatando lo siguiente:

5.2.1 De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio² (**POEGT**), el **Proyecto** se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica 62 (**UAB 62**) denominada "**KARST DE YUCATÁN Y QUINTANA ROO**", perteneciente a la región ecológica 17.33 con política ambiental de *restauración, protección y aprovechamiento sustentable*, cuyas estrategias van enfocadas a la sustentabilidad ambiental del Territorio, mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana y fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional.

5.2.2 Conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMRGMMC**), el **Proyecto** se ubica en la **UGA 139**, denominada "**Solidaridad**", de tipo Regional y criterios aplicables de la Zona Costera Inmediata Mar Caribe, los cuales se relacionan con las características naturales de dicha zona por su riqueza en formaciones arrecifales y el uso turístico intenso.

Al respecto, conforme el criterio de regulación ecológica aplicable ZMC-02 debe de promoverse la conservación y preservación de pastos marinos, por lo que se debe de evitar la afectación y pérdida de los mismos. Lo cual, deberá ser considerado por la **Promovente** en tanto que conforme la **Imagen 2** generada por esta **DGIRA** se observa que el atenuador de oleaje se encuentra cercano e incluso incide sobre una sección de pastos marinos.

5.2.3 Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad (**POELMS**), el **Proyecto** se ubica en la **UGA 10** denominada "**Zona Urbana de Playa del Carmen**", con política ambiental de *Aprovechamiento Sustentable*.

6. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones de la **Promovente** bajo protesta de decir verdad, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental; asimismo, se tiene por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos; los cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

Bases argumentativas que sustentan la presente resolución

7. Que una vez realizada la revisión, análisis y evaluación técnica, administrativa y jurídica de la **MIA-R** del **Proyecto** en conjunto con la información y documentación proporcionada por la **Promovente**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a continuación, se expresan las bases argumentativas que sustentan la resolución de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**:

7.1 Que se observó la realización de actividades relacionadas y en la misma ubicación del **Proyecto**, sin contar previamente con la autorización correspondiente emitida por esta autoridad, por lo que se contraviene con las disposiciones en materia de impacto ambiental de la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**, de acuerdo con lo referido en los **CONSIDERANDOS 1, 2, 4 al 4.2 y 5 al 5.2**; en particular con las disposiciones previstas en los artículos 15

² Publicado el siete de septiembre de dos mil veintidós en el Diario Oficial de la Federación.





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-06926-26

fracciones IV y VI y 28 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**; así como, con los principios preventivo y precautorio de este instrumento de política ambiental.

7.2 Que esta Autoridad no encontró algún antecedente de autorización otorgada por esta Unidad Administrativa en materia de impacto ambiental para obras o actividades realizadas en dicha zona; asimismo, tampoco se encontró constancia alguna de que el **Promoviente** diera aviso o informara a esta **DGIRA** respecto de la realización de obras o actividades en dicha zona, o bien, de su inicio para prevenir o controlar alguna situación de emergencia conforme a lo dispuesto en los artículos 7 y 8 del **RLGEEPAMEIA**.

7.3 Que al haber realizado actividades sin la autorización previa de impacto ambiental, no fue posible establecer o prever medidas con el objeto de que su realización sea compatible con la política de protección y aprovechamiento sustentable; así como, establecer adecuaciones a los componentes y zonas de intervención previstas, antes de su realización, para atender a la preservación del ambiente y en particular de ecosistemas costeros.

Con base en lo expuesto en los **CONSIDERANDOS** que anteceden y con fundamento en los artículos 35 fracción III inciso a) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**, derivado de la revisión, evaluación, análisis y confrontación de la información que obra en el expediente de mérito, esta **DGIRA** concluye que existen elementos técnicos y jurídicos por los que se actualiza la hipótesis para negar la autorización de impacto ambiental solicitada para la realización del **Proyecto**, por contravenir con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

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**:

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16 párrafo segundo, 17, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, II BIS, III, XI y XLV de la **LOAPF**; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracciones I, II y último párrafo, 2, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, V, X, XI y XXII, 7 fracciones II, XVI y XXII, 15 fracciones IV y VI, 28 primer párrafo, fracción IX, 30, 34 primer párrafo fracción I, 35 fracción III inciso a), 160 primer y segundo párrafo y 176 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, y VII, 5 inciso Q), 9, 10 fracción II, 13, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 42, 44 y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción V, 3 párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6 fracciones XIV y XLII, 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXII, y 18 fracción II inciso e) del **RISEMARNAT** vigente; el **POEGT**, el **POEMRGMMC** y el **POELMS**; 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 1 al 6** y con base en los **CONSIDERANDOS 1 al 7** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promoviente** y por presentada y admitida la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos, así como, la **Respuesta al Oficio 01818-24**, integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1 al 6**; con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.
Página 10 de 12



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06926-26

CONSIDERANDOS 1 al 7, con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** y sustanciado el **PEIA** en todas sus etapas, esta **DGIRA** determina **negar** la autorización de impacto ambiental del **Proyecto** con fundamento en los artículos 35 fracción III inciso a) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA** por contravenir con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 57 fracción I de la **LFPA**, esta **DGIRA** pone fin al procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente de mérito para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido, una vez que se alcance la firmeza de la presente **Resolución Administrativa**.

CUARTO. Se apercibe a la **Promovente**, que hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá realizar ninguna obra o actividad relacionada con el **Proyecto**, incluida la operación y mantenimiento del mismo, y que de hacerlo se hará acreedor a las sanciones que establezca la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

En este sentido, se comunica a la **Promovente** que cualquier obra o actividad que se realice, haya realizado o continúe realizando sin autorización previa en materia de impacto ambiental, constituirá posibles daños al ambiente.

QUINTO. Esta **DGIRA** garantiza la tutela efectiva del derecho de petición de la **Promovente**; por lo que, de considerarlo conveniente y en caso de persistir con la realización del **Proyecto**, podrá ingresar la solicitud del trámite que corresponda, cumpliendo con los requisitos previstos en la normatividad aplicable vigente, considerando las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo, una vez subsanada la responsabilidad de reparar los posibles daños al ambiente que haya ocasionado, así como asumir los costos de dicha afectación de acuerdo con el artículo 15 fracción IV de la **LGEEPA**, con relación a la ejecución sin previa autorización en materia de impacto ambiental del **Proyecto**.

En este sentido, al presentar la solicitud del trámite que corresponda, deberá incluir las medidas de restauración ambiental propuestas; así como, las obras y actividades pendientes por realizar para su evaluación en materia de impacto ambiental, a efecto de que esta autoridad determine lo que conforme a derecho corresponda.

SEXTO. La presente **Resolución Administrativa** se emite en el ámbito de competencia en materia de impacto ambiental de esta **DGIRA**; por lo que, no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo en otras materias; por lo cual, la **Promovente** deberá tramitar y obtener ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales los permisos, licencias, concesiones, autorizaciones y resoluciones administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias y en el ejercicio de sus atribuciones, que en cada caso proceda.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte del **Promovente**, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal; en este sentido, de conformidad con el artículo 36 del **RLGEEPAMEIA**, la **Promovente** y la persona responsable de la **MIA-R** del **Proyecto**, son corresponsables ante esta **DGIRA** de la calidad y veracidad de la información presentada y su contenido, de las técnicas y metodologías empleadas para la identificación de los impactos ambientales y las medidas propuestas; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se dará parte a la autoridad competente sobre las irregularidades detectadas, para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo sancionador en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en la normatividad aplicable vigente.



2026
año de
Margarita Maza

"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"

Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.

Página 11 de 12



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-06926-26

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 la **Promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de 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.

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

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

NOVENO. Con fundamento en el artículo 19 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por reconocida a los CC. Óscar Manuel Torralba Guzmán y Daniela Ruiz Flores, como personas autorizadas por la **Promovente** para para oír y recibir notificaciones en el presente asunto.

DÉCIMO. Con fundamento en los artículos 1, 19, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese el contenido de la presente **Resolución Administrativa** a la **Promovente** a través de su persona autorizada, en el domicilio señalado para tal efecto ubicado en calle Tennyson, número 17, colonia Polanco IV Sección, código postal 11550, alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, o por alguno de los medios legales señalados para tal efecto dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.

UNDÉCIMO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el estado de Quintana Roo, el contenido de la presente **Resolución Administrativa**, a efecto de que realice en el ámbito de su competencia y en el ejercicio de sus atribuciones, los actos de inspección y vigilancia ambiental en el sitio de intervención del **Proyecto**, y en caso de constatar posibles incumplimientos a la legislación ambiental aplicable, inicie el procedimiento administrativo en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en dicha legislación y ordene las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan.

Así lo acordó 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 remitadas vía electrónica".

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada.**- Subsecretaria de Regulación Ambiental en la SEMARNAT.- Correo electrónico: gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Procuradora Federal de Protección al Ambiente.- Correo electrónico: mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez.- Subprocuradora de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Correo electrónico: leticia.quinones@profepa.gob.mx
Pablo Brauer Robleda.- Coordinador Técnico y de Gestión Ambiental en la SEMARNAT.- Correo electrónico: pablo.brauer@semarnat.gob.mx
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo. - Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el estado de Quintana Roo. - Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencia: DGIRA2404917 y DGIRA2403953

Elaboró
AAP

Revisó/Vo.Bo.
AAZ/GRM

Validó
JAGV/LAPA



"Habilitación de un elemento atenuador de oleaje en la esquina sur del hotel The Reef Coco Beach y relleno de la playa con arena del sitio"
Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.

Página 12 de 12