



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-06621-26

Ciudad de México a 13 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2024U0051-7

Recibi original de 26 fojas.

19-08-26.

Número de expediente: 23QR2024U0051.

Número de bitácora: 09/MG-0004/07/24.

Asunto: Resolución Administrativa.

C. ENRIQUE TORRES CUELLAR
REPRESENTANTE LEGAL DE CAPITAL DE RESTAURANTES,
S. A. P. I. DE C. V.

Teléfono:

Correos electrónicos:

VISTO. El expediente con clave 23QR2024U0051 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**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional, No incluye actividad altamente riesgosa*", ingresado ante esta **DGIRA** el primero de julio de dos mil veinticuatro, por la **Promovente** CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A.P.I. de C.V., actuando por conducto de su **Representante Legal**, el C. Enrique Torres Cuellar quien tiene por acreditada su personalidad jurídica en el trámite que nos ocupa; mediante el cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "**LAGUNA PRIME**"; el cual, consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un restaurante distribuido en 1 (un) sótano y 2 (dos niveles) con una altura total de 12.40 m (doce punto cuarenta metros), que considera una superficie total de construcción de 2,168.34 ha (dos mil ciento sesenta y ocho punto treinta y cuatro hectáreas); lo anterior, con pretendida ubicación en el Punto Kilométrico (**PK**) 14+387 del Boulevard Kukulkán, en el Municipio de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo.

RESULTANDO

I. Con fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, un escrito de fecha treinta de mayo del mismo año; mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, ingresó la solicitud del trámite con



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 1 de 26

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-06621-26

homoclave **SEMARNAT-04-003-A**; al cual, se le asignó el expediente 23QR2024U0051 y número de bitácora 09/MG-0004/07/24 presentando la **MIA-R** y anexos para iniciar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.

II. Con fecha cuatro de julio de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho a la transparencia, acceso a la información ambiental y participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto**, a través de la Separata de la Gaceta Ecológica número DGIRA/0031/24 Año XXII denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" (**Gaceta Ecológica**)¹, que se difunde en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT** a través del enlace <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEPA**) y 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y 7 del **Acuerdo de Escazú**².

III. Con fecha cinco de julio de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de fecha tres del mismo mes y año; mediante el cual, presentó el original de la página 8 (ocho) de la versión física del periódico "**NOVEDADES**" con fecha de publicación del tres de julio de dos mil veinticuatro, correspondiente a la publicación del extracto de las actividades del **Proyecto**; lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEPA**.

IV. Con fecha siete de agosto de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** basada en la información presentada en la **MIA-R**, a fin de contar con mayores elementos para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la **LFPA**.

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

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.		
Número de Oficio	Unidad Administrativa	Fecha de notificación
SRA/DGIRA/DEPVDT-00530-24 (Oficio 00530-24)	Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGFSyOE)	15/08/2024
SRA/DGIRA/DEPVDT-00533-24 (Oficio 00533-22)	Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZFMTAC)	15/08/2024
SRA/DGIRA/DEPVDT-00534-24 (Oficio 00534-22)	Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)	15/08/2024
SRA/DGIRA/DEPVDT-00535-24 (Oficio 00535-22)	Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)	19/08/2024

¹ Ver "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" publicado en la **Gaceta Ecológica** de la **SEMARNAT** número 0031, correspondiente al periodo comprendido del veintisiete de junio al tres de julio de dos mil veinticuatro (incluye extemporáneos). Pág. 3; https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetitas/archivos2024/gaceta_0031-24.pdf. Última consulta 12 de agosto de 2026.

² Ver "*DECRETO Promulgatorio del Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe, hecho en Escazú, Costa Rica, el cuatro de marzo de dos mil dieciocho*" publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintidós de abril de dos mil veintiuno. Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5616505&fecha=22/04/2021#gsc.tab=0. Última consulta 12 de agosto de 2026.



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 2 de 26

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-06621-26

Asimismo, esta **DGIRA** emitió 2 (dos) Oficios; mediante los cuales, notificó a las dependencias Locales, 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:

Tabla 2. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.		
Número de Oficio	Unidad Administrativa	Fecha de notificación
SRA/DGIRA/DEPVD-00531-24 (Oficio 00531-24)	H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo (Ayuntamiento-BJ)	16/08/2024
SRA/DGIRA/DEPVD-00532-24 (Oficio 00532-24)	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMAE-Quintana Roo)	19/08/2024

V. Con fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, la **CONABIO** ingresó ante esta **DGIRA** el Oficio No. SEOT/0435/2024 de fecha dos de septiembre de mismo año (Oficio 0435/2024); mediante el cual, en atención al Oficio 00535-22, emitió su opinión técnica del **Proyecto**; misma que, se tienen por presentada y debidamente integrada al expediente citado al rubro.

VI. Con fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro, la **DGFSyOE** ingresó ante esta **DGIRA** el Oficio No. SPARN/DGGGFSOE/418/3053/2024 de fecha diez de mismo mes y año (Oficio 3053/2024); mediante el cual, en atención al Oficio 00530-24, emitió su opinión técnica del **Proyecto**; misma que, se tienen por presentada y debidamente integrada al expediente citado al rubro.

VII. Con fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, la **DGZFMTAC** ingresó ante esta **DGIRA** el Oficio No. SRA/DGZFMTAC/2855/2025 de misma fecha (Oficio 2855/2025); mediante el cual, en atención al Oficio 00533-22, emitió su opinión técnica del **Proyecto**; misma que, se tienen por presentada y debidamente integrada al expediente citado al rubro.

VIII. Que a la fecha de la emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que la **DGVS**, el **Ayuntamiento-BJ** y la **SEMAE-Quintana Roo** no han emitido su opinión con relación al **Proyecto**; por lo que sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencia, una vez instaurado el **PEIA** y substanciado en todas sus fases, se procede a la **Resolución Administrativa** en la forma y términos siguientes:

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**; mediante el cual, se evalúan los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales que pueden generar la realización de obras y actividades de desarrollo dentro del territorio nacional, 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, de conformidad con lo previsto en los artículos: 1, 4 párrafo sexto y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 26 fracción VIII y 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 13, 16 fracción X, y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracciones I y II, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo de la **LGEEPA**; 4 fracción I, 9 y 44 del





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

RLGEEPAMEIA y 18 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, cuyas bases jurídicas en su parte conducente, tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, considerando la protección al ambiente, la preservación, restauración del equilibrio ecológico; correspondiendo a esta **DGIRA**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental, previo al análisis y evaluación técnica, administrativa y jurídica de los estudios de impacto ambiental y riesgo, de las obras y actividades que se pretendan ejecutar dentro del territorio nacional; así como, dictar medidas ambientales, condicionantes y establecer los términos y obligaciones que se deberán cumplir durante las etapas de desarrollo de los proyectos.

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**, para su evaluación y resolución correspondiente en materia de impacto ambiental.

PRESTADOR DE SERVICIOS DE EVALUACIÓN DEL 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 prestadores de servicios de evaluación del impacto ambiental o cualquier persona física o moral, incluyendo instituciones de investigación, colegios o asociaciones profesionales, que elabore manifestaciones de impacto ambiental y estudios de riesgo, será responsable respecto del contenido del documento y ante la falta de calidad técnica, ética, dolo, mala fe o falsedad en la información presentada serán sancionados conforme a lo previsto en la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas. Para la validación de la información proporcionada, los prestadores de servicios declararán, bajo protesta de decir verdad, que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías utilizadas y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

En este sentido la **Promovente** de manera libre, voluntaria y de buena fe, adjuntó una carta responsiva suscrita por el Responsable Técnico de la elaboración de la **MIA-R** y el **Representante Legal**, manifestando en su parte conducente, lo siguiente:

"(...)

La abajo firmante, bajo protesta de decir verdad/manifiesta que la información contenida en la presente **MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL** en su **MODALIDAD REGIONAL** del proyecto denominado **"LAGUNAUDA PRIME"** promovido por **CAPITAL DE RESTAURANTES SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, el cual pretende realizar en el Municipio de Benito Juárez en el Estado de Quintana Roo, en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Zona Lagunar; bajo su leal saber y entender que la información aquí contenida es real y fidedigna, y que saben en la responsabilidad que incurren los que declaran con falsedad; de igual forma como lo establece el Artículo 35 BIS 1 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se ostenta que en dicha **MIA-REGIONAL** se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como establece el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se manifiesta que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales" (Sic).

En este sentido, una vez reunidos los requisitos legales e integrado debidamente el expediente citado al rubro, en conjunto con las constancias generadas dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la solicitud



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.

Página 4 de 26



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

presentada por la **Promovente**, esta **DGIRA** procede a evaluar y resolver la solicitud de evaluación de impacto ambiental para la ejecución del **Proyecto**, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental.

A. OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

3. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28 primer párrafo fracciones VII, IX, X y XI, y 30 primer párrafo de la **LGEEPA**; 5 incisos O), Q), R) y S), 9 primer y segundo párrafo, 10 fracción I, 11 fracción IV y 13 **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica establecen que, quienes pretendan llevar a cabo obras consistentes en desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, que incidan en humedales, manglares y lagunas; así como, aquellas que requieran cambios de uso de suelo de áreas forestales y/o se realicen en áreas naturales protegidas, están sujetas a la previa autorización en materia de impacto ambiental de la **SEMARNAT**; para lo cual, establecen los requerimientos a los que se deberán sujetar las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional que se sometan al **PEIA**.

En este sentido, la **Promovente** incluyo dentro de la **MIA-R** la descripción del **Proyecto**, respecto de su ubicación, características, dimensiones y alcances del mismo; el cual, consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un restaurante distribuido en 1 (un) sótano y 2 (dos niveles) con una altura total de 12.40 m (doce punto cuarenta metros), que considera una superficie total de construcción de 2,168.82 ha (dos mil ciento sesenta y ocho punto treinta y cuatro hectáreas), conforme a lo siguiente:

Tabla 3. Distribución general de las superficies del Proyecto manifestadas por la Promovente.		
Concepto	Descripción	Superficie de construcción (m ²)
Sótano	Contará con salón, área privada y baños, 2 (dos) bodegas, área de empleados, cocina, 2 (dos) cuartos fríos, área de mantenimiento y circulaciones horizontales como verticales.	489.17
Desplante de pilotes	Establecimiento de 21 (veintiuno) pilotes de concreto armado, de 50.00 por 50.00 cm (cincuenta por cincuenta centímetros), cada uno con una superficie de 0.25 m ² (cero punto veinticinco metros cuadrados).	5.25
Planta Baja	Tendrá recepción con sala de espera, área de venta de carne, cámara de refrigeración, cocina, baño para discapacitados, circulación vertical para acceso al Nivel 1 y el Sótano, bar, local de turismo y restaurante.	1,117.52
Nivel 1	Contará con una zona de bar, barra con video, zona de baños, escalera, bodegas y 2 (dos) espacios vacíos.	556.40
Total		2,168.34

Nota 1: Se considera una superficie total intervención sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZOFEMAT**) de 412.609 m² (cuatrocientos doce punto seiscientos nueve metros cuadrados).

En este mismo sentido, la **Promovente** manifestó que las obras y actividades del **Proyecto** se llevarán a cabo en la **ZOFEMAT** de la denominado "*Laguna Nichupté*", en el PK 14+387 del Boulevard Kukulkán, en el Municipio de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo; para lo cual, proporcionó dentro de la **MIA-R**, las coordenadas UTM, Datum WGS84, zona 16 de la ubicación del **Proyecto**, conforme a lo siguiente:





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

Tabla 4. Coordenadas de desplante cada uno de los niveles del Proyecto.			
VÉRTICE	X	Y	Superficie (m²)
Sótano			
1	523683.1991	2332157.1810	489.17
2	523670.8727	2332163.1602	
3	523679.5142	2332180.9749	
4	523679.8693	2332180.8027	
5	523682.2260	2332185.6613	
6	523686.1952	2332188.9054	
7	523689.6863	2332196.1022	
8	523699.7183	2332191.2359	
Pilotes ³			
1*	523657.5477	2332169.4292	5.25 m²
...			
5**	523687.8057	2332197.2089	
Planta Baja			
1	523656.6345	2332170.0668	1,117.52 m²
2	523673.1537	2332204.1218	
3	523699.7183	2332191.2359	
4	523683.1991	2332157.1810	
Nivel 1			
1	523669.9730	2332163.5966	556.40 m²
2	523686.4922	2332197.6516	
3	523699.7183	2332191.2359	
4	523683.1991	2332157.1810	
*Corresponde a la primera coordenada del pilote 1.			
**Corresponde a la última coordenada del pilote 21.			

Asimismo, la **Promovente** proporciono las coordenadas de la **ZOFEMAT** en las que se inserta el **Proyecto**, conforme a lo siguiente:

Tabla 5. Coordenadas de la ZOFEMAT* en la que se inserta el Proyecto.		
VÉRTICE	X	Y
1	523701.0685	2332208.9000
2	523707.1914	2332206.6420
3	523705.0212	2332202.1680
4	523683.1991	2332157.1810
5	523676.8525	2332159.8170
6	523676.8041	2332161.0080
7	523682.5278	2332170.4850
8	523685.5875	2332177.2840
9	523688.9573	2332190.5590

³ Las coordenadas específicas de ubicación y distribución de cada uno de los pilotes, se presentan en el documento "CAPITULO_II_LAGUNA_PRIME.doc" de la MIA-R.

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.

Página 6 de 26



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

Tabla 5. Coordenadas de la ZOFEMAT* en la que se inserta el Proyecto.		
VÉRTICE	X	Y
10	523692.5478	2332196.1050
11	523696.1911	2332199.7610
12	523697.7885	2332205.3090

*Correspondiente a una superficie total intervención de 412.609 m² (cuatrocientos doce punto seiscientos nueve metros cuadrados).

Al respecto, de la información documental y cartográfica presentada por la **Promovente** en la MIA-R, aun cuando manifestó que "El proyecto **"Laguna Prime"** se realizará dentro de una superficie de 412.609 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) de la Laguna Nichupté", esta **DGIRA** observó que el desplante del **Proyecto** no se encuentra íntegramente dentro de los límites de la superficie de la **ZOFEMAT**; toda vez que, la mayor parte de la superficie del restaurante se proyecta sobre la "Laguna Nichupté"; para lo cual, se considera la colocación de 21 (veintiún) pilotes como soporte sobre la zona lagunar; por lo que, de conformidad con las Tablas que anteceden, el Área de Intervención del **Proyecto** (**AIP**) comprende dos zonas: la primera, correspondiente a la porción que se localiza dentro de la superficie concesionada de **ZOFEMAT**; y la segunda, relativa a la superficie que se proyecta sobre la "Laguna Nichupté", fuera de los límites de dicha concesión; tal y como se muestra en la siguiente imagen:

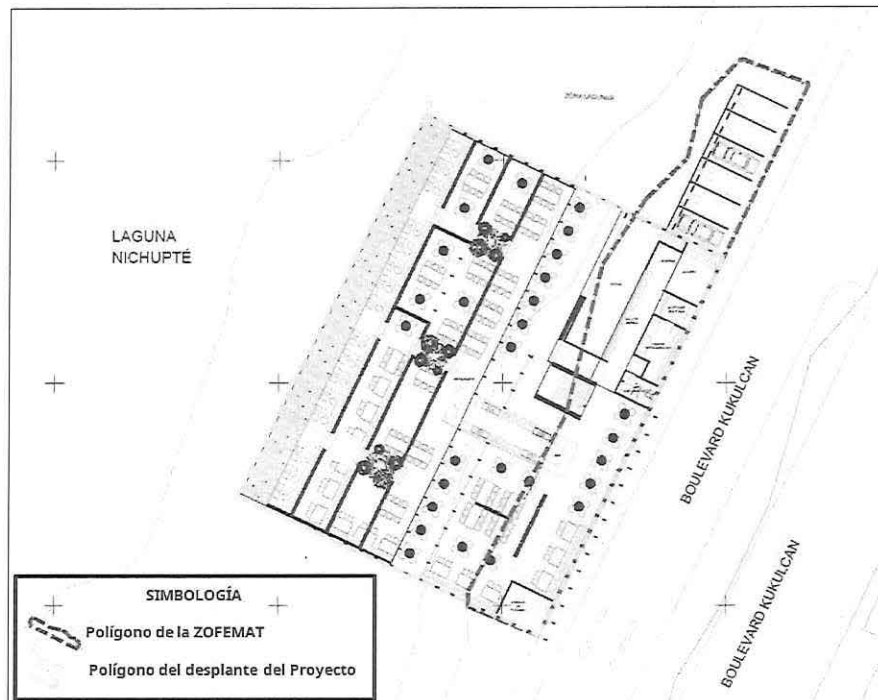


Imagen 1. Proyección del desplante del Proyecto, sobre la "Laguna Nichupté" y los límites de la ZOFEMAT.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 7 de 26

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-06621-26

A.1. IDENTIFICACIÓN DE VEGETACIÓN FORESTAL

La **Promovente** no especificó dentro de la **MIA-R**, los usos de suelo de vegetación forestal presentes en **AIP**; de lo cual, únicamente manifestó la distribución de 11 (once) especies de flora silvestre perteneciente a las siguientes especies:

Tabla 6. Especies de Flora silvestre registradas por la Promovente dentro del AIP .		
No.	Especie	
	Nombre científico	Nombre común
1	<i>Metopium brownei</i>	Chechen prieto
2	<i>Terminalia catappa</i>	Almendro malabar
3	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar
4	<i>Thrinax radiata</i>	Palma chit
5	<i>Ceiba pentandra</i>	Ceiba
6	<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle rojo
7	<i>Conocarpus erectus</i>	Mangle Botoncillo
8	<i>Cascabela gaumeri</i>	Campanilla
9	<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón
10	<i>Bidens pilosa</i>	Acahual blanco
11	<i>Piscidia piscipula</i>	Barbasco

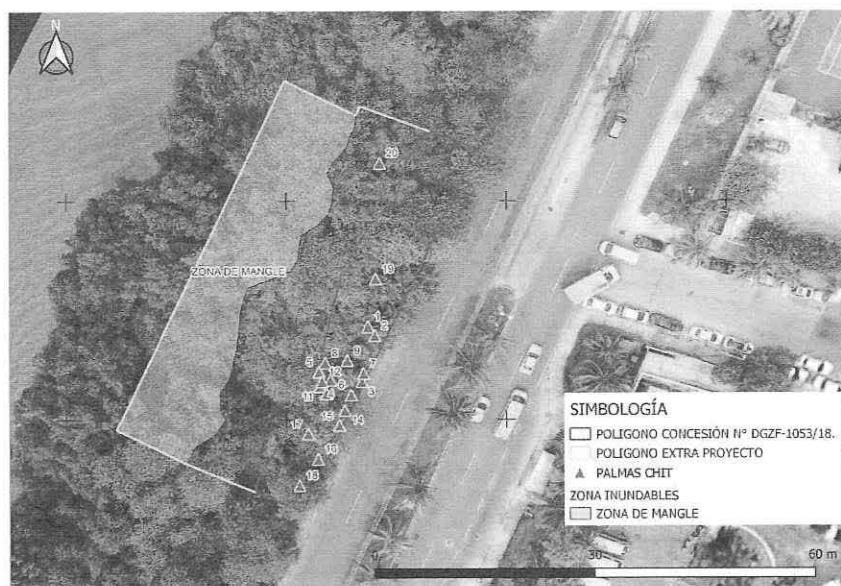


Imagen 2. Referencia de la distribución de la flora silvestre reportada dentro del **AIP**, por la **Promovente**.

En este mismo sentido, respecto de la afectación de vegetación por el desarrollo del **Proyecto**, la **Promovente** manifestó en su parte conducente lo siguiente:



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 8 de 26



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

"(...) dado que solo se realizarán actividades relacionadas con despalme de vegetación en una superficie de 1,117.52 m² que corresponde la Zona Federal Marítimo Terrestre de la Laguna, por lo que no se alterará en su totalidad al microclima, temperatura, y cambio en la humedad, puesto que se conservará la vegetación que se encuentra en el sitio dentro de las zonas ajardinadas y en su momento se incrementará la densidad y biodiversidad de la vegetación..."

No obstante, esta **DGIRA** identificó que el **AIP** incide sobre superficies de vegetación que, por sus características y composición, están asociadas a terrenos con vocación forestal, particularmente, por la presencia de especies arbóreas y de vegetación característica de ecosistemas costeros; tales como, *Metopium brownei* (chechen prieto), *Coccoloba uvifera* (uva de mar), *Thrinax radiata* (palma chit), *Ceiba pentandra* (ceiba), *Piscidia piscipula* (barbasco); así como, *Rhizophora mangle* (mangle rojo) y *Conocarpus erectus* (mangle botoncillo), siendo elementos que se consideran para determinar la naturaleza del uso actual del suelo.

Asimismo, la **Promovente** anexo a la **MIA-R** información cartográfica referente a la ubicación de los sitios dentro del **AIP** en los que se registró la presencia de las especies de flora silvestre; de la cual, esta **DGIRA** observó que las obras proyectadas intervienen vegetación asociadas a ecosistemas costeros y particularmente vegetación de manglar.

En consecuencia, la información cartográfica proporcionada por la **Promovente** constituye un elemento técnico que debe ser considerado para determinar la naturaleza del uso actual del suelo en las superficies que serán intervenidas y, específicamente, para determinar si la remoción de la vegetación requerida para la ejecución del **Proyecto** implica la afectación de suelos con vocación forestal.

Aunado a lo anterior, aun cuando se indica que *"solo se realizarán actividades relacionadas con despalme"*, de acuerdo con las características planteadas, el **Proyecto** se desarrollará de manera escalonada hasta alcanzar progresivamente el nivel de piso de la zona lagunar, para posteriormente desplantar construcciones sobre los 21 (veintiún) **pilotes** ubicados directamente sobre dicha zona, lo que supone una intervención física directa y gradual sobre el terreno y las superficies actualmente ocupadas por vegetación asociada al ecosistema de manglar, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

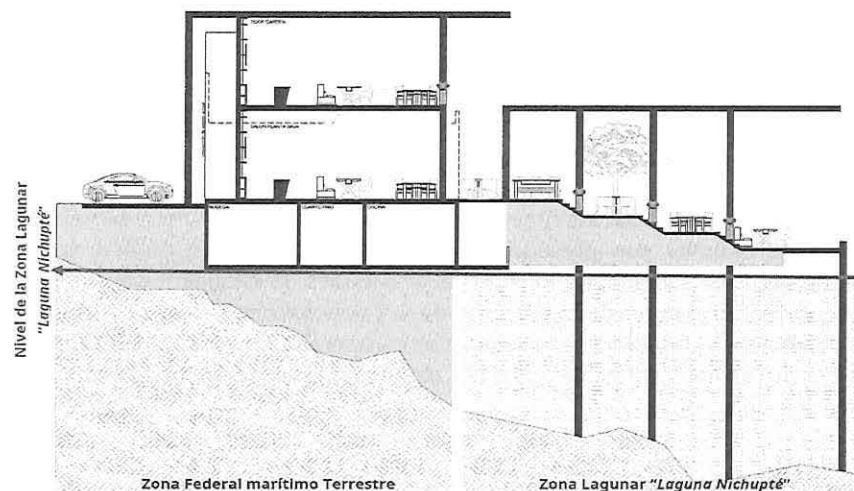


Imagen 3. Corte longitudinal del **Proyecto**, en el que se observa la intervención de la Zona Lagunar, presentado por la **Promovente**.



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 9 de 26

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-06621-26

En este orden de ideas, esta **DGIRA** realizó un análisis mediante la herramienta del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)⁴, como instrumento de apoyo para el análisis espacial del **AIP**; de lo cual, con base en las coordenadas geográficas proporcionadas por la **Promoviente** correspondiente a todas las obras y actividades del **Proyecto** y conforme a la cartografía de uso de suelo y vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (**INEGI**)⁵, esta Unidad Administrativa identificó que el **AIP** se encuentra en su totalidad dentro del uso de suelo de **Manglar** conforme a la siguiente distribución:



Imagen 4. Usos de suelo del **AIP** identificados por esta **DGIRA**, correspondiente a **Manglar**.

De lo antes expuesto, esta **DGIRA** advierte que las superficies que se pretenden intervenir por el **Proyecto** se ubican en su totalidad sobre vegetación de manglar con presencia de otras especies de ecosistemas costeros, evidenciando su vinculación con terrenos de vocación forestal; de lo cual, las actividades de despalme señalada por la **Promoviente** no puede analizarse únicamente en función de su extensión o de la conservación de vegetación en áreas adyacentes, sino que deben considerar la naturaleza y condición de la vegetación que será removida; por lo tanto, se requiere y constituye el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**); de lo cual, se observa que dichos cambios comprometen la integridad del flujo hidrológico de la zona.

⁴ Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigela-web/#/visor/0>.

⁵ **INEGI**, 2021. Conjunto de Datos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación serie VII. Disponible en la página del **INEGI**.



"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 10 de 26

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-06621-26

B. VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO APLICABLES

4. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículo 35 primer y segundo párrafo de la **LGEEPA** y 13 fracción III del **RLGEEPAMEIA**, en su interpretación sistemática y armónica establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas las disposiciones jurídicas aplicables; considerando que, la manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional, debe incluir la vinculación de los ordenamientos jurídicos, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que integran al **Proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables, considerando los programas de ordenamiento ecológico del territorio y de desarrollo urbano; así como, las declaratorias de áreas naturales protegidas (**ANP**).

4.1. En este sentido, para determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental; así como, la congruencia del **Proyecto** con las disposiciones jurídicas, normativas y administrativas aplicables, esta **DGIRA** realizó un análisis técnico-jurídico en materia de impacto ambiental del **Proyecto**; asimismo, a través del **SIGEIA**, se identificaron las incidencias y regulaciones de los instrumentos normativos y de política ambiental, conforme a lo siguiente:

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO (POEGT).

- a) Región 17.33 en la Unidad Ambiental Biofísica número 62 (sesenta y dos) "*Karst de Yucatán y Quintana Roo*" (**UAB 62**) con política ambiental de restauración, protección y aprovechamiento sustentable.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE (POEMYRGMMC)⁶.

- b) Unidad de Gestión Ambiental número 138 (ciento treinta y ocho) denominada "*Benito Juárez*" (**UGA-138**).

Al respecto, se destacan los siguientes criterios ecológicos y acciones aplicables:

A057. Evitar el establecimiento de zonas urbanas en zonas de riesgo industrial, zonas de riesgo ante eventos naturales, zonas susceptibles de inundación y derrumbe, zonas de restauración ecológica, en humedales, dunas costeras y manglares.

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.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ (POELM-BJ).

- c) Unidad de Gestión Ambiental 21 (veintiuno) denominada "*Zona Urbana de Cancún*" (**UGA 21**), con política de Aprovechamiento Sustentable.

Al respecto, se destacan los siguientes criterios ecológicos y acciones aplicables:

URB-30. En zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan. Por lo que las actividades recreativas de contemplación deben ser promovidas y las actividades de aprovechamiento extractivo y de construcción deben ser condicionadas.

*URB-36. Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que **no podrán ser modificadas**, con el fin de*

⁶ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de noviembre de dos mil doce.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.

URB-39. Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación. Los predios colindantes en el Sur del área natural protegida Manglares de Nichupté (ANPLN) deberán mantener su cubierta vegetal para favorecer el tránsito de fauna. Se deberán realizar obras que permitan la comunicación de la fauna entre el ANPLN el área de vegetación nativa con la que colinda en su límite Sur, para tal efecto se deberán realizar las obras necesarias en la carretera que las divide para que la fauna pueda transitar entre ambos terrenos, sin que pueda ser atropellada.

ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL

d) Región Hidrológica Prioritaria 105 (ciento cinco) denominada "*Corredor Cancún-Tulum*" (**RHP-105**); cuyos principales problemas identificados corresponden a la perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, desforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales.

e) Región Marina Prioritaria 63 (sesenta y tres) denominada "*Punta Maroma- Nizuc*" (**RMP-63**); cuyos principales problemas identificados corresponden a la tala de manglar, relleno de áreas inundables (pérdida de permeabilidad de la barra), remoción de pastos marinos, construcción sobre bocas, modificación de barreras naturales, daño al ambiente por embarcaciones pesqueras, mercantes y turísticas. Existe desforestación (menor retención de agua) e impactos humanos (Cancún y otros desarrollos turísticos). Blanqueamiento de corales.

f) Área de humedales de tipo "*estuarino*"; los cuales, son ecosistemas mareales costeros de aguas salobres, formados por la mezcla de agua dulce de ríos y agua salada del océano, son áreas de alta productividad, que incluyen estuarios, manglares y marismas, que actúan como barreras naturales de protección y como refugios para la fauna y flora de la zona.

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

g) Área de Influencia del Área Natural Protegida con categoría de Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano (**RB-Caribe Mexicano**)⁷.

h) Área de Influencia del Área Natural Protegida con categoría de Área de Protección de Flora y Fauna Manglares Nichupté (**APFF-Manglares de Nichupté**)⁸.

Al respecto, se destaca las siguientes particularidades y reglas aplicables del **Programa de manejo**⁹:

"(...)

De las Prohibiciones:

Regla 38. Dentro del Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté, queda expresamente prohibido:

⁷ DECRETO publicado Diario Oficial de la Federación en fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis.

⁸ Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho.

⁹ "ACUERDO por el que se da a conocer el Resumen del Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Manglares Nichupté".





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

I. Remover, rellenar, trasplantar, podar o realizar 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; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien, de las interacciones entre el manglar, los ríos (subterráneos), la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos, salvo las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar."

"(...)

ZONA DE INFLUENCIA

De conformidad con lo señalado por los artículos 3o, fracción XIV y 74 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, la zona de influencia del Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté, está constituida por la superficie aledaña a su poligonal que mantiene una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta. Abarca una superficie de casi 33,500 hectáreas e incluye hacia el norte las lagunas costeras Manatí y Chacmuchuc y una franja marina; hacia el oeste el núcleo poblacional que conforma la ciudad de Cancún y la zona ejidal denominada Alfredo V. Bonfil; hacia el sur los humedales del Municipio de Benito Juárez, un complejo turístico de propiedad privada, excepto el polígono desincorporado del área natural protegida por juicio de amparo número 536/2008, y hacia el este el sistema lagunar y la zona hotelera de Cancún.

En esta porción de la zona de influencia se lleva a cabo una conectividad ecológica importante con el Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté, que incluye interacción hidrológica, biológica, geológica, atmosférica, económica, social y escénica. En cuanto a la relación biológica, se puede mencionar la presencia de áreas de reproducción de alevines y formas juveniles de vertebrados e invertebrados en el manglar, que en su etapa adulta conforman una parte de la fauna arrecifal del área natural protegida aledaña Parque Nacional Costa Occidental de Isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc. Existe también una importante conectividad geohidrológica con los sistemas lagunares del norte y los humedales del sur.

El buen estado de conservación del área natural protegida proporciona beneficios ambientales a la zona de influencia, como lo es la protección contra huracanes y el valor paisajístico que da a las actividades turístico-recreativas, que a su vez genera efectos económicos positivos por formar parte de los ecosistemas que los turistas desean conocer en sus visitas a la región. Asimismo, la funcionalidad de estos ecosistemas interconectados conforman el patrimonio natural de esta zona turística."

C. CONGRUENCIA DEL PROYECTO CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

5. De lo expuesto en el **CONSIDERANDO 4**, en concordancia con el análisis realizado por la **Promovente** en la **MIA-R** y derivado de la revisión de esta **DGIRA** respecto de los ordenamientos y criterios ecológicos aplicables para el **Proyecto**; se hacen notar las siguientes particularidades respecto de los lineamientos, criterios, políticas y estrategias que resultan aplicables:

A. ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

5.1. De acuerdo con las estrategias ecológicas con clave A057 y G065 del **POEMyRGMMC** antes referidas, queda clara la determinación para evitar el establecimiento de zonas urbanas en zonas en humedales y manglares; así como, la sujeción de obras y actividades que se pretendan realizar, respecto de los decretos y programas de manejo de las **ANP's**.

5.2. De acuerdo con los criterios de regulación ecológica **URB-30**, **URB-36** y **URB3-9** del **POELM-BJ** antes referidos, se destaca que en zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan; asimismo, establecen que las áreas con presencia de



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 13 de 26

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-06621-26

ecosistemas de manglar deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen, determinando que estas **no podrán ser modificadas**.

De lo anterior, esta **DGIRA** identificó inconsistencias en las características y alcances de las obras y actividades que integran el **Proyecto**, con los criterios ecológicos referidos en los numerales que anteceden, derivado de que se evidencia que las obras y actividades pretendidas conllevan a una afectación directa y permanente del humedal tipo "*estuarino*" y de vegetación hidrófila de **Manglar**; asimismo, no se omite señalar que la información presentada por la **Promovente**, no considera un análisis adecuado y específico respecto de los impactos ambientales, por su afectación y pérdida de servicios ambientales pudiendo, que puede propiciar a la degradación del estado de conservación de los ecosistemas que salvaguarda la **APFF-Manglares de Nichupté**.

B. ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL

5.3. El **Proyecto** guarda una relación directa con las características ambientales y problemática identificadas para la **RHP-105**; toda vez que, como parte de su desarrollo prevé que el desplante del **Proyecto** se ejecute sobre una porción de la "*Laguna de Nichupté*" y sobre ecosistema de humedal tipo "*estuarino*"; no obstante, la **Promovente** dentro de la **MIA-R** del **Proyecto** no esclareció los impactos que serán ocasionados por la intervención del humedal, la construcción de infraestructura y las actividades asociadas al **Proyecto** que producirán modificaciones en la permeabilidad, escurrimiento, almacenamiento, circulación e intercambio de agua dentro del sistema lagunar; lo anterior, resulta relevante debido a que el relleno y ocupación de áreas inundables, la modificación de la vegetación y la alteración de los flujos hidrológicos, propiciarían pérdidas de servicios ambientales, constituyendo precisamente la omisión de las problemáticas ambientales identificadas para la **RHP-105**, al no resultar congruentes las obras del **Proyecto**.

5.4. El **Proyecto** incide dentro de la **RMP-63**, que señala como principales problemáticas de esta Región la tala de manglar, el relleno de áreas inundables, la pérdida de permeabilidad, la remoción de pastos marinos, la construcción sobre bocas, la modificación de barreras naturales, la deforestación y los impactos derivados del desarrollo turístico; por lo cual, se advierte una incongruencia sustancial entre las condiciones ambientales reconocidas para la **RMP-63** y la valoración de los impactos asociados al **Proyecto**; toda vez que, se pretende desarrollar en un espacio que forma parte de un sistema costero-lagunar y que, además, corresponde a un humedal tipo "*estuarino*" con presencia de vegetación hidrófila de **Manglar**.

Aunado a lo anterior, el **AIP** se ubica dentro de un sistema costero-lagunar en el que convergen distintos componentes como es la zona firme de la **ZOFEMAT**, la zona lagunar de la "*Laguna Nichupté*" y vegetación de **Manglar**; de lo cual, la **Promovente** no identificó dentro de la **MIA-R** del **Proyecto**, las interacciones y conectividad existente entre los diferentes componentes ecosistemas; lo cual, limita la correcta valoración de los efectos acumulativos y sinérgicos que pudieran generarse por la ocupación física del humedal y de su zona inmediata perteneciente a la **ZOFEMAT**; así como, de la modificación de sus condiciones naturales.

Asimismo, el **Proyecto** a desarrollarse directamente sobre la zona lagunar que resulta en un cuerpo de agua con características estearinas que se compone por aguas salobres y dulces con alta productividad, con presencia de manglares y marismas que funciona como barrera natural de protección y refugios para la flora y fauna de la zona.



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 14 de 26

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-06621-26

Por otra parte, resulta indispensable señalar que el **AIP** se desplanta sobre una fracción del último relicto de **Manglar** de la zona; por lo que, resulta incongruente con la evidente problemática de pérdida de estos ecosistemas.

C. ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

I. Generalidades que formulan el régimen especializado de las áreas naturales protegidas.

i. Que de conformidad con lo establecido en los artículos 2 fracción II, 3 fracción II, 44, 45, 46 fracción I, 47 Bis fracción II y 47 Bis 1 de la **LGEEPA**, interpretados de manera sistemática y armónica establecen que, las Áreas Naturales Protegidas se definen como zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, considerando que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que sus ecosistemas requieren ser preservados y restaurados, quedaran sujetos bajo régimen especializado, decretos; así como, a las demás previsiones contenidas en el programa de manejo y en los programas de ordenamiento ecológico que correspondan; asimismo, su establecimiento, protección y preservación se considerarán de utilidad pública.

ii. Que conformidad con lo establecido en los artículos del 45 al 48, 49 fracción II inciso f), 50, 52, 60, del 72 al 76 y 80 del Reglamento de la Ley General Del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas (**RLGEEPAMANP**), interpretados de manera sistemática y armónica señalan que, las declaratorias para el establecimiento de las áreas naturales protegidas deberán prever las disposiciones de la **LGEEPA** y para su exacta aplicación, se expiden disposiciones jurídicas reglamentarias, que contienen la realización de los estudios justificativos, mismos que son elaborados por la **SEMARNAT** y dan sustento a los Decretos expedidos por el Ejecutivo Federal; por lo que, en relación a su manejo, se debe realizar una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos.

Asimismo, indican que las áreas naturales protegidas deberán contar con un programa de manejo, que tendrá por objeto la administración de esta y que para su formulación considerará la participación social y gubernamental, y en dicho programa, se deberá determinar la extensión y delimitación de las subzonas y la zona de influencia del área protegida respectiva; al respecto, dicho programa deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**).

En concordancia con lo anterior, se señala que la zona de influencia son superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica y dichas zona de influencia deberá estar delimitada dentro del programa de manejo de cada área natural protegida.

II. Análisis Técnico de la distribución del Proyecto en las Áreas Naturales Protegidas.

Que conforme al análisis realizado por esta **DGIRA**, el **Proyecto**, se ubica dentro del área de Influencia de la **RB-Caribe Mexicano** y del **APFF-Manglares de Nichupté**.

SIN TEXTO



[Firma manuscrita]



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26



Imagen 5. Ubicación del Proyecto respecto al Área de influencia de la RB- Caribe Mexicano y el APFF-Manglares de Nichupté

De lo anterior se toma que, el principal objeto para dichas zonas recae en su preservación y protección de los ecosistemas para favorecer la permanencia y conservación de la diversidad biológica presentes en las mismas, bajo objetivos y criterios que garanticen la preservación integral de los elementos naturales que la componen.

5.5. En este sentido, la **Promovente** deberá dar cumplimiento estricto a los objetivos establecidos en el decreto del **ANP RB- Caribe Mexicano y APFF-Manglares de Nichupté**; así como, a los criterios establecidos en el **Programa de Manejo**, garantizando de manera fehaciente que la ejecución de las obras y actividades del **Proyecto**, no provocará afectaciones a los ecosistemas, particularmente la preservación del flujo hidrológico del manglar y la protección de especies representativas distribuidas en la zona.

5.6. El AIP se sitúa dentro del Área de Influencia del **APFF-Manglares de Nichupté**; en la cual, de acuerdo al **DECRETO** y su **Programa de Manejo**, esta Unidad Administrativa identificó que como parte de las **prohibiciones** señaladas en su capítulo VIII, la **Regla 38**, expresamente dicta que dentro del **APFF-Manglares de Nichupté**, está prohibido remover, rellenar, transplantar, podar o realizar cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar, tanto del ecosistema como de su zona de influencia.

En concordancia con lo anterior y considerando que el **Proyecto** pretende desarrollarse en la **ZOFEMAT** de la "**Laguna Nichupté**" y en la propia zona lagunar; de lo cual, dichas áreas presentan vegetación de manglar y que forman parte del sistema hidrológico que coadyuvan a la conservación, integridad y funcionalidad del ecosistema, esta Unidad Administrativa observa que las obras y actividades proyectadas inciden de manera directa sobre las condiciones naturales del humedal y, particularmente, sobre la continuidad y dinámica del flujo hidrológico asociado al manglar.



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 16 de 26



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

Aunado a lo anterior, el **Proyecto** resulta contradictorio con las disposiciones previstas en el **Programa de Manejo** de la **APFF-Manglares de Nichupté**; toda vez que, las obras pretendidas, por su ubicación y características, afectan la integralidad del flujo hidrológico del manglar y de su zona de influencia.

D. DISPOSICIONES JURÍDICAS PARTICULARES APLICABLES

I. Ley General de Vida Silvestre y la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003

6. Que en este caso resulta aplicable el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**) y numerales 4.0, 4.1, 4.16 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y el **ACUERDO** mediante el cual se le adicionó la especificación 4.43; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del manglar, considerando; la integralidad del flujo hidrológico y del ecosistema y su zona de influencia, su productividad natural, la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos, la integridad 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; para lo cual, se prohíbe la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte los procesos anteriormente referidos, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la circulación y así promover la regeneración del humedal costero; por su parte, para las actividades de infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, se deberá dejar una distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo; así como, los límites establecidos para infraestructura urbana o alguna otro tipo de infraestructura, que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, podrá exceptuarse siempre que en la manifestación de impacto ambiental, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales que resulten equivalentes a las afectaciones provocadas.

Aunado a lo anterior y de acuerdo con lo señalado en el **A.1. IDENTIFICACIÓN DE VEGETACIÓN FORESTAL** de la presente **Resolución Administrativa**, el **AIP** se distribuye sobre vegetación de manglar; por lo cual, las obras y actividades del **Proyecto** conllevan a la remoción y actividades de afectación del flujo hidrológico en dichas zonas, afectando el humedal tipo "*estuarino*" directamente, tomando gran valor al pertenecer a la zona lagunar de la "*Laguna Nichupté*". Asimismo, de conformidad con el análisis realizado por esta **DGIRA** se observa que la zona de intervención y circundante donde se pretende realizar el **Proyecto** mantiene condiciones de vegetación hidrófila de manglar, siendo esta área una de las ultimas zonas o relicto que mantiene dichas características.

Por lo anterior, esta **DGIRA** destaca la importancia de la conservación de este tipo de vegetación y el humedal en el que se inserta el **Proyecto**, considerando que fungen como unidades ecológicas e hidrológicas vitales, y zonas de transición, conexión y amortiguamiento entre el mar y la tierra, protegiendo la biodiversidad, regulando el ciclo del agua y mitigando eventos climáticos extremos, resultando fundamental e imperante evitar la intervención de este tipo de vegetación, considerando los servicios ambientales que prestan. Por lo que, en los casos que por excepción sea posible establecer una zona de amortiguamiento (*buffer*), que cumpla con la citada norma, a fin de favorecer la continuidad de los procesos de sucesión ecológica y la conservación de este tipo de vegetación.



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 17 de 26



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

6.1. De conformidad con lo anterior, esta **DGIRA** considera que, la realización de las obras y actividades del **Proyecto**, se encuadran en la hipótesis de afectaciones al manglar previstas en el artículo 60 TER de la **LGVS** y al incumplimiento de las disposiciones de observancia obligatoria establecidas en la Norma **NOM-022-SEMARNAT-2003**, instrumentos normativos que le son aplicables al **Proyecto**, los cuales tienen como fin la conservación de los servicios ambientales que brindan los ecosistemas de humedales con vegetación de manglar, prohibiendo cualquier tipo de afectación, obra y/o actividad que no sea con fines de restauración de su integración funcional.

6.2. Se determina específicamente que la ejecución de las obras y actividades del **Proyecto**, propician la afectación permanente de superficies con vegetación hidrófila de **Manglar**; por lo cual, resulta evidente el incumplimiento de lo referido en el numeral **4.18** de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece que *"...Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental."*

6.3. Si bien es cierto, la **Promovente** presentó en el **MIA-R** del **Proyecto**, una propuesta relativa a la ejecución de un **"PROGRAMA DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MONITOREO DE MANGLE"** (**Programa**); el cual, señala como objetivos:

- 1. Evitar el deterioro de la vegetación aislada de mangle colindante al del proyecto través de su protección y conservación en cada una de las Etapas del proyecto.*
 - 2. Especificar las acciones y estrategias que deberá seguir la promovente para asegurar la preservación de los ejemplares.*
- ... acciones de restauración de manglar, mediante la localización de áreas destinadas para aumentar la cubierta, la obtención de ejemplares a plantar y el establecimiento de viveros provisionales.*

También lo es que, considerando las características, servicios e importancia ambiental; del cual, se reconoce su degradación y se ha vuelto una problemática en la región, aunado a que en la zona **AIP** se desplanta sobre una fracción del último relicto de **Manglar** de la zona, resulta insuficiente el **Programa** programa propuesto por la **Promovente**, tras la evidente problemática de perdida de estos ecosistemas y resulta suficiente por los impactos ambientales directos e indirectos que se provocarían sobre el humedal en el que se pretende desarrollar del **Proyecto**, principalmente por la pérdida de cobertura vegetal de **Manglar**, la perdida de servicios ambientales, la fragmentación del hábitat, la remoción de suelo y la susceptibilidad de contaminación del agua y el sistema lagunar.

6.4. Asimismo, cabe resaltar que las especies de manglar situadas en el **AIP** se encuentran categorizadas como amenazadas de conformidad con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, lo que refuerza su carácter de protección y evidencia la relevancia ecológica de la vegetación presente en el sitio; por lo cual, la realización de cualquier obra y/o actividad dentro de dichas superficies debe ser estrictamente compatible con la conservación del ecosistema, la preservación de los procesos ecológicos, servicios ecosistémicos, biodiversidad y vocación natural del sitio.

Finalmente no se omite señalar que, adicionalmente a lo señalado en el numeral **6.3** y **6.4** que anteceden, esta **DGIRA** determina que las medidas ambientales y propuesta de compensación planteadas por la **Promovente** no resulta suficientes ni ambientalmente equivalentes para contrarrestar la afectación prevista, en virtud de que no guarda correspondencia con la pérdida directa y total de una superficie de manglar por el desarrollo del **Proyecto**; en este



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 18 de 26

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-06621-26

sentido, una medida de compensación no puede considerarse equivalente a la conservación *in situ* de la vegetación de manglar cuando la ejecución de las obras implica su remoción y transformación permanente de las condiciones naturales del sitio.

II. Zonas federales

7. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 32 BIS fracción XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 1, 3 fracción II, 7 fracción IV, V, 8, 13, 16, 119 fracción I y 127 de la Ley General de Bienes Nacionales (**LGBN**); 1, 3, 4, 5, 7, 10, 17 y 35 de la Reglamento para el Uso y aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar (**RUAPMTVNPFZMTGGM**); y 17 fracción I y IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**), los cuales interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, los concesionarios y permisionarios que aprovechen y/o exploten la zona federal marítimo terrestre requieren concesión, asignación, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes; para tal caso, la (**DGZFMATAC**) tiene la atribución de otorgar, anular, nulificar y revocar, total o parcialmente, los proyectos de construcción, ampliación, reparación, adaptación o demolición de obras, acciones y servicios en los bienes nacionales como lo es la **ZOFEMAT**.

7.1. En este sentido, la **Promovente** señalo en la de la **MIA-R** que la realización de las obras y actividades del **Proyecto** que se pretenden realizar, inciden en la **ZOFEMAT** de la "**Laguna Nichupté**", en una superficie de aproximada de 412.609 m² (cuatrocientos doce punto seiscientos nueve metros cuadrados), la **Promovente** manifestó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

*La superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre en la que será desarrollado el proyecto tiene base en el **Resolutivo Número DGZF- 1053/18** de fecha **06 de diciembre de 2018**. Así como la **Resolución No. 275/2020** que **Modifica la Bases y Condiciones de la Concesión No. DGZF-1053/18**, emitido por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT."*

7.2. Con fundamento en los artículos 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 1, 2 fracción VII, 3 apartado A, fracción II, inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, esta **DGIRA** considerando la incidencia del **Proyecto** sobre la **ZOFEMAT** de la "**Laguna de Nichupté**" y con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, emitió la solicitud de opinión técnica a la **DGZFMATAC** con relación a las obras y actividades pretendidas sobre el **AIP**; de lo cual, dicha Unidad Administrativa presento su opinión técnica-jurídica como se refiere en el **RESULTANDO VII** de la presente **Resolución Administrativa**.

Al respecto, la **DGZFMATAC** señalo en su parte conducente, lo siguiente:

Oficio 2855/2025

"(...)

*Con relación a lo anterior, se identificó que la promovente cuenta con el **Título de Concesión DGZF-1053/18** otorgado para: "...una superficie de 412.609 m² (cuatrocientos doce punto seiscientos nueve metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre ubicada en el Boulevard Kukulcán km 14+387, C.P.77500 Localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para de Uso General: sin autorización para realizar obras o instalaciones o actividades de lucro...", con una vigencia de quince años, en este orden de ideas y de acuerdo al análisis realizado, el proyecto únicamente se estaría desplantando en aproximadamente 285.00 m² de la superficie concesionada mediante el*



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 19 de 26



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

Título de Concesión DGZF-1053/18, por lo cual la información presentada en la MIA-R pudiese no representar correctamente el desplante total del proyecto.

Con relación a la información relativa a la remoción de vegetación, **podría no representarse de forma fidedigna las actividades a realizar**, toda vez que en el Capítulo II (página 54) se manifestó lo siguiente: "Limpieza del terreno y despalme de vegetación: Se procederá al despalme de la vegetación secundaria que se encuentre en el sitio donde se desplantará la construcción, mediante métodos manuales y herramienta menor", en tanto que en el Capítulo III (página 28) respecto a la vinculación con el II.2.1 PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE (POEMYRGMVMC) (criterio general G055) relacionado a la remoción de vegetación, se señaló: "Dentro de las actividades contempladas no se realizarán remoción parcial y/o total de vegetación forestal, por lo que el criterio no es vinculante".

Por otro lado, **con relación a los pilotes de concreto armado se indicó que estos serán colocados donde no hay presencia de vegetación acuática, sin embargo** tanto en la Zona Federal de la Laguna, como en la Zona Inundable se observa una alta densidad de vegetación, misma que fue identificada en el Capítulo IV, con relación a lo anterior en el Capítulo V se indicó: "...solo se realizarán actividades relacionadas con despalme de vegetación en una superficie de 1,117.52 m² que corresponde la Zona Federal Marítimo Terrestre de la Laguna..."

Lo antes señalado resulta importante, toda vez que **las zonas donde se pretende emplazar la planta baja, sótano y pilotes, incidirán sobre vegetación de manglar** (de acuerdo con las capas de información con formato Shapefile del mapa de Distribución y extensión de la cobertura de manglares en México para el año 2020, Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad [CONABIO, 2021]), mismo que se observa en la FIGURA 3.4 presentada en la MIA-R, "Descripción visual de la vegetación colindante al sitio del proyecto" (fotografías izquierda y superior derecha de la Imagen 3), no obstante lo anterior la promovente señaló lo siguiente en el Capítulo III: "De acuerdo con la Carta de Distribución de Manglares de México de la CONABIO del año 2015, el sitio donde se pretende establecer el proyecto se localiza a una distancia entre 2.405 km a 3.268 km de la formación de vegetación de mangle más cercana registrado...", "...aunado a lo anterior el proyecto no contempla la remoción, relleno, trasplante, poda o cualquier actividad que afecte el flujo hidrológico de la zona de manglar antes mencionada...". "En el área donde se pretende desarrollar el proyecto el límite de la infraestructura propuesta colinda con un área de vegetación aislada de mangle, los ejemplares de mangle corresponden a un mangle de borde, con una dominancia del 90% de mangle rojo (*Rhizophora mangle*), con algunos individuos de mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*)..."

...

Considerando los señalamientos efectuados en la presente Opinión Técnica, se tiene que si bien la promovente cuenta con el Título de Concesión DGZF-1053/18 (para un Uso General), el mismo **no autoriza la realización de obras, o instalaciones, o actividades de lucro, recalándose además que dicho Título únicamente autoriza una superficie de 412.609 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre de la Laguna, no así de la Zona Inundable (en la cual se pretenden llevar a cabo obras y actividades)**. Asimismo, se hace de su conocimiento que en esta Unidad Administrativa obra el Oficio No. PFFPA/29.5/BC.17.4/0748/2024 de fecha 17 de junio de 2024, emitido por la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo y dirigido al Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en cuya parte sustancial a la letra señala:

"...me permito informar que con motivo de la substanciación del procedimiento administrativo número PFFPA/29.3/2C.27.4/0011/2023 abierto en materia de zona federal marítimo terrestre, a nombre de la persona moral denominada Capital de Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. se emitió la resolución administrativo (sic) 0048/2024 en fecha doce de abril de dos mil veinticuatro, en la que se determinó sancionar a la nombrada inspeccionada en virtud del incumplimiento a la legislación ambiental que se verificó..."

"En razón de lo anterior, **me permito solicitar su valioso, apoyo con la finalidad de que se sirva iniciar el procedimiento de revocación que corresponda, considerando lo dispuesto en el Capítulo V, de la Extinción, Novena de las causas de revocación, señaladas en el (sic) Concesión Número DGZF-1053/18...**"

(...)"

Subrayado y resaltado por esta DGIRA

En concordancia con lo anterior, resulta necesario considerar las observaciones realizadas por la **DGZFMATAC**; en las cuales, se precisa la falta de información específica y la omisión respecto de correcta caracterización del sitio que se pretende intervenir como parte de las obras y actividades del **Proyecto**, reconociendo la presencia e importancia de conservación de la vegetación hidrófila. Asimismo, en dicho documento se señala que la concesión con la que cuenta la **Promovente no autoriza la realización de obras, o instalaciones, o actividades de lucro**.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06621-26

Por otra parte, de conformidad con el marco jurídico ambiental vigente, esta **DGIRA** actúa como autoridad rectora en la evaluación de la viabilidad ecológica de los proyectos de competencia federal. En ejercicio de dichas atribuciones, esta Unidad Administrativa coadyuva y robustece activamente la tutela y conservación del medio ambiente frente a los actos de inspección, verificación y vigilancia ministerial ejecutados por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**); por lo que, bajo esta coordinación institucional se materializa el dotar de congruencia técnica y plena validez legal a las determinaciones derivadas de los procedimientos administrativos de inspección, garantizando que cualquier medida correctiva, de urgente aplicación o sanción impuesta por la **PROFEPA**.

En esta tesitura, a fin de que se guarde estricta correspondencia y congruencia con los apercibimientos de la **PROFEPA**, esta autoridad salvaguardando el principio de legalidad, la certeza jurídica y el derecho humano a un medio ambiente sano, considera imprescindible adoptar lo señalado en el acta **PFPA/29.5/8C.17.4/0748/2024** y permitir la continuidad de las actuaciones de dicha institución que solicita a la **DGZFMATAC** *iniciar el procedimiento de revocación que corresponda, considerando lo dispuesto en el Capítulo V, de la Extinción, Novena de las causas de revocación.*

III. Compatibilidad del Desarrollo del Proyecto con la Preservación del Equilibrio Ecológico.

8. Que los artículos 30, 35 tercer párrafo y fracción II de la **LGEEPA**; 44 fracciones I, II y III y 45 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; mismos que, analizados de manera sistemática y armónica establecen que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, la **SEMARNAT** deberá 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 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; en este sentido, esta Unidad Administrativa podrá 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.

Con relación a lo referido en el párrafo que antecede, la **Promovente** manifestó que *"El sitio donde se pretende establecer el proyecto se localiza a una distancia entre 2.405 km a 3.268 km de la formación de vegetación de mangle más cercana, aunado a lo anterior el proyecto no contempla la remoción, relleno, trasplante, poda o cualquier actividad que afecte el flujo hidrológico de la zona de manglar antes mencionada"*; no obstante, de conformidad con lo expuesto en los numerales que anteceden y particularmente en el apartado **A.1. IDENTIFICACIÓN DE VEGETACIÓN FORESTAL** de la presente **Resolución Administrativa**, la ejecución del **Proyecto** si afecta vegetación de manglar y por ende requiere **CUSTF**.

Por otra parte, respecto de la construcción de los 21 (veintiuno) pilotes sobre la zona lagunar de la *"Laguna Nichupté"*, la **Promovente** no incluyó las especificaciones constructivas, ni los estudios geotécnicos, hidrológicos y topográficos correspondientes y referentes a las condiciones actuales que guarda el **AIP**, la viabilidad del método de cimentación señalado, ni los efectos susceptibles a generarse por la realización del **Proyecto**. Asimismo, si bien la **Promovente** manifestó que la vegetación a remover comprende ejemplares de mangle y argumentó que no se alterará el flujo



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 21 de 26



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-06621-26

hidrológico del sistema, las actividades asociadas al **CUSTF** y la implementación de pilotes, conllevarán a una afectación directa sobre dicho ecosistema y su dinámica hídrica.

Al respecto, esta **DGIRA** a efecto de allegarse de mayores elementos solicito la opinión técnica de la **CONABIO**; de lo cual, dicha instancia emitió el **Oficio 0435/2024** de conformidad con lo señalado en el **RESULTANDO V** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual con relación a las obras y actividades del **Proyecto**, indico en su parte conducente lo siguiente:

Oficio 0435/2024

"(...)"

En la MIA se indica que se registró a la especie con categoría de riesgo *Thrinax radiata* (amenazada en la NOM-059-SEMARNAT-2010). Con base en lo anterior, se debe considerar la densidad poblacional de dichas especies dentro del área del proyecto y en el Sistema Ambiental, así como tener en cuenta las afectaciones derivadas del CUS en el área del proyecto, ya que es posible que las acciones pretendidas generen afectaciones a las poblaciones de esta especie en la zona.

La Península de Yucatán, incluyendo la sección de la cuenca hidrológica descrita en la MIA, es una zona de vital importancia para las aves que migran por las rutas migratorias del Mississippi y del Atlántico, ya que es el punto donde tocan tierra muchas especies de aves migratorias que cruzan el golfo de México durante su traslado. El conjunto de selvas húmedas de la Península de Yucatán junto con las presentes al este de Chiapas y Norte de Guatemala albergan una parte muy importante de las poblaciones de aves terrestres migratorias de invierno durante los meses de septiembre a marzo. Asimismo, para las medidas preventivas y de mitigación, es fundamental tomar en cuenta que el sitio presenta un número considerable de especies de aves presentes en categorías de riesgo (NOM 059) y de endemismos. Varias de estas especies son muy dependientes de hábitats conservados (p. ej. el pavo ocelado o gallopavo *Meleagris ocellata*, la cual se registró en la microcuenca). En este sentido, el área presenta hábitat reproductivo y de alimentación para muchas especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Relacionado con los ecosistemas de manglar presentes en el sitio del proyecto, es importante mencionar que de acuerdo con la capa de suelo y vegetación (CONABIO, 2019), alrededor de 1.65 ha de ecosistemas de manglar y petén se encuentran en la zona de influencia y dentro del predio del proyecto, por lo que se considera que existirán afectaciones a dichos ecosistemas, derivadas de las actividades pretendidas durante las etapas de construcción y operación del proyecto. Asimismo, las construcciones pretendidas podrían afectar la infiltración de agua, por lo que se considera que las obras podrían modificar los balances hídricos, causando afectaciones estos ecosistemas, dañando de esta manera importante a las especies presentes dentro y fuera del polígono. Lo anterior podría encuadrar en alguna de las hipótesis de afectaciones al manglar previstas en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.



"(...)"



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 22 de 26

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-06621-26

Ahora bien, derivado de la insuficiencia de la información presentada en el **MIA-R**, tanto en la descripción del **Proyecto**, como en la correcta identificación, vinculación y acreditación del cumplimiento a la normatividad ambiental aplicable, y con ello, la deficiencia respecto de la correcta evaluación de los efectos de los impactos ambientales, resulta técnica y jurídicamente improcedente, que carece de objeto e idoneidad, respecto de la eficacia de las medidas ambientales propuestas; considerando que, dichas medidas deben derivarse de una identificación y valoración previa, completa y debidamente sustentada de los efectos de los impactos ambientales; por lo que, cualquier análisis sobre medidas de prevención, mitigación o compensación resultaría especulativo y carente de sustento.

Aunado a lo anterior, esta **DGIRA** determina que bajo el principio *in dubio pro natura*, existen afectaciones no consideradas relativas a la biodiversidad de los ecosistemas, la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua, la disminución en su captación; la pérdida de vegetación hidrófila de manglar sus servicios ambientales y especies que lo habitan; así como, el deterioro de dichos ecosistemas presentes en la **RB-Caribe Mexicano** y la **APFF-Manglares de Nichupté**, y la afectación de especies categorizadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, el proyecto no es congruente ni viable en materia de impacto ambiental.

9. Que el artículo 57 del Código Federal de Procedimientos Civiles (**CFPC**), que se aplica de manera supletoria a la **LFPA**, prevé que los tribunales no admitirán nunca incidentes, recursos o promociones notoriamente maliciosos o improcedentes, y los desecharán de plano, sin necesidad de mandarlos hacer saber a las otras partes, ni dar traslado, ni formar artículo; tal situación, se actualiza al constatar lo expuesto en el apartado **A. OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO, B. VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO APLICABLES, C. CONGRUENCIA DEL PROYECTO CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES y D. DISPOSICIONES JURÍDICAS PARTICULARES APLICABLES**, es decir, que esta autoridad mediante dichas elementos determino que el sitio donde se pretende desarrollar el **Proyecto**, tiene valores y significancia ambiental relevante para propiciar su preservación y conservación.

E. BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

10. 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 los **CONSIDERANDOS**, a continuación se expresan las bases argumentativas que sustentan la resolución de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**:

- a) Que, la figura del **PEIA**, tiene la naturaleza de un instrumento de carácter preventivo, 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, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente; en este sentido, a partir de la información técnico-jurídico-ambiental proporcionada por la **Promovente**, no permite garantizar dicho carácter preventivo; toda vez que, existen omisiones e incertidumbres detectadas impiden evaluar objetivamente los impactos y efectos del **Proyecto**.
- b) El **Proyecto** incumple con la estrategia ecológica con clave **A057** del **POEMyRGMMC** y los criterios de regulación ecológica **URB-30, URB-36 y URB3-9** del **POELM-BJ**, derivado de que se evidencia que las obras y actividades pretendidas conllevan a una afectación directa y permanente del humedal tipo "estuarino" y de vegetación hidrófila de **Manglar**, que puede propiciar a la continuidad de la degradación del estado de conservación de los ecosistemas que



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.

Página 23 de 26



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-06621-26

salvaguarda la **APFF-Manglares de Nichupté** y la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan, considerando que dichos ecosistemas **no pueden ser modificados**.

- c) El **Proyecto** no considera las características ambientales y problemática identificadas para la **RHP-105** y la **RMP-63**; por el contrario, el desarrollo del mismo, producirán modificaciones en la permeabilidad, escurrimiento, almacenamiento, circulación e intercambio de agua dentro del sistema lagunar, la modificación de la vegetación y la alteración de los flujos hidrológicos, que propiciarían la continuidad y exponencial pérdidas de servicios ambientales.
- d) El **Proyecto** resulta contradictorio con las disposiciones previstas en el **Programa de Manejo** de la **APFF-Manglares de Nichupté**; toda vez que, las obras pretendidas, por su ubicación y características, afectan la integralidad del flujo hidrológico del manglar y de su zona de influencia y promueve la afectación de vegetación hidrófila de **Manglar**.
- e) Las obras y actividades del **Proyecto**, se encuadran en la hipótesis de afectaciones al manglar previstas en el artículo 60 TER de la **LGVS** y al incumplimiento de las disposiciones de observancia obligatoria establecidas en la Norma **NOM-022-SEMARNAT-2003**, instrumentos normativos que le son aplicables al **Proyecto** y tienen como fin, la conservación de los servicios ambientales que brindan los ecosistemas de humedales con vegetación de manglar, prohibiendo cualquier tipo de afectación, obra y/o actividad que no sea con fines de restauración de su integración funcional.
- f) En el **AIP** se encuentran especies categorizadas como amenazadas de conformidad con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, lo que refuerza su carácter de protección y evidencia la relevancia ecológica de la vegetación presente en el sitio; por lo cual, la realización de cualquier obra y/o actividad dentro de dichas superficies debe ser estrictamente compatible con la conservación del ecosistema, la preservación de los procesos ecológicos, servicios ecosistémicos, biodiversidad y vocación natural del sitio.
- g) Existe un procedimiento iniciado por la **PROFEPA** que solicita la revocación de la concesión de para el aprovechamiento de la **ZOFEMAT** en la que incide el **Proyecto**; toda vez que, con la que cuenta la **Promoviente** *no autoriza la realización de obras, o instalaciones, o actividades de lucro*, al respecto a fin de que se guarde estricta congruencia con los apercibimientos de la **PROFEPA**, esta autoridad salvaguardando el principio de legalidad, la certeza jurídica y el derecho humano a un medio ambiente sano, considera imprescindible adoptar lo señalado por dicha Autoridad.
- h) El desarrollo del **Proyecto** no 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 el Sistema Lagunar Nichupté; asimismo, esta **DGIRA** se observa que la zona de intervención y circundante donde se pretende realizar el **Proyecto** mantiene condiciones de vegetación hidrófila de manglar, siendo esta área una de las ultimas zonas o relicto que mantiene dichas características, siendo imprescindible salvaguardar su permanencia.

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**:



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 24 de 26

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-06621-26

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 párrafo quinto, 8, 14, 16 párrafo segundo, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, V, X, XI y XXII, 7 fracciones II, XVI y XXII, 15 fracciones I al V, XI, XII, 28 primer párrafo fracción I, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 fracción II, 44, 86, 117 fracciones I y V, 120 fracción VII y 176 de la **LGEEPA**; 60 TER, 82, 83, 84 y 85 de la **LGVS**; 2, 3, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la **LFPA**; 1 y 2 fracción V inciso a), 3, 5 fracción II, de la **LCPAF**; 1, 2, 3, 5 fracciones XVII y XXI, 6, 9, 10 y 48 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 3 fracción X, 7 fracción VI, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 127 de la **LGDFS**; 1, 2, 14 Bis 5 fracción I, XII, XIII, 20, 86 Bis 2 de la **LAN**; 1, 2, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracción I, II BIS III, XI y XLV de la **LOAPF**; 2, 3, 11 fracción III, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la **LFPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, y VII, 5 incisos O), Q), R) y S) 9, 10 fracción I, 11, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 42, 44 fracción III, 45 fracción II, 47, 48, 51 fracción II, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**; 12 y 91 Bis del **RLGVS**; 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, fracciones I y II del **RISEMARNAT**, lo dispuesto en el **POEGT**, el **POEMyRGMMyMC**, el **POELMBJ**, los decretos y programas de manejo de la **ANP APFF-Manglares de Nichupté** y del **ANP RB-Caribe Mexicano**; la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, el **ACUERDO**, la **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 VIII** y con base en los **CONSIDERANDOS del 1 al 10** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-0003-A del Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos presentados, integrándolos debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. Conforme al **RESULTANDO del I al VIII**, y de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS del 1 al 9** y las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO**; así como, el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** y 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. Con fundamento en el artículo 57 fracción I de la **LFPA**, la presente **Resolución Administrativa** pone fin al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, bajo el número de expediente 23QR2024U0051 y número de bitácora 09/MG-0004/07/24, debiendo enviarse al archivo como asunto total y definitivamente concluido.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 inconformidad en un término de **15 (quince) días hábiles** contados a partir del día hábil siguiente



2026
año de
Margarita Maza

"LAGUNA PRIME"

CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 25 de 26



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-06621-26

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 (**SIDEC**), ingrese a:

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 2, 19 párrafos segundo y tercero, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese la presente **Resolución Administrativa** a la **Promoviente** a través de su **Representante Legal** o a los CC. Graciela Viridiana Contreras Gonzales y Carlos Eliseo Gonzales Silva al correo electrónico [REDACTED] o [REDACTED] o por alguno de los medios señalados para tal efecto dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.

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


SEMARNAT
DIRECCIÓN GENERAL
DE IMPACTO
Y RIESGO AMBIENTAL

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

C.c.e.p.: Ileana Villalobos Estrada. - Subsecretaría de Regulación Ambiental en la SEMARNAT. - gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell. - Procuradora Federal de Protección al Ambiente. - mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez. - 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.

Referencias: Clave: 23QR2024U0051, Bitácora: 09/MG-0004/07/24.

DGIRA2408006, DGIRA2409407, DGIRA2406229, DGIRA2509262.

Elaboró.
OJM/MEC

Revisó/ Vo. Bo.
JMHV

Validó.
JAGV



2026
año de
Margarita
Maza

"LAGUNA PRIME"
CAPITAL DE RESTAURANTES, S.A. de C.V.
Página 26 de 26

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