



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-06452-26

Ciudad de México a 6 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2022T0058-8

Número de expediente: 23QR2022T0058.

Número de bitácora: 09/MG-0114/10/22.

Asunto: Resolución Administrativa.

C. ERNESTO TORRES RAIMOND-KEDILHAC
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA MAYAKOBA
COUNTRY CLUB S.A. DE C.V.

Teléfono:
Correos electrónicos:

Recibí original de 51 fjas

17/08/26

VISTO. El expediente con clave 23QR2022T0058 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 con homoclave **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 doce de octubre de dos mil veintidós, por la **Promoviente** Mayakoba Country Club S.A. de C.V., por conducto de su **Representante Legal** el C. Ernesto Torres Raimond-Kedilhac, quien tiene acreditado su personalidad jurídica en el trámite que nos ocupa y que corresponde resolver a esta Unidad Administrativa; mediante el cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional (**MIA-R**) del **Proyecto** denominado *"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1"*; el cual, consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 276 (doscientos setenta y seis) viviendas unifamiliares, así como la redistribución de los componentes del Macrolote H1 (antes Lote 40), mismo que se ubica dentro del proyecto denominado *"Ciudad Mayakoba"* (antes *"El Ximbal"*), ubicado en el municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo.

ANTECEDENTES

1. Con fecha diecinueve de junio de dos mil trece, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/04219, notificado legalmente el veintiuno de mismo mes y año (**Resolutivo 04219**); mediante el cual, derivado de la revisión y análisis de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional, otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la ejecución de las obras y actividades del proyecto denominado *"El Ximbal"* (ahora *"Ciudad Mayakoba"*) (**Plan Maestro**), a favor de la sociedad **HUARIBE S.A. de C.V.**, consistente en la distribución y macro



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1"

Mayakoba Country Club S.A. de C.V.

Página 1 de 51

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-06452-26

lotificación, así como en la construcción de sistema de drenaje, alcantarillado, vialidades, campo de golf, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales, planta desaladora de ósmosis inversa, bodegas, estacionamientos, vialidades, vivero, y la cesión de Comisión Federal de Electricidad dentro del derecho de vía; de lo cual, en dicha autorización se estableció conducentemente y en la parte que interesa al presente asunto, lo siguiente:

"(...)

*Las obras y actividades que se pretendan realizar en los lotes destinados al uso habitacional y comercial, así como lo de donación quedan sujetas a la presentación de una MIA en la modalidad que corresponda, ya que serán desarrolladas por terceros, conforme a lo establecido en el Término **PRIMERO** del presente oficio."*

2. Con fecha diez de marzo de dos mil dieciséis, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo (**POE-Quintana Roo**) el "Acuerdo mediante el cual se aprueba la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Jesusito" (PPDU-El Jesusito); el cual, abrogó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano denominado "El Jesusito" publicado el veintinueve de marzo de dos mil trece.

3. Con fecha once de junio de dos mil dieciocho, se publicó en el **POE-Quintana Roo** el "Acuerdo mediante el cual se aprueba la nueva Zonificación y Uso de Suelo de un Polígono en el Territorio del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo", conforme al dictamen contenido en el oficio número DGISUMayCC/DDU/SPU/ND-0583/2018, emitido por la Dirección General de Infraestructura, Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Cambio Climático del H. Ayuntamiento de Solidaridad; mediante el cual, se autorizó la reorganización de los lotes y superficies al interior de la Zona IB del **PPDU-El Jesusito**, sin que ello implicara la emisión de un nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

4. Con fecha siete de diciembre de dieciocho, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SGPA/DGIRA/DG/09500 notificado legalmente el diez de mismo mes y año (**Resolutivo 9500**); mediante el cual, a petición expresa de la sociedad HUARIBE S.A. de C.V., otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, para la modificación del **Plan Maestro**, consistente en la modificación de la redistribución, ubicación, dimensión y denominación de los Lotes; de lo cual, en dicha autorización se estableció conducentemente y en la parte que interesa al presente asunto, lo siguiente:

"(...)

La redistribución de los lotes con uso de suelo HU-1 y HP-2 implica un ajuste en su ubicación, dimensiones y numeración, en este sentido, los lotes con uso de suelo HU-1 identificados con los números 48, 50, 52, 55, 56, 58 y 60 que tienen una superficie total autorizada de 16.50 ha y que estaban distribuidos en la parte interna del campo de golf, serán reubicados en la parte perimetral de la Zona IB-1 incrementando su superficie a 69.56 ha y cambiando su numeración a 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46.

...

Proyecto autorizado (PPDU-J)					Modificación				
Zonas			No. de lote	Superficie ha	Zonas			No. de lote	Superficie ha
Habitacional	Unifamiliar	HU-1	48	3.64	Habitacional	Unifamiliar	HU-1	40	15.34

...

*Adicionalmente, la **promovente** manifestó que la propuesta de modificación del **proyecto** se presenta, conforme a lo establecido en el oficio DGIDUMayCC/DD/SPU/ND-0583/2018 de fecha 28 de marzo de 2018, emitido por la Dirección General de Infraestructura, Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Cambio Climático del H. Ayuntamiento de Solidaridad, la cual se resume en la siguiente tabla:*



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 2 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

No. de lote	Uso de suelo	Superficie ha	No. de viviendas	Superficie Aprovechable (ha)	Superficie de conservación (ha)
40	Uso Habitacional Unifamiliar (UH-1)	15.34	276	10.29	5.04

(...)"

5. Con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE-Quintana Roo**), emitió el oficio No. 04/SGA/2868/19/05803, notificado el veinte del mismo mes y año (**Resolutivo 2868**); mediante el cual, a petición expresa de la **Promovente**, otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "**Country Club Ciudad Mayakoba H1**", consistente en la urbanización y lotificación del Lote 40 (cuarenta) para 276 (doscientas setenta y seis) viviendas; de lo cual, en dicha autorización se estableció conducentemente y en la parte que interesa al presente asunto, lo siguiente:

"(...)"

*La presente autorización en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales de **cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas**, en la porción del predio denominada **lote 40**, conforme a la lotificación del **Plan Maestro Mayakoba (antes El Ximbal)**, derivado de la remoción de **102,763 m² (10.276 ha)** de vegetación caracterizada como selva baja subperennifolia y selva mediana subperennifolia, de la urbanización y de la lotificación de **276 lotes para vivienda unifamiliar de 300 m²**.*

*El macrolote y los lotes unifamiliares deberán ajustarse al **COS vivienda**, al **CUS vivienda** y al **CMS total** autorizado en el **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA NUEVA ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DE UN POLÍGONO EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGESIMA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, ADMINISTRACIÓN 2016-2018, CELEBRADA EL 01 DE ABRIL DE 2018**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 11 de junio de 2018*

*La **promovente** esta obligada a designar una superficie de **50,400 m²** como área de conservación y se debe conservar en las condiciones naturales".*

6. Con fecha veintitrés de octubre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08493-25, notificado legalmente el treinta y uno de mismo mes y año (**Acuerdo 8493-25**); mediante el cual, a petición expresa de la sociedad Desarrollador Maestro Ciudad Mayakoba, S. A. de C. V., otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la modificación del **Plan Maestro**, consistente en la redistribución y cambio de denominación de los Lotes; de lo cual, en dicha autorización se estableció conducentemente y en la parte que interesa al presente asunto, lo siguiente:

"(...)"

➤ **Habitacional Unifamiliar (HU-1):** el uso de suelo habitacional unifamiliar se redistribuye en una superficie de 80.6189 ha (806,189.4845 m²) y estará conformado por 10 lotes para el desarrollo de 1,269 viviendas, con los siguientes parámetros.

Clave del lote	Viviendas totales por lote	Superficie total del lote	COS vivienda	CUS vivienda	CMS total	Superficie de conservación
Superficie (m ²)						
H1	276	153,377.09	76,688.54	191,721.36	102,946.70	50,430.39

(...)"



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 3 de 51

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-06452-26

RESULTANDO

- I.** Con fecha doce de octubre de dos mil veintidós, la **Promovente**, ingresó ante esta **DGIRA** un escrito sin fecha; mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, ingresó la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado *"Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional, que no incluye actividad altamente riesgosa"*, presentando la **MIA-R** y anexos, para iniciar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.
- II.** Con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintidós, el **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito sin fecha; mediante el cual, presentó una plana original del periódico *"NOVEDADES"* con fecha de publicación del quince del mismo mes y año, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III.** Con fecha veinte de octubre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** publicó un resumen de las actividades del **Proyecto**, a través de la Separata de la Gaceta Ecológica¹ número DGIRA/050/22 Año XIX denominada *"Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL"* (**Gaceta Ecológica**), que se difunde en la página web del portal de la **SEMARNAT** <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, para su consulta del público y específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).
- IV.** Con fecha cinco de diciembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **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 **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/DEPG-00259-22 (Oficio 00259-22)	Presidencia Municipal del Municipio de Solidaridad	14/12/2022
SRA/DGIRA/DEPG-00260-22 (Oficio 00260-22)	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo (SEMAE-Quintana Roo)	14/12/2022
SRA/DGIRA/DEPG-00266-22 (Oficio 00266-22)	Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)	14/12/2022

- V.** Con fecha seis de enero de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio No. SRA/DGIRA/DG-00071-23, notificado legalmente el nueve de febrero del mismo año (**Oficio 071-23**); mediante el cual, solicitó a la **Promovente** información técnica faltante (**Información Adicional**), para mejor proveer la evaluación del **Proyecto**; apercibiéndole de que, el

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** correspondiente al periodo comprendido del trece al diecinueve de octubre de dos mil veintidós (incluye extemporáneos); https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetitas/archivos2022/gaceta_50-22.pdf. Última consulta 06 de agosto de 2026.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

plazo de evaluación quedaría suspendido hasta en tanto no haya desahogado el requerimiento; así como, de que en caso de no presentar la información requerida esta **DGIRA** resolvería lo conducente considerando la información presentada inicialmente.

- VI.** Con fecha ocho de mayo de dos mil veintitrés, el **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito; mediante el cual, en atención a lo requerido en el **Oficio 071-23** presentó la **Información Adicional**, con la finalidad continuar con el **PEIA** del **Proyecto**.
- VII.** Con fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02139-23 (**Oficio 02139-23**), notificado legalmente el siete de junio de dos mil veintitrés; mediante el cual, esta Unidad Administrativa determinó ampliar el plazo de evaluación por un periodo de 60 (sesenta) días para la emisión de la resolución del **Proyecto**; lo anterior con fundamento en el artículo 35 BIS último párrafo de la **LGEEPA** y 46 fracción II del **RLGEEPAMEIA**.
- VIII.** Con fecha doce de marzo de dos mil veinticinco, el **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito sin fecha; mediante el cual, solicitó a esta Unidad Administrativa, informara el estatus que guarda el **Proyecto**.
- IX.** Con fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02626-26, notificado el veintitrés de abril del mismo año (**Oficio 02626-26**); mediante el cual, solicitó a la **Promovente** información técnica complementaria (**Información en Alcance**) otorgándole un plazo de **5 (cinco) días hábiles** para que ingresará la información solicitada; lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**).
- X.** Con fecha seis de abril de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** solicitó nuevamente a la **DGVS** su opinión técnica fundada y motivada, respecto a las actividades y obras del **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R** e **Información Adicional**, con la finalidad de que se pronunciara en ejercicio de sus atribuciones y materia de su competencia respectivamente.
- XI.** Con fecha veintitrés de abril de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito sin fecha; mediante el cual, informó a esta Unidad Administrativa el cambio de la persona para oír y recibir notificaciones a favor del C. Luis Carranza Coutolenc, para llevar a cabo las gestiones pertinentes relacionadas al **Proyecto**.
- XII.** Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintiséis la **Promovente** ingresó un escrito a la **ORE-Quintana Roo**; mismo que, fue recepcionado por esta **DGIRA** el dos de junio de dos mil veintiséis; mediante el cual, la **Promovente** solicitó la ampliación del plazo otorgado en el **Oficio 02626-26** para la presentación de la **Información en Alcance**.
- XIII.** Con fecha treinta de abril de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante la **ORE-Quintana Roo**, un escrito sin fecha; recepcionado por esta **DGIRA** el tres de junio de mismo año; mediante el cual, presentó la **Información en Alcance** solicitada en el **Oficio 02626-26**, con la finalidad de brindar mayores elementos para mejor proveer al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**.
- XIV.** Que a la fecha de la emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que la **DGVS** 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 competencias, una vez instaurado el **PEIA** y substanciado en todas sus fases se procede a la resolución de la presente **Resolución Administrativa** en la forma y términos siguientes:



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-06452-26

CONSIDERANDO

CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO SIN PREVIA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. Que, la figura del **PEIA** se encuentra prevista en el artículo 28 primer párrafo de la **LGEEPA**, que tiene la naturaleza de un instrumento 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; para tal efecto, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en el artículo 5 del **RLGEEPAMEIA**; requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría, que se tramita mediante la presentación de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda.

2. Que los artículos del 160, 161, 171 y 173 de la **LGEEPA**, interpretados de manera sistemática y armónica establecen en su parte conducente, las disposiciones generales que se aplicarán en la realización de actos de inspección y vigilancia, ejecución de medidas de seguridad, determinación de infracciones administrativas y de comisión de delitos y sus sanciones, y procedimientos y recursos administrativos, cuando se trate de asuntos de competencia federal; para lo cual, las autoridades competentes podrán realizar, visitas de inspección, por conducto de personal debidamente autorizado, sin perjuicio de otras medidas previstas en las leyes que puedan llevar a cabo para verificar el cumplimiento de este ordenamiento mediante la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por autoridad competente; asimismo, las violaciones a los preceptos de la Ley, sus reglamentos y las disposiciones que de ella emanen serán sancionadas administrativamente por la **SEMARNAT**, imponiendo sanciones por infracciones en las que se tomara en cuenta la gravedad de la infracción, los daños que se hubieran producido o puedan producirse en la salud pública, la generación de desequilibrios ecológicos, la afectación de recursos naturales o de la biodiversidad y, en su caso, los niveles en que se hubieran rebasado los límites establecidos en las normas oficiales mexicanas aplicables.

a) Análisis realizado por esta DGIRA, respecto del inicio de las obras y actividades del Proyecto sin previa autorización.

1. Conforme a lo señalado en el **RESULTANDO IX**, esta **DGIRA** solicitó mediante el **Oficio 02626-26, Información en Alcance**; en el cual, requisitó a la **Promovente** esclarecer el estado que guardaba el Área del **Proyecto (AP)**, respecto a la posible ejecución de obras y actividades relacionadas con el **Proyecto**, advirtiendo a la **Promovente** que en los archivos de esta **DGIRA**, no obran autorizaciones en materia de impacto ambiental que ampare dichas obras.

2. Esta Unidad Administrativa realizó un análisis multitemporal en el polígono del predio del **Proyecto** empleando el sistema de información geográfica *Google Earth*, percatándose que en el mes de febrero de dos mil veinticuatro (**Imagen 1**), se observa la ejecución de obras y actividades posiblemente relacionadas con el **Proyecto** dentro del **AP**, así como un avance de las mismas en el mes de marzo de dos mil veinticinco (**Imagen 2**), tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 6 de 51

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-06452-26



Imagen 1. Toma satelital del AP, obtenida a través de Google Earth 2024.



Imagen 2. Toma satelital del AP, obtenida a través de Google Earth 2025.

b) Manifestaciones hechas por la Promovente, respecto del inicio de las obras y actividades del Proyecto sin previa autorización.

1. Conforme a lo señalado en el **RESULTANDO XIII**, la **Promovente** ingreso ante esta **DGIRA** la **Información en Alcance**, a fin de continuar con el **PEIA** del **Proyecto**; al respecto, en dicha información adjuntó las documentales de información geográfica de la ubicación de las viviendas unifamiliares construidos dentro del **AP**, manifestando la construcción de 11 (once) viviendas sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental, conforme a lo siguiente:

Tabla 2. Viviendas unifamiliares construidas sin contar con previa autorización, manifestadas por la Promovente.							
Número	Clave	Características de las viviendas construidas					
		Superficie de Lote (m ²)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)		Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)		Área permeable
			m ²	%	m ²	%	
16	H01A L016	301.00	139.00	46.18	339.80	1.13	173.00
24	H01A L024	301.00	117.00	38.87	372.00	1.24	130.00
39	H01A L039	301.00	139.00	46.18	356.00	1.18	128.23
55	H01A L055	302.69	148.52	49.07	375.63	1.24	-
63	H01A L063	434.08	175.10	40.34	392.90	0.91	170.00
65	H01A L065	373.56	189.31	50.68	189.31	0.51	145.01
77	H01A L077	333.98	137.20	41.08	334.22	1.00	133.81
83	H01A L083	346.37	94.36	27.24	199.61	0.58	-
93	H01A L093	461.62	137.20	29.72	373.10	0.81	182.50
101	H01A L0101	333.48	166.74 / 151.49	95.43	600.26 / 457.93	3.17	-
129	H01A L0129	301.00	127.38	42.32	253.09	0.84	-



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

c) Conclusión

- I. Que de conformidad con lo expuesto en el numeral 1 del apartado **b) Manifestaciones hechas por la Promovente, respecto del inicio de las obras y actividades del Proyecto sin previa autorización**, la **Promovente** ha reconocido su falta y manifiesta las características y superficies con las que cuentan las 11 (once) viviendas construidas sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental.
- II. Esta **DGIRA** hace de su conocimiento que si bien es cierto, las manifestaciones se tienen por ciertas y por aceptadas bajo protesta de decir verdad, y consciente la **Promovente**, en las penas que incurrirán a los falsos declarantes ante una autoridad distinta a la judicial como es la administrativa, de las sanciones por delitos en la legislación penal vigente; también lo es, que se pueden activar los mecanismos de control para verificar que las autorizaciones en materia de impacto ambiental se conllevan bajo el estricto cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable.
- III. Que si bien es cierto, el **PEIA** es un instrumento de política ambiental de carácter preventivo, el cual considera que las obras y actividades que se encuadran dentro de los supuestos previstos en los artículos 28 fracciones I y X de la **LGEEPA** y 5 incisos Q) y S) del **RLGEEPAMEIA**; mismos que, resultan aplicables al **Proyecto** y que requerirán de previa autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta **DGIRA**; también lo es que, esta **DGIRA** se rige bajo los principios de la buena fe, celeridad y agilidad administrativa; por lo que, aun cuando las obras y actividades del **Proyecto** ya fueron ejecutadas a la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**.
- IV. Esta **DGIRA** determina ordenar medidas compensatorias por los impactos ambientales que pudieron haber ocasionado la ejecución de obras y actividades del **Proyecto** sin contar previamente con autorización por parte de esta Autoridad; asimismo, para las 11 (once) viviendas construidas, la presente evaluación y resolución se expide únicamente para su etapa de **operación y mantenimiento**, sin eximir a la **Promovente** de la falta administrativa cometida.

I. EVALUACIÓN 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 pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan, 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**); 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 de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 14, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo **LFPA**; 1 fracción I, 4, 5 fracciones II, X, XXI y XXII, 28 primer párrafo, 30, 35 párrafos primero, segundo, tercero y último, de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones VII, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5, 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 37, 38, 42, 44, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA** y 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**); 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



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 8 de 51

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-06452-26

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.

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 **Promoviente** de manera libre, voluntaria y de buena fe, adjuntó una carta responsiva suscrita por el Responsable Técnico de la información contenida en la **MIA-R**, suscrita por el consultor y el **Representante Legal**, manifestando lo siguiente:

Tabla 3. Manifestación presentadas en la **MIA-R**.

Carta protesta de decir verdad suscrita por el consultor y el **Representante Legal**, manifestando lo señalado en los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA** y 36 del **RLGEEPAMEIA**, conforme a lo siguiente:

"(...)

Por medio de la presente y bajo protesta de decir verdad manifestamos que (i) los resultados de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Regional, del proyecto denominado "Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1", con pretendida ubicación en Lote 40 del complejo Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen del Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, promovido y elaborado por los suscritos se obtuvo 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 ii) las medidas de prevención, mitigación y compensación, así como técnicas y metodologías sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales del proyecto."

DESCRIPCION DEL PROYECTO

3. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28 primer párrafo fracciones IX, X y XI, y 30 primer párrafo de la **LGEEPA**; 5 incisos Q) 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 litorales o zonas federales; 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 autorización previa en materia de impacto ambiental de la **SEMARNAT**; para lo cual, señalan los requerimientos mínimos que deberán contener la manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional que se sometan al **PEIA**.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

A. OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

En este sentido, la **Promovente** manifestó en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance** que las obras y actividades del **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 276 (doscientas setenta y seis) viviendas unifamiliares, así como en la redistribución y el redimensionamiento de los componentes del Macrolote H1, conforme a lo siguiente:

Tabla 4. Redistribución de las superficies de del Macrolote H1, conforme a lo previamente autorizado.				
Concepto	Resolutivo 2868		Proyecto	
	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
MACROLOTE H1	153,377.05	100.00	153,377.05	100.00
AREAS VERDES	5,179.60	3.38	6,110.08	3.98
Áreas verdes publicas	203.99	0.13	428.77	0.28
Áreas verdes comunes	4,975.61	3.24	5,681.31	3.70
ANDADORES	5,968.09	3.89	5,968.09	3.89
Senderos	5,968.09	3.89	5,968.09	3.89
AREAS CONSERVACION COMUNES	28,372.32	18.50	33,378.45	21.76
Conservación en áreas comunes	28,372.32	18.50	33,378.45	21.76
LOTES UNIFAMILIARES	88,736.57	57.86	82,800.00	53.98
Área verde en lote	21,044.82	13.72	20,553.79	13.40
Conservación en lotes	22,242.78	14.50	17,235.77	11.24
Construible	45,448.97	29.63	45,010.44	29.35
VIALIDADES	25,120.46	16.38	25,120.46	16.38
Adoquín	9,852.96	6.42	9,852.96	6.42
Ciclovía	49.55	0.03	49.55	0.03
Estacionamiento	818.42	0.53	818.42	0.53
Vialidad Ecocreto	779.89	0.51	779.89	0.51
Vialidad Rodamiento (c/guarniciones)	13,619.64	8.88	13,619.64	8.88
TOTAL	153,377.05	100.00	153,377.05	100.00

Asimismo, la **Promovente** manifestó que para las 276 (doscientas setenta y seis) viviendas del **Proyecto**, se contempla la siguiente distribución:

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.								
Número	Clave	Superficie de vivienda (m ²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
1	H01A L001	328.23	170.77	52.03	80.62	24.56	76.83	23.41
2	H01A L002	324.86	168.36	51.83	79.58	24.5	76.91	23.67
3	H01A L003	338.07	174.15	51.51	79.08	23.39	84.83	25.09
4	H01A L004	372.84	200.35	53.74	79.72	21.38	92.76	24.88
5	H01A L005	369.99	197.62	53.41	80.02	21.63	92.35	24.96
6	H01A L006	349.01	182.34	52.24	79.32	22.73	87.33	25.02
7	H01A L007	335.23	171.03	51.02	77.51	23.12	86.69	25.86



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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.

Número	Clave	Superficie de vivienda (m ²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
8	H01A L008	328.89	166.41	50.6	77.35	23.52	85.12	25.88
9	H01A L009	330.03	167.34	50.7	77.5	23.48	85.18	25.81
10	H01A L010	329.97	169.88	51.48	78.53	23.8	81.55	24.71
11	H01A L011	314.09	159.65	50.83	74.9	23.85	79.52	25.32
12	H01A L012	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
13	H01A L013	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
14	H01A L014	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
15	H01A L015	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
16	H01A L016	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
17	H01A L017	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
18	H01A L018	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
19	H01A L019	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
20	H01A L020	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
21	H01A L021	308.44	156.02	50.58	73.62	23.87	78.78	25.54
22	H01A L022	329.55	169.55	51.45	78.37	23.78	81.62	24.77
23	H01A L023	347.37	176.9	50.93	78.76	22.67	91.69	26.4
24	H01A L024	339.78	172.21	50.68	75.97	22.36	91.59	26.96
25	H01A L025	375.86	194.13	51.65	82.63	21.98	99.1	26.37
26	H01A L026	339.71	171.92	50.61	76.71	22.58	91.07	26.81
27	H01A L027	337.09	171.09	50.75	76.2	22.61	89.79	26.64
28	H01A L028	312.72	162.49	51.96	75.32	24.09	74.9	23.95
29	H01A L029	304.45	157.55	51.75	74.01	24.31	72.89	23.94
30	H01A L030	306.61	155.32	50.66	73.71	24.04	77.57	25.3
31	H01A L031	308.44	156.06	50.6	73.66	23.88	78.71	25.52
32	H01A L032	309.95	153.73	49.6	69.98	22.58	86.23	27.82
33	H01A L033	310.45	152.97	49.27	68.74	22.14	88.73	28.58
34	H01A L034	310.45	152.97	49.27	68.74	22.14	88.73	28.58
35	H01A L035	306.67	152.42	49.7	70.44	22.97	83.79	27.32
36	H01A L036	306.41	157.07	51.26	72.64	23.71	76.68	25.03
37	H01A L037	295.15	149.83	50.76	69.43	23.52	75.88	25.71
38	H01A L038	301.00	149.9	49.8	70.26	23.34	80.83	26.85
39	H01A L039	301.00	151.36	50.29	73.04	24.27	76.6	25.45
40	H01A L040	316.98	163.46	51.57	68.77	21.7	84.74	26.73
41	H01A L041	322.61	165.67	51.35	77.52	24.03	79.41	24.61
42	H01A L042	300.75	151.9	50.51	72.86	24.23	75.97	25.26
43	H01A L043	299.11	152.04	50.83	73.96	24.73	73.11	24.44
44	H01A L044	299.11	152.04	50.83	73.96	24.73	73.11	24.44
45	H01A L045	299.54	152	50.74	73.67	24.59	73.86	24.66
46	H01A L046	301.08	150.17	49.88	70.72	23.49	80.18	26.63
47	H01A L047	307.88	152.45	49.52	69.69	22.64	85.73	27.85
48	H01A L048	307.17	150.85	49.11	68.13	22.18	88.18	28.71



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 11 de 51

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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.

Número	Clave	Superficie de vivienda (m ²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
49	H01A L049	307.23	150.89	49.11	68.13	22.18	88.19	28.7
50	H01A L050	305.98	151.32	49.45	69.24	22.63	85.41	27.91
51	H01A L051	301.11	151.87	50.44	72.62	24.12	76.61	25.44
52	H01A L052	301.57	150.3	49.84	70.63	23.42	80.62	26.73
53	H01A L053	309.19	152.37	49.28	68.78	22.25	88.04	28.47
54	H01A L054	324.59	164.89	50.8	70.8	21.81	88.89	27.39
55	H01A L055	302.69	155.96	51.52	73.12	24.16	73.6	24.32
56	H01A L056	300.97	148.93	49.48	69.21	23	82.81	27.51
57	H01A L057	302.52	148.18	48.98	67.32	22.25	87.01	28.76
58	H01A L058	305.68	150.07	49.09	67.81	22.18	87.79	28.72
59	H01A L059	305.68	149.99	49.07	67.89	22.21	87.79	28.72
60	H01A L060	304.57	151.78	49.83	70.54	23.16	82.24	27
61	H01A L061	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
62	H01A L062	326.72	163.47	50.03	75.14	23	88.1	26.96
63	H01A L063	345.75	190.05	54.97	88.48	25.59	67.22	19.44
64	H01A L064	318.01	162.72	51.17	76.47	24.05	78.81	24.78
65	H01A L065	318.01	162.72	51.17	76.47	24.05	78.81	24.78
66	H01A L066	318.06	162.63	51.13	76.34	24	79.08	24.86
67	H01A L067	319.00	161.19	50.53	74.04	23.21	83.75	26.25
68	H01A L068	346.25	187.14	54.05	79.43	22.94	79.67	23.01
69	H01A L069	311.08	162.61	52.27	76.44	24.57	72.02	23.15
70	H01A L070	300.09	151.22	50.39	72.39	24.12	76.48	25.49
71	H01A L071	301.23	154.43	51.27	75.71	25.13	71.07	23.59
72	H01A L072	301.65	155.74	51.63	76.83	25.47	69.08	22.9
73	H01A L073	301.65	155.73	51.63	76.84	25.47	69.08	22.9
74	H01A L074	301.65	155.64	51.6	76.93	25.5	69.08	22.9
75	H01A L075	301.49	155.25	51.49	76.38	25.33	69.85	23.17
76	H01A L076	311.08	162.42	52.21	76.24	24.51	72.4	23.27
77	H01A L077	333.98	178.31	53.39	82.65	24.75	73	21.86
78	H01A L078	345.00	180.72	52.38	83.47	24.19	80.8	23.42
79	H01A L079	345.00	180.72	52.38	83.47	24.19	80.8	23.42
80	H01A L080	345.00	180.72	52.38	83.47	24.19	80.8	23.42
81	H01A L081	345.96	182.04	52.62	84.55	24.44	79.36	22.94
82	H01A L082	346.37	182.6	52.72	85.01	24.54	78.75	22.74
83	H01A L083	346.37	182.6	52.72	85.01	24.54	78.75	22.74
84	H01A L084	346.37	182.6	52.72	85.01	24.54	78.75	22.74
85	H01A L085	345.86	181.91	52.6	84.44	24.41	79.51	22.99
86	H01A L086	344.06	179.44	52.15	82.41	23.95	82.2	23.89
87	H01A L087	374.27	198.83	53.12	89.29	23.86	86.14	23.02
88	H01A L088	383.07	202.53	52.87	88.91	23.21	91.62	23.92
89	H01A L089	382.79	202.43	52.88	88.14	23.03	92.21	24.09

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 12 de 51

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



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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.

Número	Clave	Superficie de vivienda (m ²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
90	H01A L090	380.34	200.5	52.72	87.94	23.12	91.89	24.16
91	H01A L091	381.22	201.74	52.92	88.98	23.34	90.49	23.74
92	H01A L092	378.46	200.73	53.04	89.28	23.59	88.43	23.37
93	H01A L093	377.01	199.8	53	88.95	23.59	88.25	23.41
94	H01A L094	370.37	199.32	53.82	88.56	23.91	82.48	22.27
95	H01A L095	302.35	153.64	50.82	73.18	24.2	75.51	24.97
96	H01A L096	304.94	149.24	48.94	67.24	22.05	88.46	29.01
97	H01A L097	308.58	151.66	49.15	68.36	22.15	88.55	28.7
98	H01A L098	309.51	152.14	49.16	68.6	22.16	88.76	28.68
99	H01A L099	301.00	151.01	50.17	71.67	23.81	78.3	26.01
100	H01A L100	300.47	151.8	50.52	72.6	24.16	76.07	25.32
101	H01A L101	333.48	162.16	48.63	96.37	28.9	74.94	22.47
102	H01A L102	307.73	143.41	46.6	98.72	32.08	65.58	21.31
103	H01A L103	344.00	179.4	52.15	82.4	23.95	82.2	23.9
104	H01A L104	344.00	179.4	52.15	82.4	23.95	82.2	23.9
105	H01B L001	312.03	162.16	51.97	84.38	27.04	65.48	20.99
106	H01B L002	301.09	151.83	50.43	72.63	24.12	76.61	25.44
107	H01B L003	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
108	H01B L004	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
109	H01B L005	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
110	H01B L006	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
111	H01B L007	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
112	H01B L008	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
113	H01B L009	301.00	151.01	50.17	71.63	23.8	78.35	26.03
114	H01B L010	301.00	151.26	50.25	73.17	24.31	76.55	25.43
115	H01B L011	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
116	H01B L012	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
117	H01B L013	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
118	H01B L014	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
119	H01B L015	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
120	H01B L016	301.00	153.03	50.84	74.12	24.62	73.84	24.53
121	H01B L017	301.00	152.19	50.56	73.14	24.3	75.66	25.14
122	H01B L018	300.97	149.66	49.73	70.37	23.38	80.93	26.89
123	H01B L019	301.02	147.9	49.13	67.95	22.57	85.16	28.29
124	H01B L020	344.93	173.85	50.4	75.06	21.76	96.01	27.83
125	H01B L021	325.51	162.36	49.88	71.86	22.08	91.28	28.04
126	H01B L022	336.53	171.1	50.84	83.72	24.88	81.7	24.28
127	H01B L023	317.07	165.16	52.09	76.44	24.11	75.46	23.8
128	H01B L024	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68
129	H01B L025	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68
130	H01B L026	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 13 de 51

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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.								
Número	Clave	Superficie de vivienda (m ²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
131	H01B L027	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68
132	H01B L028	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68
133	H01B L029	301.00	151.47	50.32	72.2	23.99	77.31	25.68
134	H01B L030	301.00	150.92	50.14	71.51	23.76	78.56	26.1
135	H01B L031	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
136	H01B L032	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
137	H01B L033	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
138	H01B L034	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
139	H01B L035	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
140	H01B L036	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
141	H01B L037	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
142	H01B L038	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
143	H01B L039	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
144	H01B L040	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
145	H01B L041	301.00	150.14	49.88	70.56	23.44	80.29	26.67
146	H01B L042	301.01	149.8	49.77	70.15	23.3	81.05	26.93
147	H01B L043	353.20	182.46	51.66	76.64	21.7	94.1	26.64
148	H01B L044	399.53	217.17	54.36	78.45	19.64	103.9	26.01
149	H01B L045	405.90	222.43	54.8	79.22	19.52	104.24	25.68
150	H01B L046	359.14	188.86	52.59	76.73	21.36	93.55	26.05
151	H01B L047	301.89	152.06	50.37	72.69	24.08	77.13	25.55
152	H01B L048	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
153	H01B L049	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
154	H01B L050	322.5	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
155	H01B L051	322.5	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
156	H01B L052	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
157	H01B L053	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
158	H01B L054	317.13	163.66	51.61	77.05	24.3	76.41	24.09
159	H01B L055	338.38	172.32	50.92	86.05	25.43	80	23.64
160	H01B L056	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
161	H01B L057	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
162	H01B L058	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
163	H01B L059	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
164	H01B L060	322.50	165.6	51.35	77.5	24.03	79.4	24.62
165	H01B L061	350.32	180.35	51.48	80.49	22.98	89.47	25.54
166	H01B L062	418.26	227.75	54.45	86.56	20.7	103.94	24.85
167	H01B L063	434.08	239.76	55.23	87.12	20.07	107.19	24.69
168	H01B L064	395.9	208.28	52.61	83.49	21.09	104.12	26.3
169	H01B L065	373.56	197.75	52.94	88.7	23.74	87.1	23.32
170	H01B L066	374.06	192.8	51.54	82.01	21.92	99.24	26.53
171	H01B L067	363.11	199.56	54.96	77.76	21.41	85.78	23.62



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 14 de 51

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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.

Número	Clave	Superficie de vivienda (m²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
172	H01B L068	301.24	151.13	50.17	71.63	23.78	78.47	26.05
173	H01B L069	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
174	H01B L070	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
175	H01B L071	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
176	H01B L072	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
177	H01B L073	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
178	H01B L074	301.00	151	50.17	71.62	23.79	78.36	26.03
179	H01B L075	301.00	150.06	49.85	70.46	23.41	80.47	26.73
180	H01B L076	301.00	150.06	49.85	70.46	23.41	80.47	26.73
181	H01B L077	315.65	159.28	50.46	73.57	23.31	82.8	26.23
182	H01B L078	305.89	157.67	51.54	75.74	24.76	72.47	23.69
183	H01B L079	301.00	153.21	50.9	74.33	24.69	73.44	24.4
184	H01B L080	301.00	153.21	50.9	74.33	24.69	73.44	24.4
185	H01B L081	301.00	153.21	50.9	74.33	24.69	73.44	24.4
186	H01B L082	301.00	152.2	50.56	73.1	24.29	75.68	25.14
187	H01B L083	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
188	H01B L084	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
189	H01B L085	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
190	H01B L086	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
191	H01B L087	301.00	150.48	49.99	71.1	23.62	79.4	26.38
192	H01B L088	311.21	156.17	50.18	71.27	22.9	83.76	26.91
193	H01B L089	391.44	214.99	54.92	78.54	20.06	97.9	25.01
194	H01B L090	430.22	238.09	55.34	87.84	20.42	104.28	24.24
195	H01B L091	372.33	194.45	52.23	85.75	23.03	92.12	24.74
196	H01B L092	399.02	214.1	53.66	85.69	21.48	99.23	24.87
197	H01B L093	461.62	261.43	56.63	94.06	20.38	106.12	22.99
198	H01B L094	343.03	180.09	52.5	79.19	23.09	83.74	24.41
199	H01B L095	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
200	H01B L096	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
201	H01B L097	300.99	149.54	49.68	69.92	23.23	81.52	27.08
202	H01B L098	301.00	148.51	49.34	68.58	22.78	83.89	27.87
203	H01B L099	301.00	147.75	49.09	67.63	22.47	85.61	28.44
204	H01B L100	301.00	148.94	49.48	69.09	22.95	82.96	27.56
205	H01B L101	301.00	150.72	50.07	71.27	23.68	79.00	26.25
206	H01B L102	301.00	150.72	50.07	71.27	23.68	79.00	26.25
207	H01B L103	349.28	178.01	50.96	78.32	22.42	92.94	26.61
208	H01B L104	314.38	168.77	53.68	82.98	26.39	62.61	19.92
209	H01B L105	309.3	160.52	51.9	73.29	23.7	75.48	24.4
210	H01B L106	304.87	156.73	51.41	72.68	23.84	75.45	24.75
211	H01B L107	300.36	153.42	51.08	72.7	24.2	74.22	24.71
212	H01B L108	305.57	155.83	51	74.42	24.35	75.32	24.65

*"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 15 de 51*

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



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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.

Número	Clave	Superficie de vivienda (m²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
213	H01B L109	330.02	173.9	52.69	79.51	24.09	76.6	23.21
214	H01B L110	321.2	166.85	51.95	82.36	25.64	71.98	22.41
215	H01B L111	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
216	H01B L112	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
217	H01B L113	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
218	H01B L114	312.24	147.76	47.32	82.26	26.35	82.21	26.33
219	H01B L115	338.99	175.19	51.68	81.6	24.07	82.19	24.25
220	H01B L116	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
221	H01B L117	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
222	H01B L118	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
223	H01B L119	349.97	183.23	52.36	83.76	23.93	82.97	23.71
224	H01B L120	318.19	168.62	52.99	80.53	25.31	69.03	21.69
225	H01B L121	300.08	152.31	50.76	73.74	24.57	74.02	24.67
226	H01B L122	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
227	H01B L123	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
228	H01B L124	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
229	H01B L125	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
230	H01B L126	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
231	H01B L127	321.8	165.5	51.43	77.52	24.09	78.77	24.48
232	H01B L128	322.39	165.59	51.36	77.5	24.04	79.29	24.59
233	H01B L129	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
234	H01B L130	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
235	H01B L131	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
236	H01B L132	301.00	151.8	50.43	72.6	24.12	76.6	25.45
237	H01B L133	328.79	169.63	51.59	78.93	24.01	80.21	24.4
238	H01B L134	326.32	167.94	51.46	78.04	23.92	80.32	24.61
239	H01B L135	353.41	187.47	53.05	83.85	23.73	82.09	23.23
240	H01B L136	335.84	173.76	51.74	80.04	23.83	82.03	24.43
241	H01B L137	335.84	173.76	51.74	80.04	23.83	82.03	24.43
242	H01B L138	335.84	173.76	51.74	80.04	23.83	82.03	24.43
243	H01B L139	335.84	171.88	51.18	77.73	23.14	86.21	25.67
244	H01B L140	335.84	170.1	50.65	75.54	22.49	90.18	26.85
245	H01B L141	335.84	170.1	50.65	75.54	22.49	90.18	26.85
246	H01B L142	335.84	170.1	50.65	75.54	22.49	90.18	26.85
247	H01B L143	335.84	170.1	50.65	75.54	22.49	90.18	26.85
248	H01B L144	349.82	178.68	51.08	82.94	23.71	88.19	25.21
249	H01B L145	347.37	191.16	55.03	97.98	28.21	58.22	16.76
250	H01B L146	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
251	H01B L147	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
252	H01B L148	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
253	H01B L149	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 16 de 51

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-06452-26

Tabla 5. Superficies y distribución de las viviendas del Proyecto.								
Número	Clave	Superficie de vivienda (m²)	COS		Áreas Verdes		Áreas de Conservación	
			Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
254	H01B L150	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
255	H01B L151	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
256	H01B L152	306.39	157.76	51.49	76.91	25.1	71.71	23.4
257	H01B L153	310.94	160.22	51.53	77.38	24.89	73.33	23.58
258	H01B L154	310.94	158.53	50.98	75.3	24.22	77.1	24.8
259	H01B L155	310.94	158.53	50.98	75.3	24.22	77.1	24.8
260	H01B L156	310.94	158.53	50.98	75.3	24.22	77.1	24.8
261	H01B L157	310.94	158.53	50.98	75.3	24.22	77.1	24.8
262	H01B L158	325.20	174.48	53.65	80.41	24.73	70.3	21.62
263	H01B L159	321.70	171.75	53.39	80.94	25.16	69.02	21.45
264	H01B L160	301.00	150.96	50.15	71.21	23.66	78.81	26.18
265	H01B L161	301.00	150.2	49.9	71.97	23.91	78.81	26.18
266	H01B L162	301.00	150.8	50.1	71.37	23.71	78.81	26.18
267	H01B L163	301.00	150.88	50.13	71.29	23.68	78.81	26.18
268	H01B L164	301.00	151.97	50.49	72.81	24.19	76.2	25.32
269	H01B L165	301.00	154.17	51.22	76.1	25.28	70.71	23.49
270	H01B L166	301.00	153.66	51.05	76.61	25.45	70.71	23.49
271	H01B L167	416.93	224.57	53.86	97.91	23.48	94.44	22.65
272	H01B L168	383.89	205.84	53.62	92.53	24.1	85.52	22.28
273	H01B L169	383.25	205.71	53.68	92.72	24.19	84.81	22.13
274	H01B L170	383.25	206.61	53.91	91.82	23.96	84.81	22.13
275	H01B L171	383.25	205.63	53.65	92.8	24.21	84.81	22.13
276	H01B L172	382.61	205.59	53.73	90.7	23.71	86.32	22.56

Para mayor referencia y conforme a las coordenadas proporcionadas por la **Promoviente** en la MIA-R, se presenta una imagen; mediante la cual, se muestra la distribución del Macrolote H1, tal y como se muestra a continuación:

SIN TEXTO



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1"

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 17 de 51

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-06452-26

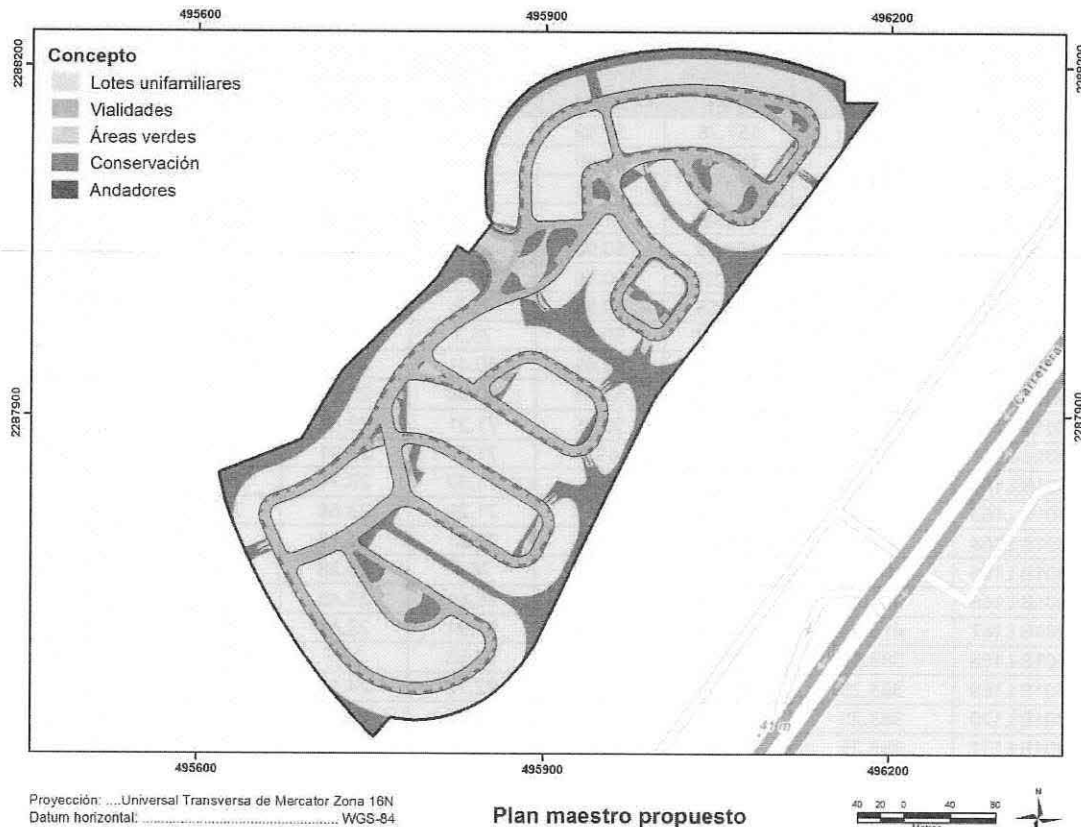


Imagen 3. Distribución del Macrolote H1 donde se desarrolla el **Proyecto**, presentado por la **Promovente**.

Al respecto, la **Promovente** manifestó que el **Proyecto** se desarrollará en lote H1 (antes Lote 40), el cual cuenta con una superficie de 15.34 (quince punto treinta y cuatro hectáreas) y mismo que, se encuentra inmerso dentro del **Plan Maestro**, ubicado en el municipio de Solidaridad, en el estado de Quintana Roo; para lo cual, dentro de la **MIA-R**, la **Promovente** proporcionó 50 (cincuenta) coordenadas UTM, **DATUM WGS84**, zona 16N de la ubicación del **AP**, conforme a lo siguiente:

Tabla 6. Coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 16N de la ubicación del AP.					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	496187.59	2288169.87	26	495650.99	2287761.36
2	496152.64	2288122.69	27	495636.19	2287793.22
3	496131.73	2288094.46	28	495623.89	2287826.10
4	496110.49	2288066.46	29	495618.68	2287850.38
5	496089.24	2288038.48	30	495660.75	2287867.54



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.

Página 18 de 51

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-06452-26

Tabla 6. Coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 16N de la ubicación del AP.					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
6	496068.03	2288010.47	31	495689.10	2287879.14
7	496046.85	2287982.43	32	495709.66	2287913.01
8	496025.54	2287954.49	33	495728.99	2287942.16
9	496004.36	2287926.46	34	495754.10	2287966.74
10	495986.31	2287896.38	35	495779.21	2287991.32
11	495971.13	2287864.69	36	495804.32	2288015.90
12	495955.94	2287833.00	37	495823.99	2288044.93
13	495940.76	2287801.32	38	495833.94	2288038.99
14	495925.58	2287769.63	39	495854.49	2288065.46
15	495910.40	2287737.94	40	495850.35	2288123.79
16	495895.21	2287706.25	41	495863.55	2288156.15
17	495874.95	2287677.73	42	495887.25	2288181.84
18	495848.95	2287654.34	43	495918.45	2288197.58
19	495816.91	2287640.29	44	495952.25	2288207.16
20	495768.08	2287638.86	45	495986.82	2288213.34
21	495753.12	2287621.77	46	496021.85	2288215.78
22	495730.16	2287645.73	47	496056.95	2288214.45
23	495707.54	2287672.61	48	496112.16	2288204.56
24	495686.74	2287700.92	49	496158.82	2288188.62
25	495667.86	2287730.55	50	496159.47	2288169.66

Asimismo, la **Promovente** indicó en la **MIA-R** que el **Proyecto** considera una duración de 10 (diez) años para la etapa de preparación del sitio y construcción y 50 (cincuenta) años para la etapa de operación y mantenimiento, tal y como se muestra a continuación:

COUNTRY CLUB CIUDAD MAYAKOBA H1														
LOTE H1 - FASE 2		DURACION PARTIDA	AÑOS											
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PRELIMINARES (VENTA DE LOS LOTES)		24 MESES												
PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN FASE 1 (H1A Y H1B)														
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO FASE 2		Ejecución de obras sujeto a la presentación, evaluación y aprobación de Proyectos Ejecutivos por parte del Comité												
PREPARACIÓN DEL SITIO EN CADA LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS														
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO														

Imagen 4. Programa de trabajo, proporcionada por la **Promovente**.

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, esta **DGIRA** revisará que la solicitud que



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V
Página 19 de 51

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-06452-26

configure e inicie el **PEIA**, se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; toda vez que, la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad regional, debe incluir la vinculación de los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental; asimismo, señalan que, para la autorización de las obras y actividades sujetas a previa autorización por parte de esta Secretaría, se sujetara a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas (**ANP**) y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

En este sentido, y considerando la naturaleza y ubicación del **Proyecto**, esta **DGIRA** procede a realizar la revisión de la vinculación del **Proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables antes referidos, fin de contar con los elementos que permitan determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como la congruencia del **Proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativa:

Al respecto, de acuerdo con las coordenadas de referencia de la ubicación del **AP** proporcionadas por la **Promoviente**, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)², herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, de lo cual se observa que las obras y actividades del **Proyecto** se ubican en el Municipio Playa del Carmen (antes Solidaridad), en el estado de Quintana Roo; asimismo, resulta relevante señalar las disposiciones jurídicas específicas e incidencias consideradas para el **Proyecto**, conforme a lo siguiente:

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

- a) De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**), el **Proyecto** incide en la Unidad Ambiental Biofísica 62 (setenta y dos) denominada "*Karst de Yucatán y Quintana Roo*" (**UAB-62**), de la región 17.33 (cinco punto treinta y dos) con política ambiental de restauración, protección y aprovechamiento sustentable.
- b) De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMyRGMCC**)³, el **Proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental número 139 (ciento treinta y nueve) denominada "*Solidaridad*" (**UGA-139**).
- c) De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Solidaridad (**POELMS**)⁴, el **Proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental 14 (catorce) denominada "*Reserva Urbana Norte-Sur de Playa del Carmen*" (**UGA 14**), con política de aprovechamiento sustentable.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

- d) El **Proyecto** se inserta dentro del ámbito territorial regulado por el **PPDU-El Jesusito**⁵; por lo que, de conformidad con dicho instrumento de planeación urbana, al Macrolote H1 le corresponde una Zonificación Habitacional Unifamiliar 1 (**HU-1**), por lo que el **Proyecto** deberá apegarse a las disposiciones y usos del suelo previstos para dicha zonificación.

² Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0>

³ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de noviembre de dos mil doce.

⁴ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 25 de mayo de 2009

⁵ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 10 de marzo de 2016.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 20 de 51

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-06452-26

ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL

e) La 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.

f) La 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.

g) El Proyecto incide en Ecosistema costeros, dentro del área de influencia del mismo.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS (ANP).

A. DISPOSICIONES JURÍDICAS GENERALES

4.1. 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, en las 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 consideraran de utilidad pública.

4.2. Que de 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 expidieron 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**).



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 21 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

En este mismo sentido, también se define que, para los usos y aprovechamientos que se lleven a cabo dentro de las áreas naturales protegidas, la **SEMARNAT** otorgará las tasas respectivas y establecerá las proporciones, límites de cambio aceptables o capacidades de carga correspondientes, de conformidad con los métodos y estudios respectivos; por lo que, para la elaboración de los métodos y estudios que permitan establecer las proporciones, límites de cambio aceptables o capacidades de carga, se podrá solicitar la colaboración de otras dependencias del Ejecutivo Federal.

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.

B. DECRETO Y PROGRAMA DE MANEJO DE LA "RESERVA DE LA BIOSFERA CARIBE MEXICANO" (RB-Caribe Mexicano).

4.3. Que fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, el entonces Secretario del Medio Ambiente y Recurso Naturales Rafael Pacchiano Alamán dio a conocer el "AVISO por el que se informa al público en general que la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca ha concluido la elaboración del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera la región conocida como Caribe Mexicano" (**PROGRAMA DE MANEJO**)⁶, el cual, tiene por objeto conocer el Programa de Manejo del Área Natural Protegida con carácter de Reserva de la Biosfera en la región conocida como Caribe Mexicano, ubicada en los Municipios de Islas Mujeres, Benito Juárez, Tulum y frente a las costas de Puerto Morelos, Playa de Carmen (Solidaridad), Cozumel, Bacalar y Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo; por lo que, en dicho programa se establecieron las actividades, acciones, lineamientos y reglas para el manejo y la administración de dicha área.

C. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO RESPECTO DEL ANP UBICADA EN EL ÁREA DEL PROYECTO.

4.4. Que conforme al análisis realizado por esta **DGIRA**, a la información contenida en la **MIA-R**, la **Información Adicional** y la **Infomración en Alcance**, así como lo corroborado mediante el **SIGEIA**, se constató que el área del **Proyecto**, se ubica dentro del Área de Influencia del **ANP** con categoría de Reserva de la Biosfera, la Región conocida como Caribe Mexicano (**ANP-RBCM**)⁷, localizada en los Municipios de Isla Mujeres, Benito Juárez, Tulum y frente a las costas de Puerto Morelos, Solidaridad, Cozumel, Bacalar y Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo; con la finalidad de proteger bajo esquemas que garanticen la preservación integral de los elementos naturales que la componen; asimismo, de acuerdo al Programa de manejo⁸, esta **DGIRA** identificó los siguientes criterios establecidos para el Área de Influencia:

"(...)

ZONA DE INFLUENCIA

De conformidad con lo señalado en 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 es la superficie aledaña a la poligonal de un

⁶ Publicado en el Diario Oficial de la federación el 30 de noviembre de 2018. Disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5399983.

⁷ Decreto por el que se declara Área Natural Protegida, con el carácter de reserva de la Biosfera la región conocida como Caribe Mexicano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de diciembre de dos mil dieciséis.

⁸ "ACUERDO por el que se da a conocer el resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con el carácter de Reserva de la la región conocida como Caribe Mexicano".





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-06452-26

Área Natural Protegida que mantiene una estrecha interacción social, económica y ecológica con esta. En el caso de la Reserva de la Biosfera abarca una superficie aproximada de 3,843,737.739520 hectáreas del Estado de Quintana Roo...

La zona de influencia abarca la totalidad del Estado de Quintana Roo, así como las porciones marinas entre la Reserva de la Biosfera y otras Áreas Naturales Protegidas y los límites con la costa del Estado, sin incluir a las Áreas Naturales Protegidas de carácter Federal existentes, cabe señalar que en dichas Áreas Naturales Protegidas aplica el Decreto por el que se declara Área Natural Protegida, con el carácter de reserva de la biosfera, la región conocida como Caribe Mexicano y Programa de Manejo correspondiente.

En esta zona de influencia se lleva a cabo una conectividad ecológica importante con la Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, que incluye una interacción hidrológica, biológica, geológica, atmosférica, cultural, económica, social y escénica. En cuanto a la relación cultural, se encuentran diversos sitios arqueológicos correspondientes a la Cultura Maya de acuerdo al Instituto Nacional de Antropología e Historia...

Asimismo, en cuanto a la relación hidrológica, la salud del ambiente marino de la Reserva de la Biosfera está íntimamente relacionado con las actividades que se llevan a cabo tierra adentro y en las costas, particularmente aquellas relacionadas con la descarga de sedimentos y nutrientes terrestres a las cuencas hidrológicas.

El buen estado de conservación de la Reserva de la Biosfera proporciona beneficios ambientales a la Zona de Influencia gracias a la gran variedad de servicios ambientales que brinda, así como el valor paisajístico que da a las actividades turístico-recreativas que, a su vez, genera efectos económicos positivos. Asimismo, la funcionalidad de los ecosistemas interconectados conforma el patrimonio natural de esta zona turística."

En este sentido, aun cuando no existen limitantes para el desarrollo del **Proyecto**, se deberá dar cumplimiento a cada uno de los criterios establecidos en el Programa de Manejo del **ANP-RBCM**, que le sean vinculantes, y la garantía de que el **Proyecto** no provocará afectaciones a los ecosistemas; no obstante a lo anterior, esta **DGIRA** ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.



Imagen 5. Ubicación del sitio del **Proyecto** respecto a la zonificación del **ANP-RBCM**.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR DE LA COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES CON LOS PARAMETROS URBANOS ESTABLECIDOS EN EL PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO "EL JESUSITO".



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 23 de 51

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-06452-26

1. Que los artículos 6 último párrafo y 23 fracción I de la **LGEEPA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente estabalecen que, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive; asimismo, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará que los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

2. Que el **POELMS** constituye el instrumento que determina la vocación de uso de suelo y los criterios de regulación ecológica aplicables a las Unidades de Gestión Ambiental; de lo cual, el **Proyecto** al incertarse en la **UGA 14** del **POELMS**, resultan aplicables los criterios específicos **CE-23**, **CE-24** y **CE-116**; los cuales, señalan que se permite el uso urbano con una densidad bruta de hasta 40 (cuarenta) viviendas por hectárea, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia; así como, que la incorporación como nuevas áreas urbanas a los centros de población estará sujeta a la elaboración de los instrumentos de planeación urbana establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo; asimismo, señalan que la superficie máxima de aprovechamiento para el uso urbano no podrá exceder de los límites establecidos en la ley de fraccionamientos del estado de Quintana Roo, en donde se realizará el desplante de las edificaciones, obra exterior, circulaciones, áreas verdes y cualquier otra obra o servicio relativo al uso permitido, manteniendo las superficie restante deberá en condiciones naturales.

De lo anterior se desprende que el **POELMS** remite, para la determinación de los parámetros urbanísticos específicos aplicables a la legislación en materia de desarrollo urbano y al correspondiente instrumento de planeación urbana vigente.

3. Que los artículos 31 fracción VI y 58 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo (**LAHOTDUEQR**), en su interpretación sistemática y armónica establecen que el ordenamiento territorial, la planeación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad, se llevará a cabo a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; los cuales, se derivarán de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto precisar la zonificación secundaria de las áreas que forman parte de un centro de población.

4. Que los artículos 1, 2, 3, 6, 7 fracción I inciso a), y 14 fracción I de la Ley de Fraccionamiento del Estado de Quintana Roo (**LFEQR**); los cuales, en su interpretación sistemática y armónica establecen y reglamentan las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendrá para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes correspondiendo su aplicación al Gobernador del Estado a través de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; así como, la calificación de los fraccionamientos dentro de características mínimas que deberán cumplir los lotes en los fraccionamientos habitacionales urbanos.

En este orden de ideas, mediante la figura jurídica de congruencia y compatibilidad de polígonos, donde la macro-regulación ambiental define las **UGA** que el plan urbano detalla y micronorma a nivel de centro de población, se



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 24 de 51



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-06452-26

dependen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, al ser instrumentos técnicos y legales de planeación que orientan el ordenamiento territorial, uso de suelo y zonificación específica.

A. Análisis técnico de los arámetros Urbanos respecto al PPDU-El Jesusito

1. Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Jesusito"; en el cual, se establecen las zonificaciones con base en las **UGAS** 10 (diez) y 14 (catorce) del **POELMS**, señalando los usos aplicables de distribución conforme a lo siguiente:

"(...)

4.7.1.

Los lotes de uso habitacional podrán ser plurifamiliares y/o unifamiliares y en algunas excepciones se podrá combinar con uso comercial en bajo porcentaje, respetando los parámetros establecidos en cada uso y presentando el proyecto al Comité de Arquitectura y Desarrollo Urbano.

4.7.1.1 Habitacional Unifamiliar (HU-1)

7 lotes con accesos controlados y en estrecha relación con la vialidad principal para el acceso a la zona de vivienda.

Los predios, terrenos y edificaciones construidas en este tipo de zona, serán unifamiliares y están sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

...

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor del 50 % para la edificación.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) no deberá ser superior al 1.25.

...

La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, no debiendo exceder de tres niveles o 12 metros de altura. Para determinar la altura, esta se considera a partir del nivel establecido de la vía pública referenciado al parámetro edificado de mayor altura hasta el nivel de la cumbrera de techos inclinados o del pretil de azotea en techos planos.

El número mínimo de cajones de estacionamiento por vivienda será de 1 cajón.

Las restricciones de estos lotes serán: frontal 6.00 m, lateral 1.50 m de ambos lados, posterior 3.00 m.

B. Análisis de las características del Proyecto.

1. Que de conformidad con lo señalado en **CONSIDERANDO 3, inciso A** en la **Tabla 5**, la **Promovente** señaló las características que tendrán cada una de las 276 (doscientas setenta y seis) viviendas; asimismo, conforme a lo señalado en el inciso **b. Manifestaciones hechas por la Promovente, respecto del inicio de las obras y actividades del Proyecto sin previa autorización** de la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO SIN PREVIA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, la **Promovente** manifestó las superficies de construcción con las que cuentan actualmente las viviendas ejecutadas sin contar con previa autorización.

En este sentido, la **Promovente** manifestó que el **Proyecto** se apeg a lo establecido en el **PPDU-El Jesusito**, señalando en la parte que interesa al presente asunto lo siguiente:

"(...)

El Proyecto es congruente con lo establecido en el PPDU-J vigente y la manifestación de impacto ambiental regional del proyecto Ciudad Mayakoba (antes denominado "El Ximbal") y sus últimas modificaciones autorizadas mediante los resolutive SGPA/DGIRA/DG/09500 con fecha del 10 de diciembre de 2018.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 25 de 51

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-06452-26

- ...
- Los parámetros urbanísticos aplicables al Lote 40 con uso de Suelo Habitacional Unifamiliar son:
 - Densidad total de 276 viviendas.
 - Coeficiente de ocupación del suelo (COS) no mayor a 50% para la edificación de comercio y vivienda.
 - Coeficiente de utilización del suelo (CUS) no superior al 1.25.
 - Altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, no debiendo exceder de tres niveles o 12 metros. Para determinar la altura, esta se considera a partir del nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de la cumbrera de techos inclinados o del pretil de azotea en techos planos.
 - Número mínimo de cajones de estacionamiento por vivienda igual a 1 cajón, y para el área comercial será el que marque el uso de suelo en el Reglamento de Construcción. • Las restricciones de estos lotes serán: Frontal 6.00 m, lateral 1.50 m de un solo lado y 3.00 m posterior."

En este sentido, esta **DGIRA** de la revisión de la información presentada por la **Promoviente** en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, identifico que las viviendas ya ejecutadas, así como la mayoría de las viviendas por construir, presentan superficies de desplante y de construcción que exceden los lineamientos urbanísticos establecidos para la zonificación **HU-1**; por lo cual, no se apegan al **COS** y **CUS** establecido en el **PPDU-El Jesusito**.

Asimismo, como parte del análisis realizado por esta **DGIRA**, de un cálculo métrico de las poligonales de las viviendas, observando que las viviendas ya ejecutadas, así como las viviendas proyectadas; estas, presentan distanciamientos frontales, posteriores y laterales entre los desplantes de las edificaciones y los linderos de los lotes menores a los establecidos en el **PPDU-El Jesusito**; lo anterior, tal y como se observa en la siguiente imagen:

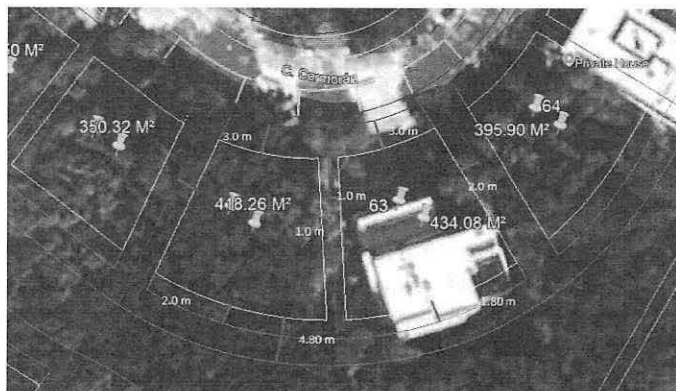


Imagen 6. Restricciones de las viviendas del **Proyecto** observadas por esta **DGIRA**.

Conclusiones:

I. Esta **DGIRA** determina que, derivado del análisis técnico realizado a la información contenida en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, se identificó que las viviendas existentes y por construir no se apegan a los lineamientos urbanísticos establecidos en el **PPDU-El Jesusito** para la zonificación **HU-1**, respecto a los límites máximos establecidos para el **COS** y el **CUS** y a las restricciones previstas, sin que la **Promoviente** acredite su observancia conforme a las disposiciones urbanísticas aplicables.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 26 de 51

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac 1 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-06452-26

II. Esta **DGIRA** determina pertinente contar con la documentación técnica y administrativa que permita acreditar de manera fehaciente la congruencia y cumplimiento del **Proyecto** respecto de los lineamientos urbanísticos establecidos en el **PPDU-El Jesusito**; lo anterior, considerando que dicho instrumento de planeación urbana constituye el marco normativo aplicable para la determinación de los usos, destinos y parámetros urbanos del predio donde se pretende desarrollar el **Proyecto**.

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

5. De acuerdo al **CONSIDERANDO 4**, en relación con el análisis realizado por la **Promovente** en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance** y derivado de la revisión de esta **DGIRA** a los ordenamientos y criterios ecológicos aplicables para el **Proyecto**; se hace notar que, el mismo no se contrapone con los lineamientos y estrategias del **POEGT** y **POEMyRGMM** y **POELMS**; toda vez que, ninguno prohíbe o limita el desarrollo del **Proyecto**; en este sentido, se considera compatible con las políticas y criterios aplicables, tomando en cuenta que, el **Promovente** llevará a cabo una serie de medidas encaminadas a minimizar los efectos adversos que el desarrollo del **Proyecto** pudiese ocasionar al o los ecosistemas en que se ubica.

Reconociendo el régimen jurídico especializado del **ANP RBCM**, donde incide el **Proyecto**, y de acuerdo con el análisis realizado por esta Unidad Administrativa referido en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS**, respecto de lo establecido al **Programa de Manejo**, así como las medidas ambientales de prevención y mitigación de la etapa de operación y mantenimiento, esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

Asimismo, es importante señalar que, de acuerdo con el análisis técnico realizado en el **SIGEIA**, esta **DGIRA** visualizó que el **Proyecto** no incide en **Sitio Ramsar** o **Región Terrestre Prioritaria (RTP)**; no obstante de lo anterior, la **Promovente** propuso llevar a cabo una serie de medidas encaminadas a minimizar los efectos adversos que el desarrollo del **Proyecto** que se pudiesen ocasionar al o los ecosistemas en los que se insertará el mismo; sin embargo, de acuerdo con el análisis realizado por esta **DGIRA** a las acciones con las que se pretende mantener el estado de conservación del **RHP-105**, **RMP-63**, y en general del **ecosistema costero**, la **ANP RBCM**.

En este sentido, la **Promovente** propuso llevar a cabo una serie de medidas encaminadas a minimizar los efectos adversos que el desarrollo del **Proyecto** que se pudiesen ocasionar en la zona que se inserta o los ecosistemas en los que se insertará el mismo; no obstante, esta **DGIRA** considerara dentro de la presente **Resolución Administrativa** imponer acciones, medidas de prevención, mitigación y compensación adicionales, a efecto de robustecer el cumplimiento de las estrategias y criterios ambientales consideradas por estos instrumentos para mejorar la calidad ambiental de los ecosistemas en la región.

COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACION DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO

6. Que considerando lo establecido los artículos 30, 35 tercer párrafo y fracción II de la **LGEPA**, 44 fracciones I, II y III y 45 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; analizados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberán considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";

Mayakoba Country Club S.A. de C.V.

Página 27 de 51

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-06452-26

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, y en su caso, considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; asimismo, en los casos procedentes, la autorización de impacto ambiental se podrá otorgar de manera condicionada al establecimiento de medidas adicionales que tengan por objeto prevenir, mitigar y/o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos por la ejecución de las obras y actividades sujetas a evaluación.

Con relación a lo referido en el párrafo anterior, la **Promovente** manifestó en la **MIA-R** que, para establecer la delimitación del Sistema Ambiental Regional (**SAR**), se consideraron todos los elementos ambientales presentes en la zona del **Proyecto**, tales como las provincias fisiográficas, uso de suelo y vegetación, el **POELMS** y el **PPDU-El Jesucito**, así como los límites de la cuenca hidrológica en el que se encuentra inmerso; lo anterior se consideró para realizar el análisis de la descripción de las características bióticas y abióticas del **SAR** y el área del **Proyecto**.

En este contexto, esta **DGIRA** procede a realizar la evaluación y análisis técnico de la información presentada en la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información en Alcance**, respecto de los impactos ambientales derivados de las obras y actividades pretendidas, y sus efectos, tomado en consideración la naturaleza e incidencias jurídicas y ambientales del **Proyecto**; además de las medidas ambientales propuestas por la **Promovente**, a efecto de determinar su viabilidad ambiental y si es necesario el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, de tal forma que se respete la integridad funcional de los ecosistemas, conforme a lo siguiente:

SUELO

7. Que en atención a los artículos 1 fracción VI, 3 fracción VII, XXXII, XXXIII, 5 fracción VI, 134 fracción II, 135 fracción III, 136 fracciones I, II y IV, 151, 152 BIS de la **LGEPA**; 1 fracción II, V y X, 3 fracción I, 5 fracciones IX, XVII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXV, XXXVIII, XXXIX, XL, 6, 7 fracción II, IV, V y IX, 18, 19 fracción VII, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 56, 67 fracción V de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 2 fracción I, XV y XVII, 35, 40, 42, 43, 46, 75 fracciones I y II del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**RLGPGIR**); las Normas Oficiales Mexicanas; **NOM-052-SEMARNAT-2005**; **NOM-054-SEMARNAT-1993**; **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012**; **NOM-161-SEMARNAT-2011**; la estrategia 12 del **POEGT**; los criterios ecológicos **CE-54** y **CU-06** del **POELMS**; los cuales, en un contexto de interpretación sistemática y armónica en su parte conducente, distribuyen competencias concurrentes entre los distintos órdenes de gobierno para expedir reglamentos, normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas para regular el manejo integral de los residuos dentro de su ámbito de competencia con la finalidad de prevenir y controlar la contaminación del ambiente y la protección de la salud humana, especialmente al suelo de porciones terrestres sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo, donde los residuos son las principales fuentes de contaminación de dicho factor. Por su parte, la responsabilidad del manejo y disposición final de los residuos corresponde a quien los genera, así como, a la empresa autorizada contratada por el generador para el manejo y disposición final de los mismos, en su caso; cuando la generación, manejo o disposición final de materiales o residuos, contamine el suelo, los responsables deberán recuperar y restablecer las condiciones de este.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 28 de 51

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-06452-26

En este sentido y con ayuda de las coordenadas del **Proyecto** proporcionadas por la **Promovente**, esta Unidad Administrativa a través del **SIGEA** constató que el **Proyecto** se encuentra en la provincia geológica denominada "**Plataforma de Yucatán**", en la provincia fisiográfica "**Península de Yucatán**" perteneciente a la subprovincia "**Carso y Lomeríos de Campeche**"; por otra parte, la **Promovente** manifestó que el tipo de suelo en el área donde se llevarán a cabo las obras y actividades del **Proyecto** es de tipo Leptosol y Regosol.

De esta manera, la **Promovente** en el Capítulo V de la **MIA-R "Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, acumulativos y residuales del sistema ambiental regional"**, identificó la relaciones causa-efecto de los impactos ambientales, acumulativos y residuales, que pudieran ocasionar las obras y actividades del **Proyecto** que resultan en afectaciones directas e indirectas a los atributos ambientales del factor suelo; tales como: alteración de la calidad del suelo por derrames accidentales de grasas y lubricantes, compactación del suelo y modificación de los niveles de erosión del suelo.

Al respecto, con el fin de evitar o atenuar los impactos ambientales que pudieran generarse durante las actividades del **Proyecto**, la **Promovente** dentro de la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, propuso la implementación de medidas ambientales orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos susceptibles de generarse en las diferentes etapas del **Proyecto** sobre el factor suelo y sus componentes en el **SAR**; asimismo, esta **DGIRA** realizó una revisión exhaustiva de la información técnica presentada por la **Promovente**; identificando que las acciones propuestas son adecuadas; no obstante, no son suficientes, toda vez que no se especificaron medidas para la construcción de las viviendas unifamiliares y manejo de materiales obtenida de esta, además se omitió considerar medidas por emplear para mitigar el posible riesgo por derrames o manejo de aceites u otro componente peligrosos al suelo, por lo que, se determina establecer medidas adicionales para garantizar la conservación del suelo; asimismo, la **Promovente** deberá garantizar el fiel y total cumplimiento a lo siguiente:

Tabla 7. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **Promovente y acciones complementarias dictadas por esta **DGIRA**.**

Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
Preparación del sitio y construcción	• Se procurará mantener durante los trabajos de preparación, el terreno en fase húmeda. • Se procurará aprovechar en lo posible, el material extraído de las zonas de excavación en los trabajos de nivelación, con el fin de disminuir el manejo de material proveniente de bancos de materiales. • En cada frente de obra se colocará un bote de basura con tapa, donde deberá colocarse toda la basura común (residuos domésticos). El contenedor deberá estar rotulado para su fácil identificación. • Por lo menos tres veces a la semana, la bolsa interior que contenga la basura se transportará al sitio que disponga la autoridad municipal, según corresponda a la ubicación del frente de obra. • En los botes de basura no se deberá arrojar residuos peligrosos de ningún tipo, incluyendo estopas empapadas en lubricantes o combustibles, tampoco envases ni refacciones. • No se permitirá la descarga de grasas, aceites, combustibles, pinturas, solventes ni ningún otro tipo de hidrocarburos hacia el agua, aire, suelo, barrancas, laderas, escurrimientos.	• Manifestar e informar sobre la ocupación de áreas para el almacenamiento y guardado de maquinaria, herramienta y materiales, especificando su ubicación, superficie y características de dichos sitios. • Implementar acciones para delimitar las áreas de intervención que garanticen que no se ejecutará ninguna actividad fuera del AP, incluyendo las posibles afectaciones temporales; de lo cual, se deberá asegurar la no afectación sobre zonas destinadas a conservación en cada una de las viviendas. • Ejecutar un Programa de Mantenimiento de Maquinaria Preventivo (PMMP); con la finalidad de que se eviten derrames, aditivos o cualquier residuo peligroso que pueda afectar al suelo. • Incluir en el PMMP la implementación de medidas de urgente aplicación para la contención de derrames accidentales de residuos peligrosos al suelo. • Realizar las medidas específicas y puntuales para el manejo integral de residuos peligrosos generados; asimismo, presentar las bitácoras de su manejo durante el desarrollo del Proyecto de conformidad con la normatividad aplicable.



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-06452-26

Tabla 7. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **Promovente** y acciones complementarias dictadas por esta **DGIRA**.

Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
	• Se realizará la estimación del material producto de cortes y excavaciones y se informará a la autoridad municipal correspondiente. • El material producto de cortes y excavaciones y excedente para la obra se podrá almacenar temporalmente en el predio del proyecto en áreas desprovistas de vegetación. • El constructor tendrá prohibido lavar los vehículos o maquinaria en los frentes, los deberá llevar a un autolavado. • En caso de derrame o fuga de hidrocarburos accidental se realizará una caracterización después de haber tomado las medidas de urgente aplicación, por parte de la empresa contratada para el manejo de residuos peligrosos. La caracterización del sitio del derrame debe contener como mínimo los siguientes elementos: Descripción del sitio y de la afectación, Estrategia de muestreo, Plan de muestreo e Informe. El sitio se considerará limpio cuando los muestreos indiquen que ya no se presenta la sustancia (NOM-138-SEMARNAT/SS-2003). • Las estopas con algún solvente, aceite, combustible o cualquier sustancia con propiedades de corrosividad, reactividad, explosividad o inflamabilidad deberán colocarse en un tambo de material plástico resistente, identificado con la leyenda "Residuos Peligrosos", dentro contendrá una bolsa de alta densidad, que también deberá estar etiquetada para indicar que contienen residuos peligrosos con rótulos que señalen nombre del generador, nombre del residuo peligroso, características de peligrosidad y fecha de ingreso al almacén temporal. • Estos residuos serán almacenados temporalmente y entregados a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos. • El promovente se obliga a verificar que el constructor realice las acciones respecto del manejo de estos residuos y del cumplimiento del Reglamento de la LGEEPA en materia de Residuos Peligrosos, incluyendo los trámites en materia de residuos peligrosos. • Conforme termine la construcción en el frente de obra, se deberán levantar todos los desechos generados, incluyendo específicamente envases, piezas, fragmentos, metales y demás.	• Implementar materiales no permeables durante la etapa de preparación del sitio y construcción, incluyendo áreas de maniobras y almacenamiento de maquinaria, con el fin de garantizar la protección del suelo y evitar su contaminación. • Considerar la utilización una malla geotextil en las superficies de intervención para mejorar la estabilidad del suelo, controlar la erosión, facilitar el drenaje, durante las etapas de preparación del sitio y construcción. • Implementar medidas de urgente aplicación para la contención de derrames accidentales de residuos peligrosos al suelo. • Colocar la planta de asfalto fuera de áreas con suelo natural; asimismo, colocar materiales impermeables para evitar el derrame de mezcla sobre suelos, en donde se ubique dicha planta. • Colocar los residuos provenientes de la construcción en un sitio de disposición final adecuado. • Presentar características del sitio de almacenamiento de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y residuos peligrosos, en su caso, deberán ser confinados para disminuir el acceso a fauna de los mismos. • Presentar protocolo de medidas específicas de acción emergente, en caso de derrames accidentales de aceites, hidrocarburos y/o combustible. • Evitar trabajos simultáneos que generen altos índices de vibraciones por acumulación de actividades. • Uso de barreras físicas de aislamiento que permitan reducir la transmisión de ondas. • Reporte de los resultados obtenidos de las actividades realizadas en dichas acciones, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en el Proyecto.
Operación y mantenimiento	No indica	• Continuar con el manejo integral de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial conforme a la normatividad aplicable. • Implementar medidas de urgente aplicación para la contención de derrames accidentales de residuos peligrosos al suelo. • Mantener cercas vivas en las zonas limítrofes y circundantes del Proyecto.



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 30 de 51

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-06452-26

Tabla 7. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **Promovente y acciones complementarias dictadas por esta DGIRA.**

Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
		• Implementar acciones de preservación de las zonas destinadas a conservación en cada una de las viviendas; de lo cual, se deberá de evitar su afectación temporal. • Continuar con el manejo integral de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial conforme a la normatividad aplicable.

Al respecto de las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **Promovente** y las medidas complementarias; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

AIRE

8. Que en atención de los artículos 1 fracciones VI, 110 fracciones I y II, 111, 112 y 155 de la **LGEEPA**; las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-044-SEMARNAT-2017**, **NOM-045-SEMARNAT-2017**, **NOM-011-STPS-2001**, **NOM-025-SSA1-2014**, **NOM-050-SEMARNAT-2018**, **NOM-080-SEMARNAT-1994**, **NOM-085-SEMARNAT-2011**, **NOM-081-SEMARNAT-1994**; los criterios ecológicos para prevenir la contaminación del aire **CG-028**, **CG-029**, **A-030** y **A-037** del **POEMRGMMC**, los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público e interés social establecer las bases para la prevención y el control de la contaminación del aire; por lo que, para la protección a la atmósfera se considera que las emisiones de contaminantes de fuentes fijas o móviles deben ser reducidas y controladas para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la población y mantener el equilibrio ecológico, estableciendo para tal efecto manera las facultades de las autoridades federales, estatales y municipales, y el establecimiento de los límites máximos permisibles para el control de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores; así como, de partículas sólidas.

De esta manera, la **Promovente** en el Capítulo V de la **MIA-R "Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, acumulativos y residuales del sistema ambiental regional"**, identificó la relaciones causa-efecto de los impactos ambientales, acumulativos y residuales, que pudieran ocasionar las obras y actividades del **Proyecto** que resultan en afectaciones directas e indirectas a los atributos ambientales del factor aire; tales como: modificación de la calidad del aire por la generación de partículas, humos y gases, así como la generación de ruido, por el uso de maquinaria, equipos y vehículos y la modificación del microclima.

Al respecto, con el fin de evitar o atenuar los impactos ambientales que pudieran generarse durante las actividades del **Proyecto**, la **Promovente** dentro de la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información en Alcance** propuso la implementación de medidas ambientales orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos susceptibles de generarse en las diferentes etapas del **Proyecto** sobre el factor aire y sus componentes en el **SAR**; asimismo, esta **DGIRA** realizó una revisión exhaustiva de la información técnica presentada por la **Promovente**; identificando que las acciones propuestas son adecuadas; no obstante, no son suficientes, toda vez que no se especificaron medidas restrictivas de actividades que provoquen emisiones de gases de efecto invernadero, quema de cualquier tipo de residuo o material vegetal y monitoreo de la calidad del aire, por lo que, se determina establecer



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V
Página 31 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

medidas adicionales para garantizar la conservación del suelo; asimismo, el **Promovente** deberá garantizar el fiel y total cumplimiento a lo siguiente:

Tabla 8. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la Promovente y acciones complementarias dictadas por esta DGIRA .		
Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
Preparación del sitio y construcción	- Colocar carpas en los vehículos de carga de material para evitar dispersión de polvos, así como sobre el material de construcción cercano a escurrimientos para evitar su dispersión. - Realizar de talleres de concientización ambiental al personal involucrado en las actividades de preparación del sitio y construcción - Revisar y dar mantenimiento preventivo a todos los vehículos y maquinarias - Revisar y dar mantenimiento preventivo a todos los vehículos y maquinarias que usen gasolina, Diesel, Gas L.P. como combustible - Evitar o disminuir el levantamiento de polvos fugitivos y material particulado	- Implementar acciones específicas, que garanticen que no se realizará la quema ningún residuo o material vegetal dentro del área del Proyecto. - Implementar acciones particulares que limiten la velocidad de vehículos, con el fin de evitar la suspensión y dispersión de polvos y partículas. - Implementar barreras acústicas para mitigar los niveles de ruido. - Implementar dentro del PMMP, acciones que garanticen la atomización del combustible y consecuentemente la reducción de gases de efecto invernadero. - Realizar los estudios correspondientes para el monitoreo de calidad del aire y emisiones de ruido. - Instalar silenciadores en la maquinaria y/o equipo utilizado para disminuir la intensidad del ruido producido. - Los vehículos que transporten material deberán transitar con lonas o transportar el material húmedo durante las etapas de preparación del sitio y construcción. - Implementar barreras acústicas para mitigar los niveles de ruido por el funcionamiento del sistema de bombeo. - Implementar acciones que garanticen la atomización del combustible y consecuentemente la reducción de gases de efecto invernadero. - Implementar acciones específicas, que garanticen que no se realizará la quema ningún residuo o material vegetal dentro del área del Proyecto.
Operación y mantenimiento	No indica	- Presentar las medidas a implementar para la mitigación de partículas generadas por las obras y actividades no previstas durante todas las etapas del Proyecto. - Implementar medidas para mitigar los efectos a la fauna silvestre por las vibraciones, durante la etapa de operación y mantenimiento. - Implementar barreras acústicas para mitigar los niveles de ruido durante la etapa de operación y mantenimiento. - La iluminación deberá ser de bajo voltaje, con iluminación de baja luminosidad tipo filamento amarillo, lo que genera un mínimo flujo luminoso, direccionada hacia abajo.

Al respecto de las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **Promovente** y las medidas complementarias; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

AGUA.



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1",
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 32 de 51

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-06452-26

9. Que en atención a los artículos 1 fracciones V y VI, 117 fracción I y V, 120 fracción VII de la **LGEEPA**, 1, 2, 3 fracciones I, IV, VI, XVII, XLIX, 7 fracción VII, 14 Bis 5 fracción I y XIII y 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); 134, 135 fracciones I, II, VII, 137, 146, 148 y 151 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (**RLAN**); las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-001-SEMARNAT-2021**, **NOM-002-SEMARNAT-1996**, **NOM-015-CONAGUA-2007**; las acciones generales y específicas **G001**, **G053**, **A064** del **POEMRGMMC**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, es de orden público e interés social la distribución y control de la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales y la preservación de su cantidad y calidad para lograr su manejo y desarrollo integral sustentable, se considera de utilidad pública el mejoramiento de la calidad de las aguas residuales, la recirculación y su reúso, así como, la prevención y control de su contaminación mediante la construcción y operación de las obras requeridas para su cumplimiento, antes de su descarga en cuerpos receptores, a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública; asimismo, en ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.

En este sentido y conforme a la información presentada por la **Promovente** para la descripción del **SAR**, resulta relevante destacar que el **Proyecto** incide en la región hidrológica con clave RH32 denominada "Yucatán norte (Yucatán)", en la cuenca con clave RH30A denominada "Quintana Roo", subcuenca con clave RH30Aa denominada "Quintana Roo"; que se caracteriza por tener una geología característica de la Península y que corresponde a calizas-coquinas con formaciones kársticas, por lo que de acuerdo al análisis realizado por esta **DGIRA**, no se identificó la presencia de hidrología superficial en el área del **Proyecto**; asimismo, la **Promovente** manifestó que para el suministro de agua potable, será proporcionado por el organismo operador "Aguakan", para lo cual, se conducirá hacia un tanque ubicado en el lote 57 (cincuenta y siete) del **Plan Maestro**, cuya función será de regulación de la presión a entregar al pie del lote 40 (cuarenta), a través de una red de distribución que corra a lo largo de la superficie de las vialidades; asimismo, señaló que considera la generación de aguas residuales provenientes de las viviendas que conformarán el **Proyecto**, estas aguas serán conducidas a través de la red de drenaje sanitario hacia la planta de tratamiento dentro del mismo **Plan Maestro**, cuyas aguas residuales tratadas se ocuparán para el riego de los jardines y áreas verdes, mismas que deberán cumplir con las especificaciones establecidas en la **NOM-003-SEMARNAT-1997**.

De esta manera, la **Promovente** en el Capítulo V de la **MIA-R "Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, acumulativos y residuales del sistema ambiental regional"**, identificó la relaciones causa-efecto de los impactos ambientales, acumulativos y residuales, que pudieran ocasionar las obras y actividades del **Proyecto** que resultan en afectaciones directas e indirectas a los atributos ambientales del factor agua; tales como posible disminución de la capacidad de captación (infiltración) y riesgo de contaminación del agua, así como la posible disminución de áreas de escurrimiento por cimentaciones para la construcción de las viviendas..

Derivado de lo anterior, la **Promovente** propuso dentro de la **Información Adicional e Información en Alcance**, la implementación de medidas ambientales orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos susceptibles de generarse en las diferentes etapas del **Proyecto** sobre el factor agua y sus componentes en el **SAR**; asimismo, esta **DGIRA** realizó una revisión exhaustiva de la información técnica presentada por la **Promovente**, identificando que las acciones propuestas son adecuadas; no obstante, no son suficientes, toda vez que no se especificaron medidas restrictivas, de manejo control y disposición de residuos sólidos urbanos de manejo especial y peligrosos que podrían contaminar en las diferentes etapas del **Proyecto** el agua subterránea en la que tiene incidencia el **Proyecto**, toda vez que por las características de gran volumen de los efluentes subterráneos de los sistemas asociados a la zona oriente de la Península de Yucatán y por la importancia que revisten los humedales como



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 33 de 51

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-06452-26

mecanismo de protección del ecosistema marinos ante el arrastre de contaminantes de origen terrígeno en particular para esta región los fosfatos y algunos metales pesados producto de los desperdicios generados por el turismo y los permisos de construcción, se recomienda conservar los atributos del sistema costero colindante y contribuyan a completar un corredor de áreas protegidas sobre toda la zona costera del Canal de Yucatán y Mar Caribe, en particular para mantener o restaurar la conectividad de los sistemas de humedales de la Península de Yucatán.

Por lo anterior, se determina establecer medidas adicionales para garantizar la conservación del agua; asimismo, la **Promoviente** deberá garantizar el fiel y total cumplimiento a lo siguiente:

Tabla 9. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la Promoviente y acciones complementarias dictadas por esta DGIRA .		
Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promoviente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
Preparación del sitio y construcción	- Se realizará el mantenimiento de equipos, maquinaria y vehículos fuera del área del proyecto. - Para asegurar que la recarga del acuífero quede libre de contaminantes, se hará uso de materiales permeables en las obras y actividades de modificación propuestas. - Como parte de las obras y actividades de modificación propuestas, las vialidades cuentan con un sistema de drenaje y alcantarillas pluviales, con la finalidad de no interrumpir la hidrología superficial que se presenta en el predio, particularmente, durante la temporada de lluvias y huracanes. - Se continuará revisando el predio para evitar que se acumulen residuos de intrusos que pudieran ingresar al predio. - Se seguirá ejecutando un manejo adecuado de residuos de tipo municipal e industrial, por separado	- Presentar la evidencia donde se demuestre que el suministro de combustible y aditivos a maquinaria se realizó sobre superficies impermeables. - Establecer un distanciamiento y colocar una barrera física de protección para de evitar cualquier afectación o contaminación a los cuerpos de agua. - No se ampara verter o descargar contaminantes, desechos o cualquier tipo de material nocivo a los cuerpos de agua. - No se ampara remover, rellenar, trasplantar, podar o realizar cualquier obra o actividad que afecte la integridad del flujo hidrológico del ecosistema. - No se ampara cualquier disposición de aguas residuales fuera de la PTAR.
Operación y mantenimiento	No indica	- Implementar un Programa de Monitoreo de calidad de agua tratada proveniente de la PTAR con el fin de que cumpla con los límites máximos permisibles establecidos en la NOM-003-SEMARNAT-1997. - Presentar cronograma de acciones específicas para mantenimiento de las obras de drenaje. - Presentar evidencia del correcto manejo de agua de la escorrentía resultante de las obras de drenaje, con la finalidad de prevenir la contaminación por residuos, bajo el principio precautorio y/o pro natura. - Implementar las medidas necesarias para la captación de agua de lluvia y el uso de aguas provenientes de la PTAR.

Al respecto de las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **Promoviente** y las medidas complementarias; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

BIODIVERSIDAD

10. Que en atención a los artículos 1 fracción IV, 2 fracción III, 15 fracción IV, 79 fracciones I, II y III, 84 de la **LGEEPA**; 51 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; 3, 9 fracciones IV, V, VII, 15, 19, 20, 27 BIS, 58, 63 de la Ley General de Vida Silvestre



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 34 de 51

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-06452-26

(LGVS); 2 fracciones I y II del Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre (RLGVS); 4 fracciones I y II y 93 párrafo cuarto de la LGDFS; 141 fracciones IV y IX del RLGDFS; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; la **MODIFICACIÓN** del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010; los criterios CG-03 y CG-04 del POELMS; así como las acciones generales y específicas, G009, G013, G024, A018, del POEMRGMMC, los cuales en un contexto de interpretación sistemática y armónica en su parte conducente establecen que es de orden público e interés social la preservación y protección de la biodiversidad; asimismo, es facultad de la federación la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de la biodiversidad así como la expedición de las normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo. Asimismo, la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías cuando se pretenda realizar la obra o actividad y exista flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en la autorización.

FLORA SILVESTRE

10.1. Con la finalidad de determinar la diversidad vegetal en el área del **Proyecto**, la **Promoviente** implementó un muestreo un muestreo estratificado aleatorio; asimismo los resultados de la información obtenida en campo, se determinó que el tipo de vegetación corresponde con la selva baja subperennifolia con vegetación secundaria arbórea y selva mediana subperennifolia, así como el registro de 65 (sesenta y cinco) especies, distribuidas en 57 (cincuenta y siete) géneros y representadas en 29 (veintinueve) familias botánicas distintas, dentro de este tipo de vegetación se registró la presencia de dos especies particulares, la palma (*Coccothrinax readii*) y la palma chit (*Thrinx radiata*), ambas clasificadas bajo la categoría de Amenazadas (**A**) de acuerdo con la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010** y las especies *Coccothrinax readii*, *Chamaedorea seifrizii*, *Lonchocarpus xuul*, *Platymiscium yucatanum*, *Ottoschulzia pallida*, *Byrsonima bucaefolia*, *Hampea trilobata*, *Neomillspaughia emarginata*, *Ottoschulzia pallida*, *Serjania yucatanensis* y *Thouinia paucidentata* especies endémicas. Por otra parte no detectó la presencia de especies exóticas dentro del área del **Proyecto**.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que la **Promoviente** manifestó en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, que como parte de la realización de las obras y actividades iniciales y señaladas en el **ANTECEDENTE 5** de la presente **Resolución Administrativa**, requirió del cambio de uso de suelo de áreas forestales en una superficie de 10.30 ha (diez punto treinta hectáreas), correspondiente a vegetación caracterizada de *selva mediana subperennifolia*.

En este sentido, la **Promoviente** en el Capítulo denominado "*V Identificación, Caracterización y Evaluación de los Impactos Ambientales, acumulativos y residuales del Sistema Ambiental Regional*" de la **MIA-R**, identificó las relaciones causa-efecto de las obras y actividades del **Proyecto**, que resultan en afectaciones directas e indirectas a los atributos ambientales del factor biodiversidad (flora); tales como, pérdida de suelos, alteración de geoformas, alteraciones al patrón hidrológico, reducción de hábitats, pérdida de biodiversidad a nivel de individuos y modificación del paisaje.

En este sentido, la **Promoviente** dentro de la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance** propuso la implementación de medidas ambientales orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos susceptibles de generarse en las diferentes etapas del **Proyecto** en materia de flora y sus componentes en el **SAR**;



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1"

Mayakoba Country Club S.A. de C.V

Página 35 de 51

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-06452-26

asimismo, esta **DGIRA** realizó una revisión exhaustiva de la información técnica presentada por la **Promovente**; identificando que las acciones propuestas son adecuadas; no obstante, no son suficientes; asimismo, la **Promovente** manifestó dentro de la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance** y sus anexos haber, realizado el *cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas*, en la porción del Macrolote H1.

Tabla 10. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la Promovente y acciones complementarias dictadas por esta DGIRA .		
Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
Preparación del sitio y construcción	• Se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental. • Para ningún tipo de vegetación se deberán utilizar productos químicos o fuego. • Las zonas jardinadas serán reforestadas con vegetación nativa provenientes del centro de acopio temporal en donde se estarán considerando las especies rescatadas de la etapa de desmonte y despalme.	• Implementar las acciones para preservar las zonas destinadas a conservación sin afectaciones, respetando la vegetación natural que preenta. • Evitar la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del Proyecto ya sea intencional o accidentalmente. • En su caso, el uso de insecticidas y herbicidas deberá ser conforme con la normatividad aplicable establecida por Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST). • Las áreas que no serán intervenidas no deben ser cercadas o bardeadas • Presentar los archivos vectoriales en los formatos csv. kml. kmz. Shp, de la zona donde se llevarán a cabo las acciones reforestación.
Operación y mantenimiento	No indica	• Durante el mantenimiento de los individuos reforestados ubicados dentro del AP, se tendrá que evitar la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del Proyecto ya sea intencional o accidentalmente. • Realizar, presentar y ejecutar acciones socioambientales, para la concientización y educación de los habitantes de la zona de intervención y desarrollo del Proyecto, que considere al menos: - Concientización Ambiental y educativa en el manejo ambiental urbano (basura, ruido, drenajes, erosión, etc.). • Inducir a la población, para que participe directamente en la conservación de la biodiversidad. • Implementar las acciones para preservar las zonas destinadas a conservación sin afectaciones, respetando la vegetación natural que presenta.

Aunado a lo anterior, el **Promovente** propuso un *Programa de Reforestación*, señalando que se usarán únicamente ejemplares que procedan de las labores de rescate de vegetación de el **Proyecto** o de viveros que cuenten con las certificaciones y permisos necesarios que avalen la legal procedencia de las plantas; no obstante, de acuerdo a la revisión exhaustiva que realizó esta unidad administrativa, se hace notar que el **Promovente** omitió presentar las coordenadas geográficas de los sitios propuestos para llevar a cabo dichas acciones; al respecto de las medidas de



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 36 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

prevención y mitigación propuestas por el **Promoviente** y las medidas complementarias; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

FAUNA

10.2. Respecto de la fauna silvestre, la **Promoviente** manifestó realizar recorridos mediante caminatas dentro del Macrolote H1, con la intención de definir los tipos de hábitats, los transectos para el registro directo, así como para la colocación de trampas, redes y otros puntos de muestreo; asimismo la **Promoviente** implemento estrategias para el muestreo de 4 (cuatro) grupos faunísticos terrestres (anfibios, reptiles aves y mamíferos); en este sentido, las técnicas de muestreo utilizadas fueron de muestreo aleatorio simple y muestreo regular o de cuadrante, determinando 93 (noventa y tres) registros de 13 (trece) órdenes, 22 (veintidós) familias y 28 (veintiocho) especies de vertebrados; en este sentido, se identificaron 4 (cuatro) especies en alguna categoría de riesgo bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**: el perico pecho sucio (*Eupsittula nana*) y, el pavo ocelado (*Meleagris ocellata*) en la categoría de amenazada (**A**), así como 2 (dos) especies de reptiles; la tortuga mojina (*Rhinoclemmys areolata*) en la categoría de amenazada (**A**), y el coralillo (*Micrurus diastema*) en la categoría sujeta a protección especial (**Pr**).

En De lo anterior, la **Promoviente** en el Capítulo denominado "*V Identificación, Caracterización y Evaluación de los Impactos Ambientales, acumulativos y residuales del Sistema ambiental regional*" de la **MIA-R**, identificó las relaciones causa-efecto de las obras y actividades del **Proyecto**, que resultan en afectaciones directas e indirectas a los atributos ambientales del factor biodiversidad (fauna); desplazamiento de fauna fuera del predio y pérdida de la biodiversidad a nivel individuos.

En este sentido, con el fin de evitar o atenuar los impactos ambientales que pudieran generarse durante las actividades del **Proyecto**, la **Promoviente** dentro de la **MIA-R** propuso la implementación de medidas ambientales orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos susceptibles de generarse en las diferentes etapas del **Proyecto** en materia de fauna y sus componentes en el **SAR**; al respecto, esta **DGIRA** realizó una revisión exhaustiva de la información técnica presentada por la **Promoviente**; identificando que las acciones propuestas son parcialmente adecuadas; por lo tanto esta **DGIRA** determina establecer medidas adicionales para garantizar su protección, de acuerdo a lo siguiente:

Tabla 11. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **Promoviente** y acciones complementarias dictadas por esta **DGIRA**.

Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promoviente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
Preparación del sitio y construcción.	• <i>Previo al inicio de obras de construcción de las viviendas se deberán instrumentar medidas que garanticen la protección y preservación de los posibles individuos de fauna existentes en el predio, tales como ahuyentar a los individuos por medio de ruido para que se desplacen hacia las áreas aledañas.</i> • <i>Se recomienda realizar los trabajos de manera paulatina, gradual, para permitir el desplazamiento de la fauna presente (principalmente pequeños mamíferos como liebres, reptiles y aves) a sitios naturales contiguos al área del proyecto.</i> • <i>Como una medida de protección a la fauna, se solicitará a los encargados de los trabajadores, que se evite la cacería de la fauna.</i>	• Evitar la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas e invasoras a la zona del Proyecto ya sea intencional o accidentalmente. En caso de registro de dichas especies se deberá de realizar el control de estas mediante personal especializado. • Presentar medidas específicas de acción emergente a ejecutar, en los casos de acceso de la fauna al sitio de almacenamiento de residuo. • Evitar el uso de la luz blanco-azulada durante la noche; asimismo, la luz que sea requerida será dirigida únicamente a las superficies que se requiera iluminar. • Evitar el uso de maquinaria con mayor emisión de ruido en horario nocturno.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

Tabla 11. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la Promovente y acciones complementarias dictadas por esta DGIRA .		
Etapas del Proyecto	Medidas propuestas por la Promovente	Medidas complementarias dictadas por esta DGIRA
		• Implementar, mantener y monitorear estructuras que garanticen la conectividad ecológica del ecosistema donde incide el Proyecto en puntos estratégicos y que sean funcionales para todos los grupos de vertebrados, incluyendo anfibios, y reptiles; con la finalidad de garantizar la conectividad ecológica, que incluyan de manera particular un Programa de Pasos para Fauna Silvestre; en las cuales, se podrán considerar las obras de drenaje. • Previo a las actividades de desmonte, se deberá de realizar una búsqueda intensiva de la mayor cantidad de especies endémicas y en riesgo para el rescate y reubicación y presentar un reporte ante esta DGIRA previo al aviso de inicio de obras y actividades. • Las acciones de contención de las especies deberán ser lo menos posible con el fin de evitar deshidratación, asfixia y desorientación, principalmente de los ejemplares de herpetofauna.
Operación y mantenimiento	No indica	• Evitar la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras, a la zona del Proyecto ya sea intencional o accidentalmente. • En caso de registro de dichas especies se deberá de realizar el control de estas mediante personal especializado. • Reportar las acciones de mantenimiento a los pasos de fauna instalados.

Al respecto de las medidas de prevención y mitigación propuestas por la **Promovente** y las medidas complementarias; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

11. Que los artículos 51, 52, 53 y 54 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, la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA** podrá exigir a la **Promovente** el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la autorización, cuando durante la realización de las obras del **Proyecto** puedan producirse daños graves a los ecosistemas, fijando el monto de los seguros y garantías atendiendo al valor de la reparación de los daños que puedan ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en la autorización; una vez establecido el monto del seguro o la garantía, la **Promovente** deberá renovar o actualizar anualmente los montos de los seguros o garantías que haya otorgado.

En este sentido, se considerará que pueden producirse daños graves a los ecosistemas cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, de conformidad con el artículo 51 fracción II del **RLGEEPAMEIA**.

Al respecto, de acuerdo con la información proporcionada por la **Promovente** en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, el **Proyecto** se ubica dentro del área de influencia del **ANP-RBCM**, en su sistema humedal



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 38 de 51

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-06452-26

costero; asimismo fueron identificadas 2 (dos) especies de flora silvestre y 4 (cuatro) especies de fauna silvestre enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** bajo las categorías: *Amenazada (A)* y *Sujeta a protección especial (Pr)* como se describió en el **CONSIDERANDO 11**; por lo que, esta **DGIRA** solicita a la **Promoviente** el otorgamiento de seguros o garantías a través de un monto económico equivalente al valor de la reparación del daño que pudiera ocasionarse al ejecutar las actividades del **Proyecto** en el sitio, en donde se ubican cuerpos de agua y se reportaron las especies antes referidas, mismo que deberá ser respaldado por un Estudio Técnico Económico (**ETE**), que contemple los costos para la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **Proyecto**; en consecuencia, esta **DGIRA** determina y ordena los términos y condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA MEDIDA EQUIVALENTE

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 3 fracción XXXIV, 15 fracciones IV y XI, 35 y 78 de la **LEGEEPA**; 45 fracción II **RLGEEPAMEIA** y 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que analizados de manera sistemática y armónica, establecen que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Por lo anterior, la **DGIRA**, en el marco de sus atribuciones podrá autorizar total o parcialmente la realización de las obras o actividades de que se trate, de manera condicionada, sujetando la realización de las mismas, al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, en las cuales puede incluir acciones que deberá ejecutar la **Promoviente** para atenuar los impactos y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas, así como, medidas enfocadas a la **restauración ambiental**, que buscan mejorar la composición, estructura y dinámica de los ecosistemas afectados, ampliando el espectro de acción más allá del sitio específico del **Proyecto**, permitiendo ejecutar acciones en otras regiones ecológicamente relevantes que generen beneficios iguales o superiores.

En este sentido, la **SEMARNAT** publicó el Programa Nacional de Restauración Ambiental⁹ (**PNRA**); el cual, tiene como prioridad nacional la atención, restauración ambiental y conservación de sitios con alto valor ambiental, ecológicamente degradados o estratégicos para la conectividad ecosistémica y los servicios ambientales; razón por la cual, está **DGIRA** determina ordenar una medida de compensación equivalente por los impactos ambientales negativos no mitigables sustentado en el principio de no regresión ambiental, que se generarán por la pérdida de cobertura vegetal, con la finalidad de ampliar el espectro de acción más allá del sitio específico del **Proyecto**, y generar beneficios iguales o superiores, a los que pudieran verse afectados por la remoción de vegetación; dicha medida será implementada conforme a las estrategias y líneas de acción del **Programa Nacional de Restauración Ambiental** que estarán a cargo de la Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**).

Para dar cumplimiento a lo anterior, previo a cualquier continuidad en las obras y actividades del **Proyecto**, la **Promoviente** deberá presentar ante la **DGRA** para su validación, una propuesta de valoración económica, por la ejecución de medidas adicionales alineadas a los sitios, acciones y/o proyectos que dicha dependencia coordina; en consecuencia, esta **DGIRA** determina y ordena los términos y condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

⁹ Publicado el veintiséis de mayo de dos mil veinticinco, en <https://www.gob.mx/semarnat/restauracionambiental/documentos/programa-nacional-de-restauracion-ambiental-2025-2030>



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-06452-26

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN

13. Que una vez realizada la revisión, análisis y evaluación técnica, administrativa y jurídica de la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance 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**:

- I. La información proporcionada por la **Promovente**, respecto a los datos generales y descripción del mismo, incluyendo su vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables, se ajusta a lo establecido en la legislación aplicable y cumple con los requisitos previstos en los ordenamientos jurídicos en materia de impacto ambiental; lo cual, permite a esta autoridad contar con elementos técnicos y jurídicos suficientes para su análisis y resolver conforme al marco normativo vigente; por lo que, esta **DGIRA** determina que, el desarrollo del **Proyecto** no contraviene ninguna normativa ambiental vigente, al cumplir con los criterios técnicos y legales aplicables.
- II. La **Promovente** manifestó que para la realización del **Proyecto**, se requiere ejecutar actividades que por su naturaleza podrían generar impactos ambientales; los cuales, han sido identificados de manera congruente con la naturaleza, magnitud y temporalidad de las acciones previstas, siendo técnicamente factible su prevención, mitigación y/o compensación, mediante las medidas presentadas por la **Promovente**, permitiendo una adecuada valoración de los impactos ambientales generados por las actividades del **Proyecto**.
- III. Las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **Promovente** han sido consideradas y adecuadas conforme al nivel del impacto ambiental previsto por las obras y actividades del **Proyecto**; sin embargo, a efecto de realizar la adecuada atención de los impactos ambientales previstos, atendiendo al principio de especificidad técnica y al enfoque ecosistémico, la **Promovente** deberá de implementar y cumplir con las medidas ambientales complementarias establecidas por esta **DGIRA** en la presente **Resolución Administrativa**.
- IV. Se identifica y apercibe a la **Promovente** de la incongruencia identificado respecto de los lineamientos urbanísticos establecidos en el **PPDU-El Jesusito**; de lo cual, esta **DGIRA** determina que dicha circunstancia, por sí misma, no modifica la valoración de la viabilidad ambiental del **Proyecto**; lo anterior, sin perjuicio de que la **Promovente** deberá acreditar, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos previstos en el **PPDU-El Jesusito**; toda vez que, la presente determinación en materia de impacto ambiental no exime del cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano.
- V. Respecto a las obras y actividades del **Proyecto** señaladas en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO SIN PREVIA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, esta **DGIRA** bajo los principios de agilidad y celeridad, y a fin de proteger los derechos de la **Promovente** que facultaron la integración y continuidad del **PEIA** del **Proyecto**, determina que dicha circunstancia no impide valorar los impactos ambientales asociados a su permanencia; por lo que, para dichas obras se valoro únicamente la etapa de operación y mantenimiento, sin que ello implique la regularización o convalidación de su ejecución previa, ni exima a la **Promovente** de las responsabilidades o procedimientos que, en su caso, resulten procedentes conforme a la legislación aplicable.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 40 de 51

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-06452-26

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS** del I al XIV y con base en los **CONSIDERANDOS** del 1 al 14 de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada y admitida la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, y sustanciado en todas sus etapas el **PEIA** hasta la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

SEGUNDO. Con base en los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS** del I al XIV; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** 1 al 14, así como, la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO SIN PREVIA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DE LA COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES CON LOS PARAMETROS URBANOS ESTABLECIDOS EN EL PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO "EL JESUSITO"**, y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, se otorga a favor de la **Promovente**, la autorización parcial condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del **Proyecto**, con base en la información y datos proporcionados por la **Promovente** en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**, sujeta al cumplimiento de las medidas, condicionantes y términos que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**, conforme a lo señalado en el **CONSIDERANDO 3** de la presente **Resolución Administrativa**; asimismo, para las obras y actividades ejecutas sin contar con previa autorización por parte de esta Autoridad, se autoriza exclusivamente la etapa de operación y mantenimiento de dichas obras correspondientes a la construcción de 11 (once) viviendas.

Al respecto de lo establecido en el párrafo que antecede, no se omite señalar, que dicha autorización parcial no alcanzara su eficacia en tanto no se cumpla con lo ordenado en el **RESUELVE TERCERO** y en su caso se sujetara a la consecuencia administrativa que en el mismo señala.

TERCERO. Conforme a la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DE LA COMPATIBILIDAD DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES CON LOS PARAMETROS URBANOS ESTABLECIDOS EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO** la **Promovente** deberá someter a valoración del municipio de Playa del Carmen (antes Solidaridad) el **Proyecto**, respecto de la propuesta de distribución de las viviendas, considerando que con las características previstas en el **CONSIDERANDO 3** no resultan congruentes con los lineamientos urbanísticos establecidos en el **PPDU-El Jesusito**.

Una vez se obtenga respuesta del municipio, la **Promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa la documentación técnica y administrativa que a efecto emita dicha instancia; y **que en su caso**, acredite de manera fehaciente la permisión, congruencia y cumplimiento del **Proyecto** respecto de los lineamientos urbanísticos establecidos en el **PPDU-El Jesusito**.

En concordancia con lo anterior, en caso de que el municipio determine que no es viable otorgar autorización para el **Proyecto** pretendido, la **Promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa, mediante la vía de trámite correspondiente, la propuesta de redistribución de las superficies de cada una de las viviendas, en el que se observe y garantice que el **Proyecto** se apega a los parámetros urbanísticos establecidos para la zonificación **HU-1**, respecto a los límites máximos establecidos para el **COS** y el **CUS** y a las restricciones urbanísticas previstas en el **PPDU-El Jesusito** (**COS, CUS y CMS**) y lineamientos normativos aplicables.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 42 de 51

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-06452-26

VI. Finalmente, esta **DGIRA** determina que el desarrollo del **Proyecto** es viable, siempre y cuando se implementen adecuadamente las medidas ambientales establecidas en los **RESUELVES** subsecuentes de la presente **Resolución Administrativa**, con el objetivo de prevenir, mitigar o compensar los impactos ambientales adversos que pudieran generarse durante las actividades del **Proyecto**.

Con base en lo expuesto en los numerales que anteceden y con fundamento en los artículos 35 fracción II de la **LGEEPA** y 45 fracción II **RLGEEPAMEIA**, esta **DGIRA** considera procedente el otorgamiento de la autorización condicionada en materia de impacto ambiental del **Proyecto**.

14. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones del **Promoviente** 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** e **información adicional** y las opiniones técnicas proporcionadas; las cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

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 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 y 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**; 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; 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 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**¹⁰; lo dispuesto en el **POEGT**, el **POEMRGMMC**, el **POELMS**, el decreto y programa de manejo de la **ANP-Caribe Mexicano**; la **NOM-001-SEMARNAT-2021**, la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, el **ACUERDO**, la **NOM-041-SEMARNAT-2015**, la **NOM-044-SEMARNAT-2017**, la **NOM-045-SEMARNAT-2017**, la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, la **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012**, la **NOM-052-SEMARNAT-2005**, la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

¹⁰ Publicado el veintisiete de julio de dos mil veintidós en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**) y conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo QUINTO TRANSITORIO del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado el catorce de marzo de dos mil veinticinco en el **DOF**.



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-06452-26

Para lo anterior, se establece como condición suspensiva sujeto a término, presentar dichas constancias dentro de un plazo de **30 (treinta) días hábiles** contados a partir a la fecha de la legal notificación de la presente **Resolución Administrativa**; en caso de omisión, se actualizará la figura de la extinción de pleno derecho conforme al artículo 11 fracción III de la **LFPA**, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

No se omite señalar que, dicho plazos se podrá ampliar por única ocasión hasta por un plazo igual al previamente otorgado.

CUARTO. Conforme a la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO SIN PREVIA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, la **Promovente** deberá presentar una propuesta técnica y económica, para la implementación de una medida de compensación ambiental orientada a resarcir los impactos generados por las obras y actividades sin previa autorización que corresponde a la construcción de 11 (once) viviendas; para lo cual, el plazo de cumplimiento será de **30 (treinta) días** posteriores a que surta efectos la notificación legal de la presente **Resolución Administrativa**.

Para tal efecto, dicho requerimiento formará parte de las consideraciones que esta Unidad Administrativa tomará como base para determinar lo previsto en el **RESUELVE SEGUNDO**; asimismo, dicha propuesta se someterá a previa validación y aprobación de la Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**).

QUINTO. Esta Unidad Administrativa advierte a la **Promovente** que en caso de que continúe con la ejecución de las obras y actividades del **Proyecto** sin previamente dar cabal cumplimiento a lo ordenado en el **RESUELVE TERCERO** y **CUARTO**, podrá revocar el presente acto administrativo en las vías marcadas en la **LFPA** y los principios rectores que orientan la evaluación en materia de impacto ambiental.

SEXTO. Una vez que la **Promovente** de fiel y total cumplimiento a lo señalado en el **RESUELVE TERCERO** y se active por consecuencia el mecanismo de eficacia y exigibilidad de los derechos y obligaciones establecidos en la presente **Resolución Administrativa**, basados en la autorización parcial dictada en el **RESUELVE SEGUNDO**; la presente autorización tendrá una vigencia de **10 (diez) años** para llevar a cabo las actividades restantes de construcción de las obras del **Proyecto** y de **50 (cincuenta) años** para la operación y mantenimiento. El plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primer plazo señalado.

Ambos períodos podrán ser ampliados a solicitud de la **Promovente**, presentando el trámite correspondiente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes aplicables para etapa del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, establecidas por el **Promovente** y ordenadas por esta autoridad. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la **DGIRA** la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

SÉPTIMO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS del I al XIV**; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1 al 14** y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** establece las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales en la presente **Resolución Administrativa**, vinculando jurídicamente al **Promovente** a su estricta ejecución y cumplimiento, a fin de prevenir, atenuar y minimizar cualquier efecto negativo al ambiente; así como, ampliar los servicios ambientales en el área de influencia del **Proyecto**; conforme a los términos, plazos y condicionantes siguientes:



2026
año de
Margarita Maza

*"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 43 de 51*

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-06452-26

Tabla 12. Términos y plazos de las medidas para el Proyecto

No	Considerando	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
1.	4	Administrativo	Informar la fecha de inicio de las obras del Proyecto dentro del periodo de vigencia de la presente Resolución Administrativa	10 (diez) días hábiles posteriores a que suceda dicho supuesto.
2.	1 al 15	Informes	Reportar el cumplimiento de las medidas de mitigación y compensación propuestas en la MIA-R e Información Adicional e Información en Alcance referidas en la presente Resolución Administrativa ; así como, del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental mediante Informes con el contenido mínimo siguiente: a) Indicar la fecha en la que se iniciaron las actividades del Proyecto . b) Periodo de ejecución de las actividades del Proyecto . c) Descripción de las obras y actividades realizadas durante el periodo reportado. d) Descripción de las acciones realizadas para el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la presente autorización condicionada, acreditando tales hechos en términos de lo establecido en la presente Resolución Administrativa con documentales necesarios e idóneos. e) Anexos fotográficos y/o documentales que acrediten la implementación de las medidas propuestas.	El primer informe deberá ser presentado 3 (tres) meses posteriores al inicio de obras del Proyecto y de manera semestral durante las etapas de Preparación y Construcción.
3.	11	Estudio Técnico Económico	Presentar a esta DGIRA la propuesta de ETE debidamente justificada, para su análisis y validación. Una vez validado el ETE , la Promovente deberá implementar la garantía, conforme a lo establecido en la presente Resolución Administrativa , debido a que se identificó que el área del Proyecto se encuentra en un sistema de humedal costero, en el área de influencia del ANP RBCM , con presencia de especies de flora y fauna silvestre , clasificadas en las categorías de riesgo conforme a la clasificación de la NOM-059-SEMARNAT-2010 . El tipo y monto de la garantía se soportará en el ETE , incluyendo el desglose del monto por anualidad requerido para realizar todos y cada uno de los programas, planes y acciones ambientales considerados en la presente Resolución Administrativa ; así como, de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la Promovente en la MIA-R , especificando los conceptos a realizar y el equipo y/o material requerido, así como, el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría; asimismo, se comunica al Promovente que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.	3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa .



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 44 de 51

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-06452-26

Tabla 12. Términos y plazos de la medidas para el Proyecto

No	Considerando	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
4.	8	Aire/Ruido	Cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido establecidos en la normatividad ambiental federal vigente. Lo anterior, deberá comprobarlo conforme a lo siguiente: a) Presentar un reporte donde se demuestre el cumplimiento de los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras establecidos en la normatividad ambiental federal, b) Detallar las acciones implementadas para mitigar las afectaciones a la fauna existente en los humedales ubicados a un costado de la zona del Proyecto. c) Registro fotográfico y/o video donde se demuestre las implementación de las acciones para mitigar las afectaciones en a la fauna silvestre. d) Acreditar el cumplimiento de los niveles máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores que se utilicen durante la obra, establecidos en la normatividad ambiental aplicable.	Preparación del Sitio, Construcción e Instalaciones (Dentro de los Informes).
5.	9	Agua	1. Presentar un estudio del análisis de la calidad del agua subterránea, previo a la construcción del Proyecto que permita conocer el estado físico-químico del agua subterránea, acreditado y avalado por la Entidad Mexicana de Acreditación. 2. Implementar un Programa de Monitoreo de calidad de agua tratada proveniente de la PTAR con el fin de que cumpla con los límites máximos permisibles establecidos en la normatividad vigente. Implementar medidas de remediación y monitoreo de zonas y aguas costeras afectadas por contaminación de hidrocarburos.	1. Preparación del Sitio, Construcción e Instalaciones (Dentro de los Informes). 2. 3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa.
6.	10	Biodiversidad (Flora y Fauna)	1. Implementar el Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, en el que se incorpore las especies que se pudieran estar incluidas dentro de las categorías de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010; así como, aquellas endémicas y de importancia económica y ecológica que se localicen en el área del Proyecto, además de lo siguiente: a) Objetivo b) Área de estudio. Delimitar con precisión la superficie de los sitios de reubicación, los cuales deberán contar con las características y condiciones para su desarrollo, incluir ubicación (Presentar información cartográfica, vectoriales en formato shapefile (.shp), mapas y/o coordenadas en Excel UTM Zona 16 Norte, Datum WGS84 donde se demuestre la delimitación de los sitios propuestos para la reubicación de flora y fauna. c) Metodología (considerar una metodología para el monitoreo de fauna silvestre mensual por lo menos a lo largo de un año con técnicas de captura y recaptura). d) Metodología para la realización de las labores de ahuyentamiento, considerando todos los grupos	1. Preparación del Sitio, Construcción e Instalaciones (Dentro de los Informes). 2. Cada 6 (seis) meses (Dentro de los Informes). 3. 3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa.



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 45 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

Tabla 12. Términos y plazos de la medidas para el Proyecto

No	Considerando	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
			taxonómicos. e) Metodología para el rescate y reubicación de flora y fauna f) Cronograma de actividades. g) Personal calificado para las actividades. h) Formato de informes. De ser necesario podrá extender el programa a sitios cercanos al predio o en el área de influencia del ANP-RBCM, coordinándose con la CONANP. 2. Reportar los resultados de la implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna deberá de incluir la siguiente información y la demás que considere pertinente: a) Listado de especies definitivo de flora y fauna silvestre, que fueron rescatados y reubicados del área del Proyecto; mediante el cual, incluyan las actividades y/o acciones de urgente aplicación, metodologías, técnicas y/o procedimientos empleados con su debida justificación técnica. b) Demostrar mediante un registro fotográfico el ahuyentamiento y/o rescate/reubicación de flora y fauna silvestre sin que se afecte la etapa de reproductividad de los mismos. c) Registros de nidos de aves dentro del área del Proyecto y/o indicar si se llevó a cabo un monitoreo de nidos activos, considerando las especies sujetas a alguna categoría de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010. d) Descripción de actividades específicas para el monitoreo y manejo de nidos activos, tomando en cuenta los cuidados necesarios, aclarando si se consideró la época reproductiva. e) Análisis, interpretación y características del área de reubicación de fauna y su distancia respecto al área del Proyecto. f) Presentar información cartográfica, vectoriales en formato shapefile (.shp), mapas y/o coordenadas en Excel UTM Zona 16 Norte, Datum WGS84 donde se demuestre la reubicación de la flora y fauna silvestre. g) Registro fotográfico y/o video donde se demuestre que las especies de fauna silvestre fueron rescatados y reubicados en el área elegida. h) Estas acciones deberán ser elaboradas y ejecutadas por personal capacitado en el manejo de flora y fauna silvestre. 3. La Promoviente deberá ingresar en original del Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna a la DGVS para su aprobación, una vez autorizado deberá presenta copia a esta DGIRA. 4. La Promoviente deberá ingresar en original a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo y la DGVS, con copia a esta DGIRA, un reporte de los resultados	



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 46 de 51



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06452-26

Tabla 12. Términos y plazos de la medidas para el Proyecto

No	Considerando	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
			obtenidos de las actividades realizadas en dichas acciones, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en el Proyecto . 5. Acondicionar un corredor biológico para el desplazamiento de libre fauna presente tanto en el sitio del Proyecto , como en el SAR delimitado, con el fin de garantizar la riqueza faunística, considerando las especies en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, para lo que deberá presentar en los informes lo siguiente: • Metodología para la identificación del sitio • Coordenadas del corredor biológico • Monitoreo de las especies que corren por dicho corredor • Bitacora de resultados • Fotografías	
7.	10.2	Fauna	Presentar la "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales" que a efecto emita la DGVS, la Promoviente deberá realizar un proceso de control y remediación a efecto de garantizar la conservación de la vida silvestre y el manejo adecuado de las poblaciones que puedan causar problemas, así mismo deberá contemplarse también en los polígonos destinados a maniobras de rescate-reubicación de fauna. Una vez autorizado deberá presenta copia a esta DGIRA .	3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa .
8.	10.1	Flora	1. Implementar un Programa de mantenimiento de la flora existente en las áreas ajardinadas, reforestadas en las áreas colindantes al Proyecto , considerando lo siguiente: a) Incluir listado de especies de flora contempladas en el Programa, el cual deberá considerar especies vegetales compatibles con el funcionamiento y estructura de los ecosistemas originales. 2. Reportar los resultados de la implementación del Programa de mantenimiento de la flora existente en las áreas ajardinadas, reforestadas en las áreas colindantes al Proyecto , deberá de incluir la siguiente información y la demás que considere pertinente: a) Ubicación y superficies de las zonas en las que se hayan realizado actividades de mantenimiento al interior del predio del Proyecto . b) Cronograma de actividades; mediante el cual, indique las acciones y el tiempo de ejecución que se llevaron a cabo. c) Presentar la información cartográfica, vectoriales en formato.shp y .kml, mapas y/o coordenadas UTM en formato Excel, Datum WGS84 donde se evidencien los polígonos y/o los sitios en donde se aplicaron actividades de mantenimiento.	1. Preparación del Sitio, Construcción e Instalaciones (Dentro de los Informes). 2. Cada 6 (seis) meses (Dentro de los Informes). 3. 3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa .



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V
Página 47 de 51

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-06452-26

Tabla 12. Términos y plazos de la medidas para el Proyecto

No	Considerando	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
			d) Designar el especialista que realizará los trabajos de mantenimiento, anexando las documentales que acrediten la experiencia de este. 3. La Promovente deberá ingresar en original del Programa de mantenimiento de la flora existente en las áreas ajardinadas, reforestadas en las áreas colindantes al Proyecto a la CONANP para su aprobación, una vez autorizado deberá presenta copia a esta DGIRA. 4. La Promovente deberá ingresar en original a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo, con copia a esta DGIRA, un reporte de los resultados obtenidos de las actividades realizadas en dichas acciones, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en el Proyecto.	
9.	7	Residuos	1. Implementar el Programa de Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos, de Manejo Especial y peligroso conforme a la normatividad aplicable. a) En el caso de los residuos sólidos urbanos deberá considerar utilizar contenedores a prueba de animales, a fin de persuadir a especies de fauna oportunista, por lo que deberá incluir fincha técnica de los contenedores. b) Incluir, descripción y características y ubicación de los contenedores empleados para el resguardo de residuos peligrosos. 2. Reportar los resultados de la implementación del Programa de Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos, de Manejo Especial, en el que se incluya la siguiente información y la demás que considere pertinente: c) Acciones, metodologías, técnicas y/o procedimientos utilizados con su debida justificación técnica. d) Especificaciones de las acciones inmediatas tendientes a la reparación, recuperación y /o limpieza, que se implementaron en caso de un posible derrame de hidrocarburos. e) Análisis e interpretación de los resultados obtenidos. f) Acciones de urgente aplicación. 3. La Promovente deberá ingresar en original a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo, con copia a esta DGIRA, un reporte de los resultados obtenidos de las actividades realizadas en dichas acciones, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en el Proyecto.	1. Preparación del Sitio, Construcción e Instalaciones (Dentro de los Informes). 2. Cada 6 (seis) meses (Dentro de los Informes). 3. 3 (tres) meses a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa.

Para la etapa de operación y mantenimiento, la **Promovente** deberá observar durante la vida útil del **Proyecto** el cumplimiento de las siguientes condicionantes; de las cuales, no se requiere presentar informes de seguimiento; no



2026
año de
Margarita Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 48 de 51

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-06452-26

obstante, deberán entregar los comprobantes que así se indican en los plazos establecidos y conservar los que acrediten el debido cumplimiento a lo dispuesto en la presente **Resolución Administrativa**; con la finalidad de que pueda exhibirlos en caso de que esta **DGIRA** u otra autoridad le requiera constatar sobre su cumplimiento por la vía de reconocimiento técnico o de verificación administrativa, según corresponda.

CONDICIONANTES

1. El **Promovente** deberá presentar a esta **DGIRA** la propuesta de adquirente de un instrumento de garantía debidamente justificado, para su análisis y validación de manera previa al inicio de obras y actividades del **Proyecto**.

Una vez validado el **ETE** el **Promovente** deberá implementar la garantía, conforme a lo establecido en el **CONSIDERANDO** *¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.* de la presente **Resolución Administrativa**, debido a que se identificó la presencia especies de flora y fauna silvestre, clasificadas en las categorías de riesgo conforme a la clasificación de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el **ETE**, incluyendo el desglose del monto por anualidad requerido para realizar todos y cada uno de los programas, planes y acciones ambientales considerados en la presente Resolución Administrativa; así como, de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **Promovente** en la **MIA-R**, especificando los conceptos a realizar y el equipo y/o material requerido, así como, el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El **ETE** será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría; asimismo, se comunica al **Promovente** que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

OCTAVO. En caso de que la **Promovente** se le imposibilite el cumplimiento de los **RESUELVE** y **CONDICIONANTES** establecidas en la presente **Resolución Administrativa** conforme a los plazos establecidos, deberá presentar a esta **DGIRA** un escrito, mediante el cual, señale los motivos y/o justificaciones técnicas que impidan su cumplimiento; por lo que, podrá proponer a esta **SEMARNAT** proyectos integrales, equivalentes a las medidas establecidas en el presente **Resolución Administrativa**, encaminados a la rehabilitación y restauración de ecosistemas, la resolución de conflictos socio-ambientales y/o la recuperación de servicios ambientales, para determinar lo conducente, en cumplimiento al artículo 45 fracción II y penúltimo párrafo del **RLGEEPAMEIA**; lo anterior, deberá realizarlo con 10 (diez) días de anticipación previo al vencimiento del plazo establecido.

NOVENO. La presente **Resolución Administrativa** se emite únicamente en materia ambiental por las obras y actividades descritas en el **CONSIDERANDO 3** que corresponden a la evaluación de los impactos ambientales derivados de la construcción, operación y mantenimiento de desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros, que se consideran de competencia federal, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 28 fracción IX y X y XI de la **LGEPA** y 5 inciso Q) y S) del **RLGEEPAMEIA**.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 49 párrafo segundo del **RLGEEPAMEIA**, el **Promovente** deberá dar aviso a esta **SEMARNAT** la conclusión de las actividades del **Proyecto**; para lo cual, comunicará por escrito a esta **DGIRA** y a la Oficina de Representación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Quintana Roo, la fecha de conclusión de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **15 (quince) días** siguientes que se hayan finalizado las obras y actividades del **Proyecto**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 49 de 51

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-06452-26

UNDÉCIMO. En todo caso que la **Promovente** decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá presentar previamente a esta **DGIRA** el trámite correspondiente, para su evaluación y autorización, debiendo cumplir con lo establecido en el artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**.

DUODÉCIMO. La presente **Resolución Administrativa** no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo; por lo cual, la **Promovente** deberá tramitar ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales los permisos, concesiones y autorizaciones en el ámbito de sus respectivas competencias y en el ejercicio de sus atribuciones, que en cada caso proceda.

DECIMOTERCERO. Con fundamento en los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Quintana Roo, vigilará el cumplimiento de los **RESUELVE** y **CONDICIONANTES** establecidos en la presente **Resolución Administrativa**; así como, de los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental.

DECIMOCUARTO. 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 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/#!/>

DECIMOQUINTO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPa** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte de la **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 el responsable de elaboración de la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance** el **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.

DECIMOSEXTO. La **Promovente** será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por aquel, en la descripción contenida en la **MIA-R, Información Adicional e Información en Alcance**

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**

*"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V.
Página 50 de 51*

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-06452-26

DECIMOSEPTIMO. La **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-R**, copias respectivas del expediente que integra dicho documento, incluyendo la **MIA-R** y la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOCTAVO. Notifíquese el presente oficio conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 35 fracción II, 38 y 39 y demás relativos y aplicables de la LFPA al **Representante Legal** de la **Promovente** o a sus personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, los CC: Fiorella Corona Velázquez, Julio Damian Martinez Barreiro y Miguel Angel Mancera Frias, y al correo electrónico [REDACTED] para los efectos legales a que haya lugar. 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.

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

[Handwritten signature of Julio César García Vergara]

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

C.c.e.p.: Ileana Villalobos Estrada. - 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: 23QR2022T0058, Bitácora: 09/MG-0114/10/22, DGIRA2209982, DGIRA2303849, DGIRA2502092, DGIRA2618965, DGIRA2620530, DGIRA2620613.

Elaboró.
QJM

Revisó/ Vo. Bo.
MEC/JMHV

Validó.
JAGV



2026
año de
Margarita
Maza

*"Modificación al Country Club Ciudad Mayakoba H1";
Mayakoba Country Club S.A. de C.V
Página 51 de 51*

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