



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-07760-26

Ciudad de México a 24 de septiembre de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2022U0051-22

Recibi original
de 45 fojas
Graciela Uribe
Contreras Gonzalez

✓

20 SEP 2026

30-sep 2026

No. de Expediente: 23QR2022U0051.

No. de Bitácora: 09/MC-0195/09/22.

Asunto: Resolución Administrativa.

C. FERNANDO URIEGAS CORCUERA

REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.

Teléfonos:

Correos electrónicos:

VISTO. El expediente con clave 23QR2022U0051 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-09-001-B** denominado "Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal. Modalidad B.", anexando el Documento Técnico Unificado B-Regional (**DTU-BR**) para el **Proyecto** denominado "DEPARTAMENTOS HOLBOX", ingresado ante esta **DGIRA** el veinte de septiembre de dos mil veintidós por la **Promoviente** PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. de C.V., actuando por conducto de su **Representante Legal** el C. Fernando Uriegas Corcuera, quien tiene acreditada su personalidad jurídica en el trámite que nos ocupa y que corresponde resolver a esta Unidad Administrativa.

El **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento un desarrollo turístico en 2 (dos) dos lotes para 2 (dos) edificios para condominios distribuidos en 3 (tres) niveles, resultando cada uno en una superficie de construcción de 4,633.52 m² (cuatro mil seiscientos treinta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados); así como, 92 (noventa y dos) pilotes, 2 (dos) cisternas y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que en conjunto constituyen una superficie de construcción sobre el terreno natural de 208.47 m² (doscientos ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados); asimismo, se considera la instalación de un muelle rústico en una superficie de 104.00 m² (ciento cuatro metros cuadrados) y la creación de dunas artificiales en una superficie de 350.00 m² (trescientos metros cuadrados) como obras adicionales; para lo anterior, se requiere previamente la extracción de un banco de arena ubicado en el mar y el relleno de playa en una superficie de 9,166.33 m² (nueve mil ciento sesenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados); de lo cual, se solicita la evaluación en materia de impacto ambiental y el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una superficie de 4,667.82 m² (cuatro mil seiscientos sesenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados); lo anterior, con pretendida ubicación en el municipio de Lázaro Cárdenas, estado de Quintana Roo.



2026
año de
Margarita
Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 1 de 45

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

Handwritten signature and initials



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

RESULTANDO

1. Con fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de fecha treinta de agosto del mismo año; mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, ingresó la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B**, anexando el **DTU-BR** y anexos para su análisis e iniciar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.

2. Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** integró el expediente del **Proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental (**CIGA**), ubicado en Av. Central # 300, Col. Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01180, Ciudad de México. Asimismo, esta **DGIRA** incluyó el archivo electrónico de el **DTU-BRR** en el portal electrónico de esta **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección:

<http://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/constramite.html>

3. Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** emitió el oficio No. SRA/DGIRA/DG-05155-22 (**Oficio 5155-22**); mediante el cual, se le apercibió a la **Promovente** de presentar lo requerido al **DTU-BR**, otorgándole un plazo de **15 (quince) días hábiles** para estar en posibilidad de continuar con el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **Proyecto**.

4. Con fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito sin fecha mediante el cual, ingreso ante esta **DGIRA** la información correspondiente a la prevención, en atención a lo solicitado en el **Oficio 5155-22**, con la finalidad de continuar con el **PEIA** del **DTU-BR** del **Proyecto**.

5. 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 Ecológica número DGIRA/050/22 Año XIX, de la Gaceta Ecológica denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" (**Gaceta Ecológica**)¹, que se difunde en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT** <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 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

6. Con fecha veintidós de noviembre 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 el **DTU-BR**, 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:

¹ Ver "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" publicado en la Gaceta Ecológica de la **SEMARNAT** número 50 el veinte de octubre de dos mil veintidós.; https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetos/archivos2022/gaceta_50-22.pdf Última consulta 09 de septiembre de 2026.



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas por esta DGIRA (2022).		
Unidad Administrativa	Número de oficio	Fecha de notificación
Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el estado de Quintana Roo (ORE-QR)	SRA/DGIRA/DEPG-00209-22 (Oficio 209)	28/11/2022
Zona Federal, Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (ZOFEMATAC)	SRA/DGIRA/DEPG-00210-22 (Oficio 210)	24/11/2022
Comisión Nacional Forestal (CONAFOR)	SRA/DGIRA/DEPG-00216-22 (Oficio 216)	05/12/2022
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)	SRA/DGIRA/DEPG-00214-22 (Oficio 214)	24/11/2022
Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSyOE)	SRA/DGIRA/DEPG-00213-22 (Oficio 213)	24/11/2022
Dirección General de Vida Silvestre (DGVs)	SRA/DGIRA/DEPG-00212-22 (Oficio 212)	23/11/2022
Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC)	SRA/DGIRA/DEPG-00215-22 (Oficio 215)	23/11/2022

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

Tabla 2. Oficios notificados del ingreso del DTU-BR del Proyecto.		
Unidad Administrativa	Número de oficio	Fecha de notificación
H. Ayuntamiento de Lázaro Cárdenas (A-LC)	SRA/DGIRA/DEPG-00211-22 (Oficio 211)	12/12/2022
Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMAEQR)	SRA/DGIRA/DEPG-00208-22 (Oficio 208)	28/11/2022

7. Con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06192-22 (**Oficio 6192**), notificado legalmente el dos de enero de dos mil veintitrés, y mediante la cual, se solicitó a la **Promovente** información técnica faltante (**Información Adicional**) para mejor proveer la evaluación del **Proyecto**; apercibiendo a la **Promovente** de presentar lo requerido en un plazo improrrogable de 60 (sesenta) días hábiles para estar en posibilidad de continuar con el **PEIA**.

8. Con fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito sin fecha; mediante el cual, en atención a lo requerido en el **Oficio 6192** presentó la **Información Adicional**, con la finalidad continuar con el **PEIA** del **Proyecto**.

9. Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-01960-23, notificado legalmente el veinticinco de mismo mes y año (**Oficio 1960-23**); 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**.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

10. Con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, esta **DGIRA**, emitió el oficio número SGPA/DGIRA/DG-01960-23 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés; donde esta Unidad Administrativa determinó ampliar el plazo por un periodo de 60 (sesenta) días para la emisión de la resolución del **Proyecto**.

11. Con diversas fechas, distintas Unidades Administrativas ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diferentes oficios, correspondientes a las opiniones técnicas respectivas del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta **DGIRA** mediante los oficios referidos en la **Tabla 1** de la presente **Resolución Administrativa**; mismas que, se tienen por presentadas y debidamente integradas al expediente citado al rubro, y se enlistan a continuación:

Tabla 3. Opiniones de las Unidades Administrativas al Proyecto.			
Oficio	Fecha del Oficio	Unidad Administrativa	Fecha de ingreso ante esta DGIRA
SRA/DGZFMATAC/2416/2024 (Opinión 2416)	05/08/2024	ZOFEMATAC	06/08/2024
CGCR-1278-2022 (Opinión 1278)	16/12/2022	CONAFOR	02/01/2023
SEMA/SGPA/DIRA/0605/2022 (Opinión 605)	29/11/2022	Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMAEQR	02/01/2023
SPARN/DGVS/04786/22 (Opinión 4786)	02/12/2022	DGVS	06/12/2022
SPARN/DGGFSOE/418/1128/2022 (Opinión 1128)	30/11/2022	DGGFSyOE	14/12/2022
FOO.9.DRPYyCM/UTCMR/713/2022 (Opinión 713)	15/12/2022	CONANP	02/01/2023
04/SGA/1105/2023 (Opinión 1105)	12/06/2023	ORE-QR	23/06-/2023
RJJ.400.034/2023 (Opinión 034)	26/01/2023	INECC	30/01/2023
CGCR-1278-2022 (Opinión 1278)	16/12/2022	CONAFOR	02/01/2023

12. Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en el **DTU-BR e Información Adicional** con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; mismas que, se enlistan a continuación:

Tabla 4. Opiniones Técnicas solicitadas por esta DGIRA (2025).		
Unidad Administrativa	Número de oficio	Fecha de notificación
DGZFMATAC	SRA/DGIRA/DG-09778-25 (Oficio 9778)	02/12/2025
DGVS	SRA/DGIRA/DG-09775-25 (Oficio 9775)	02/12/2025
CONANP	SRA/DGIRA/DG-09777-25 (Oficio 9777)	02/12/2025





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

DGGFSyOE	SRA/DGIRA/DG-09779-25 (Oficio 9779)	04/12/2025
Dirección General de Restauración Ambiental (DGRA)	SRA/DGIRA/DG-09776-25 (Oficio 9776)	04/12/2025
INECC	SRA/DGIRA/DG-09780-25 (Oficio 9780)	04/12/2025

13. Con diversas fechas, ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diferentes oficios, los cuales se tienen por presentados y debidamente integrados en el expediente citado al rubro, de las distintas Unidades Administrativas que emitieron su opinión técnica respecto a las actividades del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta **DGIRA** mediante los oficios referidos en la **Tabla 4** de la presente **Resolución Administrativa**, al respecto, se enlistan las opiniones técnicas recibidas:

Tabla 5. Opiniones de las Unidades Administrativas al Proyecto.			
Oficio	Fecha de Oficio	Unidad Administrativa	Fecha de ingreso ante esta DGIRA
SRA/DGZFMTAC/000549/2026 (Opinión 549)	16/02/2026	ZOFEMATAC	17/02/2026
SBRA/DGRA/667/2025 (Opinión 667)	30/12/2025	DGRA	06/01/2026

14. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que el plazo señalado a la **A-LC** para emitir sus opiniones en relación con el **Proyecto** ha fenecido en demasía; 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:

CONSIDERANDO

I. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN

Proceso de consulta pública del Proyecto

1. Que en este caso resultan aplicables los artículos 34 de la **LGEEPA**; 4 fracción IV, 26 fracción III, 37, 39, 40, 41, 42 y 43 del **RLGEEPAMEIA**, los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica, en su parte conducente establecen que, la Secretaría a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trate, podrá llevar a cabo una consulta pública a los proyectos sometidos a las manifestaciones de impacto ambiental; por lo que, la solicitud deberá presentarse ante esta Secretaría por escrito dentro del plazo de 10 (diez) días contados a partir de la publicación de los listados de las manifestaciones de impacto ambiental en la Separata de la Gaceta Ecológica de esta **SEMARNAT**.

2. Esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho de transparencia y acceso a la información ambiental; así como, de participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la **Gaceta Ecológica**, para su con-



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

sultar el **DTU-BR** del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA**, 37 del **RLGEEPAMEIA** y en cumplimiento al artículo 7 del **Acuerdo de Escazú**².

3. Con fecha veinte de octubre de dos mil veintidós, a través de la Gaceta Ecológica Año XIX, publicación número DGI-RA/050/22, esta **DIGRA** determinó dar inicio al proceso de Consulta Pública y poner a disposición del público el **DTU-BR** del **Proyecto**, correspondiente al periodo comprendido del trece de octubre al diecinueve de octubre de dos mil veintidós, a fin de que cualquier interesado pudiera proponer el *"Establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como las que se consideren pertinentes"*, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 fracción IV de la **LGEEPA** y 41 fracción III de su **RLGEEPAMEIA**.

4. Con fecha tres de noviembre de dos mil veintidós, un **Ciudadano** ingreso ante en la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE-Quintana Roo**) un escrito de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, remitido a esta **DGIRA** en fecha diez del mismo mes y año; mediante el cual, dicho peticionario acreditó ser residente de la comunidad donde se desarrollará el **Proyecto**; por su parte, solicitó que el **DTU-BR** se dispusiera al Proceso de Consulta y Reunión Pública de Información, de acuerdo con lo publicado en la Separata de la Gaceta Ecológica.

5. Con fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-05900-22, notificado legamente el veinticinco del mismo mes y año (**Oficio 5900-22**); mediante el cual, informó a la **Promovente** que determinó, sustanciar en todas sus fases y etapas el proceso de consulta pública, ordenándole presentar una copia adicional impresa del **DTU-BR** del **Proyecto** en las instalaciones de la **ORE- Quintana Roo** para disposición del público. Asimismo, solicitó la publicación del extracto de las actividades del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación, indicándole que debía presentar ante esta **DGIRA** por escrito el cumplimiento de dicha obligación, de conformidad con lo establecido en los artículos 41 y 42 del **RLGEEPAMEIA**.

6. Con fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-05901-22 (**Oficio 5901-22**) notificado legamente el ocho de diciembre del mismo año, en atención al **Escrito de solicitud de consulta**; mediante el cual, informó al **Ciudadano** que cumplió con los requisitos en tiempo y forma; por lo que, esta **DGIRA** determinó procedente la solicitud para la realización de la consulta pública, indicando la puesta a disposición al público del **DTU-B** del **Proyecto** en las instalaciones de la **ORE-Quintana Roo**.

7. Con fecha primero de diciembre de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante la **ORE-Quintana Roo**, un Escrito sin fecha, adjunto al mismo, presentó la plana original de la página 8 (ocho), del periódico *"NOVEDADES"* con fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós; mediante el cual, la **Promovente** publicó un extracto de las actividades del **Proyecto**, lo anterior en cumplimiento a lo establecido **Oficio 5900-22**.

De lo anterior, el plazo para la presentación de la solicitud antes referida se computó del veintiocho de noviembre al diecinueve de diciembre de dos mil veintidós; periodo dentro del cual, esta **DGIRA** recibió 1 (una) solicitud de Consulta Pública; de lo cual, esta **DGIRA** determinó dar inicio al Proceso de Consulta Pública mediante el **Oficio DG-05900-22**; por lo que, esta Unidad Administrativa le requirió a la **Promovente**, la publicación del extracto del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación, bajo las previsiones establecidas en el **Oficio DG-05900-22** antes referido.

² Ver "DECRETO Promulgatorio del Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe, hecho en Escazú, Costa Rica, el cuatro de marzo de dos mil dieciocho" publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintidós de abril de dos mil veintiuno. Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5616505&fecha=22/04/2021#gsc.tab=0. Última consulta 01 de octubre de 2025.



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

En este mismo sentido, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 del **RLGEEPAMEIA**, la **Promovente** publicó en un periódico de amplia circulación el extracto del **Proyecto** conforme a lo siguiente:

Tabla 6. Extracto publicado por la Promovente con motivo de la consulta pública del Proyecto .					
Estado	Periódico			Fecha de publicación	Ingreso a la DGIRA
	Nombre	Idioma	Página		
Quintana Roo	<i>Novedades Quintana Roo</i>	Castellano	8	29 de noviembre de 2022	01 de diciembre de 2022

Observaciones y propuestas resultado del proceso de Consulta Pública

8. En concordancia con lo anterior, el plazo de los 20 (veinte) días señalado en la fracción IV del artículo 34 de la **LGEEPA** y el artículo 41, fracción III de su **RLGEEPAMEIA**, que refiere al período en que el **DTU-BR** fue puesta a disposición del público, quedó comprendido del veintiocho de noviembre al diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, de conformidad con el **Acta Circunstanciada**, de la presente **Resolución Administrativa**, siendo que en dicho periodo no fueron recibidos cuestionarios relacionados al **Proyecto**.

Al respecto, y en vista de no se ingresaron observaciones para considerarlas en la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** no tuvo elementos adicionales que considerar dentro análisis y evaluación del **Proyecto**.

II. FACULTADES DE LA EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y EN MATERIA FORESTAL

1. Que considerando la naturaleza de la Evaluación de Impacto Ambiental como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA**; que sirve para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan, con fundamento en los artículos 4 párrafo sexto y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, III, XI, XII, XIII y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 14 y 16 fracción X de la **LFPA**; 4, 5 fracciones II, X, XXI y XXII, 28 primer párrafo fracciones VII, IX, X Y XI, 30, 34 primer párrafo, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones I TER, VII, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos O) fracción I, Q), R) y S), 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 12, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 42, 44, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, y 18 fracciones II inciso a), VII y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT** (**RISEMARNAT**); 7 fracción VI, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 68 fracción I, 93, 94, 95 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**); 139, 141 fracciones VI, VII, IX, X y XI, y 143 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**); así como el "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan" (**ACUERDO DTU**) publicado el veintidós de diciembre de dos mil diez, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el mediante el cual, en su ACUERDA SEGUNDO fracción I, II y V, SÉPTIMO y DÉCIMO, en su interpretación sistemática y armónica, asigna a esta **DGIRA** la atribución de resolver el trámite unificado modalidad B de cambio de uso de suelo



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

forestal y obras y actividades en cualquier otra fracción del artículo 28 de la **LGEEPA** en un solo procedimiento administrativo. Asimismo, se establece que el Documento Técnico Unificado (**DTU**), es el que integra la Manifestación de Impacto Ambiental, en su modalidad que corresponda, con el Estudio Técnico Justificativo (**ETJ**) señalado en el artículo 141 de la **RLGDFS** y cuyo contenido se describe en los artículos Sexto y Séptimo del **ACUERDO DTU**. A través de los cuales, la **DGIRA** resolverá el trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, dichos trámites se llevarán a cabo en un procedimiento único el cual se desarrollará conforme a las etapas y plazos establecidos para la evaluación del impacto ambiental descritos en la **LGEEPA** y **RLEGEEMPAMEIA**.

En este orden de ideas, la **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B**, a la que anexó el **DTU-BR** del **Proyecto**, de conformidad con las características señaladas en el apartado II. **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**, de la presente **Resolución Administrativa**.

a. Prestador de servicios de evaluación de impacto ambiental

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

Al respecto, la **Promovente** presentó ante esta **DGIRA** el **DTU-BR** del **Proyecto** a la cual, adjuntó una carta responsiva por el especialista como responsable de su elaboración, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

Sirva la presente para manifestar bajo protesta de decir verdad de la responsabilidad en que incurre el que declara en falsedad ante la Autoridad Administrativa distinta de la judicial, tal y como lo establece el Artículo 247, fracción I del Código Penal Federal, manifiesto que la información contenida en el Documento Técnico Unificado Regional Modalidad B Regional del Proyecto "Departamentos Holbox" ubicado en la Isla Holbox, municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo; que se desarrollará en dos predios contiguos, lote 01, manzana 0122 y lote 001 manzana 0117, ubicados entre la calles Calamar, Cornuda y Paseo Carey se incorporaron las mejores técnicas y metodologías existentes y comúnmente utilizadas para la comunidad científica del país, así como la información y datos vertidos en la misma cuenta con medidas de prevención y mitigación más efectivas para atenuar los impactos ambientales

Así mismo declaró que dicho estudio fue elaborado por el firmante;..."

A. OBRAS Y ACTIVIDADES 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), R) y S), 9 primer y segundo párrafo, 10 fracción I, 11 fracción IV y 13 **RLGEEMPAMEIA**, y el **ACUERDO**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica establecen que, quienes pretendan llevar a cabo obras y actividades que requieren cambio de uso del suelo, afecten ecosistemas costeros y zonas federales, y se realicen dentro de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federal, están sujetas a la autorización previa en materia de impacto



2026
año de
Margarita Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 8 de 45

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-07760-26

ambiental de la **SEMARNAT**; para lo cual, señalan los requerimientos mínimos que deberán contener los estudios de impacto ambiental que se requieren como parte del **PEIA** del **Proyecto**.

En este sentido, la **Promovente** manifestó que, el **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento un desarrollo turístico que consideran 2 (dos) edificios para condominios distribuidos en 3 (tres) niveles, resultando cada uno en una superficie de construcción de 4,633.52 m² (cuatro mil seiscientos treinta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados); así como, 92 (noventa y dos) pilotes, 2 (dos) cisternas y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que en conjunto constituyen una superficie de construcción sobre el terreno natural de 208.47 m² (doscientos ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados); asimismo, se considera la instalación de un muelle rústico en una superficie de 104.00 m² (ciento cuatro metros cuadrados) y la creación de dunas artificiales en una superficie de 350.00 m² (trescientos metros cuadrados) como obras adicionales; para lo anterior, se requiere previamente el relleno de playa en una superficie de 9,166.33 m² (nueve mil ciento sesenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados); de lo cual, se solicita la evaluación en materia de impacto ambiental y el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una superficie de 4,667.82 m² (cuatro mil seiscientos sesenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados).

Asimismo, precisa que dicho desarrollo prevé la ocupación de 2 (dos) predios denominados **lote 01** y **lote 001**; los cuales, cuentan con una superficie de 5,339.72 m² (cinco mil trescientos treinta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados) y 5,338.09 m² (cinco mil trescientos treinta y ocho punto cero nueve metros cuadrados), respectivamente.

En este mismo sentido, para el desarrollo del **Proyecto** se requiere previamente del relleno de playa en una superficie de 9,166.33 m² (nueve mil ciento sesenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados); para lo cual, se señala la extracción de la misma proveniente un banco de arena ubicado en la zona mariana con una superficie de 15,090.00 m² (quince mil noventa metros cuadrados).

Aunado a lo anterior, la **Promovente** proporciono los archivos vectoriales y cartografía de la ubicación de los 2 (dos) Lotes que conforma el **Proyecto**, conforme a lo siguiente:

Tabla 7. Coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 16 del Lote 01 y Lote 001 que conforman el Proyecto.					
Lote 01					
Vértice	X	Y	Vértice	Y	X
1	459011.1756	2379036.6868	4	459073.4270	2379035.3242
2	459068.7166	2379116.5152	5	459052.9431	2378993.9
3	459108.3240	2379076.3701	---	---	---
Lote 001					
1	459073.9001	2379127.5124	3	459186.8346	2379154.6719
2	459151.9439	2379190.8481	4	459112.8482	2379087.4702





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

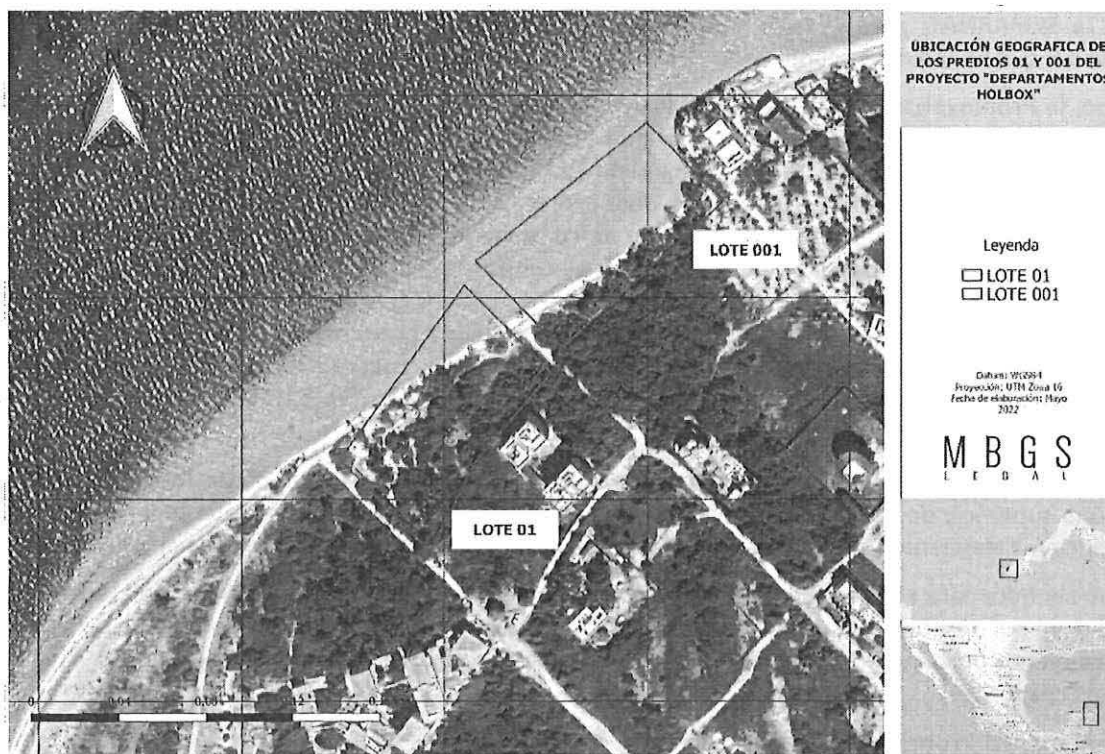


Imagen 1. Referencia de la ubicación del Lote 01 y Lote 001 que conforman el Proyecto, proporcionada por la Promovente.

Aunado a lo anterior y de conformidad con lo manifestado por la **Promovente** en el **DTU-BR** e **Información Adicional**, el **Proyecto** considera las siguientes superficies y distribución:

Tabla 8. Superficies del Proyecto.				
Distribución del desarrollo del Proyecto				
Concepto	Lote 01 (Edificio A)		Lote 001 (Edificio B)	
	Superficie (m ²)	Porcentaje de ocupación (%)	Superficie (m ²)	Porcentaje de ocupación (%)
Predio	5,339.72	100.00	5,338.09	100.00
Nivel 1*	1,552.90	29.08	1,552.90	29.09
Áreas verdes ajardinadas	669.88	12.55	892.14	16.71
Áreas de conservación	3,116.94	58.37	2,893.05	54.20
Nivel	N.P.T	Superficie (m ²)	N.P.T	Superficie (m ²)
1	+4.40	1,552.90	+4.40	1,552.90
2	+7.10	1,540.31	+7.10	1,540.31



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

3	+9.80	1,540.31	+9.80	1,540.31
Obras complementarias				
Concepto		Superficie (m²)		
		Edificio A		Edificio B
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR 1 y PTAR 2)		44.51		
Cisterna 1		97.20		
Cisterna 2		55.20		
Cimentación a base de 92 (noventa y dos) Pilotes**		11.56		
Superficie total de intervención sobre el predio natural ***		208.47 por lote (416.94)		
Obras adicionales				
Concepto		Superficies (m²)		
		Sobre playa	Zona marina	Total
Muelle rústico	Arranque de muelle	4.00	---	104.00
	Pasarela	---	80.00	
	Travesaño	---	20.00	
Duna artificial	Tramo 1	100.00		
	Tramo 2	200.00		
	Tramo 3	50.00		
Acomodo de arena (m²)		9,166.33		
Banco de arena (m²)		15,090.00		
*El nivel 1 corresponde a la proyección del edificio sobre el predio, siendo el área de desplante o huella efectiva de la edificación; el cual, se ubica sobre la cimentación de los pilotes.				
**Los pilotes contarán con una altura de 1.50 (uno punto cincuenta) ubicados sobre una trabe con espesor de 20.00 cm (veinte centímetros), alcanzando una elevación total de +1.70 m (más uno punto setenta metros), sobre el cual desplantarán los edificios.				
***Superficie directamente intervenida a nivel de piso natural por los elementos de cimentación (pilotes), cisternas y PTAR.				
N.P.T. = Nivel de Piso Terminado				

En este mismo sentido, la **Promovente** describió y ubico de manera específica, las obras señaladas en la tabla que antecede, conforme a lo siguiente:

a) PTAR 1 y PTAR 2

Cada uno de los edificios del **Proyecto** contará con una **PTAR** con las mismas características; las cuales, se ubicarán bajo el nivel 1 del **Edificio A** y **Edificio B** respectivamente, y contarán con 6 (seis) cámaras de filtración de aguas negras y aguas grises, captación de sólidos y lodos y, trampas de grasas y sistema biodigestor.

Tabla 9. Coordenadas de las PTAR 1 y PTAR 2 de los Edificios del Proyecto.					
Edificio A (PTAR 1)			Edificio B (PTAR 2)		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	459076.785	2379073.401	1	459153.821	2379150.893
2	459080.104	2379070.986	2	459156.581	2379147.854
3	459073.726	2379062.220	3	459148.556	2379140.565
4	459070.406	2379064.635	4	459145.796	2379143.604





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Al respecto, cabe señalar que la **Promovente** no señalo dentro del **DTU-BR** ni **Información Adicional**, lo referente al método constructivo, afluente, características físico-químicas, contaminantes específicos, manejo de lodos como parte de la información técnica operativa de la **PTAR 1** y **PTAR 2**.

b) Cisternas

Cada uno de los edificios del **Proyecto** contará con 1 (una) cisternas; de las cuales, la **Cisterna 1 (Edificio A)** almacenará el agua provista mediante pipas de agua proveniente de pozos y será enviada a un sistema suavizador; y la **Cisterna 2 (Edificio B)** almacenará el agua previamente tratada para ser bombeada por un sistema hidroneumático para el abastecimiento de ambos edificios:

Tabla 10. Coordenadas de las cisternas del Edificio A y Edificio B del Proyecto.					
Edificio A					
CISTERNA 1			CISTERNA 2		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	459053.128	2379040.889	1	459045.217	2379030.017
2	459064.088	2379055.953	2	459053.128	2379040.889
3	459068.307	2379052.883	3	459056.447	2379038.474
4	459057.347	2379037.820	4	459048.537	2379027.601
Edificio B					
1	459124.058	2379123.860	1	459114.105	2379114.819
2	459137.847	2379136.385	2	459124.058	2379123.860
3	459141.356	2379132.523	3	459126.818	2379120.821
4	459127.566	2379119.997	4	459116.865	2379111.780

c) Pilotes.

La **Promovente** manifestó que la cimentación del **Edificio A** y el **Edificio B** es con base de pilotes de concreto armado (cemento, arena grava y acero) con 40.00 cm (cuarenta centímetros) de diámetro, requiriendo la construcción de 184 (ciento ochenta y cuatro) pilotes por ambos lotes, a una profundidad de 5.50 m (cinco punto cincuenta metros) y llegando una altura de +1.50 m (más uno punto cincuenta metros) respecto al nivel del terreno natural; los cuales, estarán unidos mediante un marco rígido de trabes de concreto armado con un grosor de 20.00 cm (veinte centímetros), para alcanzar una elevación total de +1.70 m (más uno punto setenta metros).

SIN TEXTO



2026
año de
**Margarita
Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

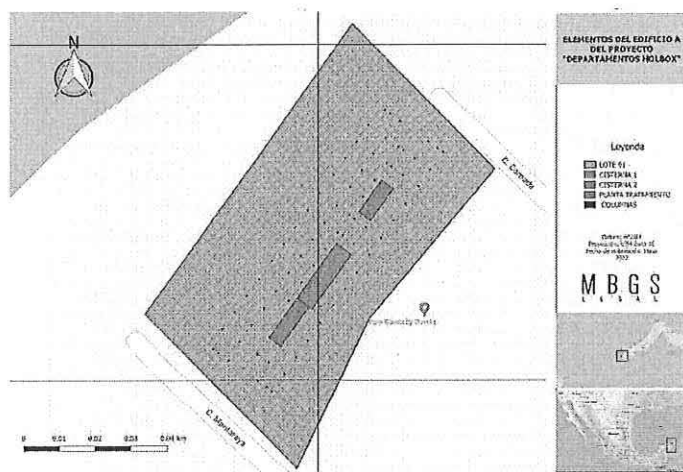


Imagen 2. Referencia de la ubicación de las cisternas, PTAR 1 y pilotes del Edificio A en el Lote 01, proporcionado por la Promovente.

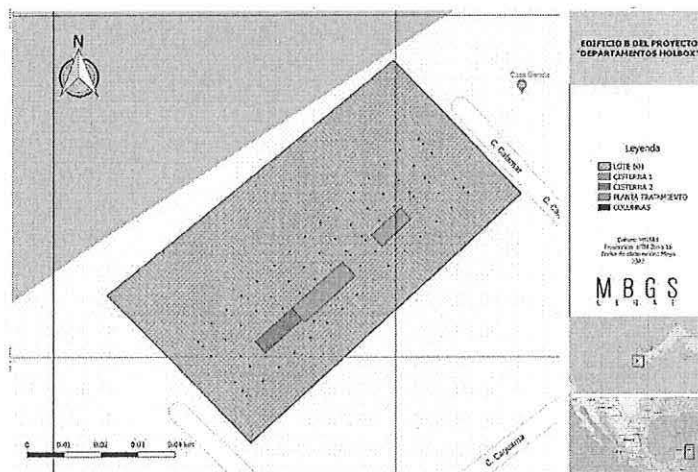


Imagen 3. Referencia de la ubicación de las cisternas, PTAR 2 y pilotes del Edificio B en el Lote 001, proporcionado por la Promovente.

d) Distribución del nivel 1 al 3 del Edificio A y Edificio B.

El **Proyecto** considera la construcción de 2 (dos) edificios para condominios; los cuales, estarán desplantadas a partir del nivel +1.70 m (uno punto cincuenta metros), respecto al nivel del terreno natural, distribuidos en 3 (tres) niveles tipo, contando cada uno con 57 (cincuenta y siete) habitaciones, cubos de escaleras y ductos de instalaciones.

Tabla 11. Distribución de las habitaciones del Edificio A y Edificio B del Proyecto.

Nivel	Número de habitaciones sencillas	Número de habitación doble	Número de Suite	Total de habitaciones
1	11	6	2	19
2	11	6	2	19
3	11	6	2	19
Total de habitaciones por edificio	33	18	6	57
Total de habitaciones del Proyecto	66	36	12	114

Tabla 12. Coordenadas del nivel 1 (desplante) del Edificio A y Edificio B del Proyecto.

Edificio A								
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	459045.691	2379014.693	20	459045.986	2379051.270	39	459094.116	2379081.584
2	459045.529	2379014.810	21	459059.565	2379069.932	40	459094.278	2379081.466
3	459045.823	2379015.215	22	459067.833	2379063.916	41	459080.184	2379062.096
4	459041.942	2379018.039	23	459071.421	2379068.847	42	459072.745	2379067.509

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"

PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.

Página 13 de 45

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 12. Coordenadas del nivel 1 (desplante) del Edificio A y Edificio B del Proyecto.

Edificio A								
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
5	459041.648	2379017.634	24	459063.153	2379074.863	43	459070.685	2379064.679
6	459041.486	2379017.752	25	459073.262	2379088.756	44	459073.682	2379062.499
7	459041.780	2379018.156	26	459074.253	2379088.035	45	459075.741	2379065.329
8	459034.133	2379023.721	27	459078.059	2379093.267	46	459078.005	2379063.682
9	459033.839	2379023.317	28	459078.222	2379093.149	47	459074.595	2379058.996
10	459033.677	2379023.434	29	459077.928	2379092.745	48	459076.774	2379057.411
11	459033.971	2379023.839	30	459081.970	2379089.803	49	459063.195	2379038.748
12	459029.925	2379026.776	31	459082.264	2379090.208	50	459061.016	2379040.334
13	459029.634	2379026.376	32	459082.426	2379090.090	51	459057.606	2379035.648
14	459029.473	2379026.494	33	459082.132	2379089.686	52	459055.342	2379037.295
15	459033.279	2379031.725	34	459089.779	2379084.121	53	459057.401	2379040.125
16	459032.289	2379032.446	35	459090.073	2379084.525	54	459054.405	2379042.305
17	459042.398	2379046.339	36	459090.235	2379084.408	55	459052.346	2379039.475
18	459050.666	2379040.323	37	459089.941	2379084.003	56	459059.785	2379034.062
19	459054.254	2379045.254	38	459093.822	2379081.179	---	---	---
Edificio B								
1	459111.459	2379099.717	20	459119.171	2379135.474	39	459172.452	2379155.388
2	459111.324	2379099.865	21	459136.256	2379150.991	40	459172.587	2379155.240
3	459111.694	2379100.202	22	459143.131	2379143.423	41	459154.855	2379139.134
4	459108.467	2379103.755	23	459147.644	2379147.523	42	459148.669	2379145.944
5	459108.097	2379103.419	24	459140.770	2379155.092	43	459146.078	2379143.591
6	459107.963	2379103.567	25	459153.488	2379166.644	44	459148.570	2379140.848
7	459108.333	2379103.903	26	459154.312	2379165.737	45	459151.160	2379143.201
8	459101.974	2379110.904	27	459159.101	2379170.087	46	459153.043	2379141.128
9	459101.604	2379110.567	28	459159.236	2379169.938	47	459150.452	2379138.775
10	459101.469	2379110.715	29	459158.866	2379169.602	48	459152.264	2379136.781
11	459101.839	2379111.052	30	459162.227	2379165.902	49	459131.782	2379118.177
12	459098.474	2379114.749	31	459162.597	2379166.238	50	459129.970	2379120.171
13	459098.108	2379114.417	32	459162.732	2379166.090	51	459127.379	2379117.818
14	459097.973	2379114.565	33	459162.362	2379165.754	52	459125.497	2379119.891
15	459102.762	2379118.915	34	459168.721	2379158.753	53	459128.087	2379122.244
16	459101.939	2379119.822	35	459169.091	2379159.089	54	459125.596	2379124.987
17	459114.657	2379131.374	36	459169.225	2379158.941	55	459123.005	2379122.634
18	459121.532	2379123.805	37	459168.855	2379158.605	56	459129.191	459129.191
19	459126.046	2379127.905	38	459172.082	2379155.052	---	---	---

SIN TEXTO



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-07760-26

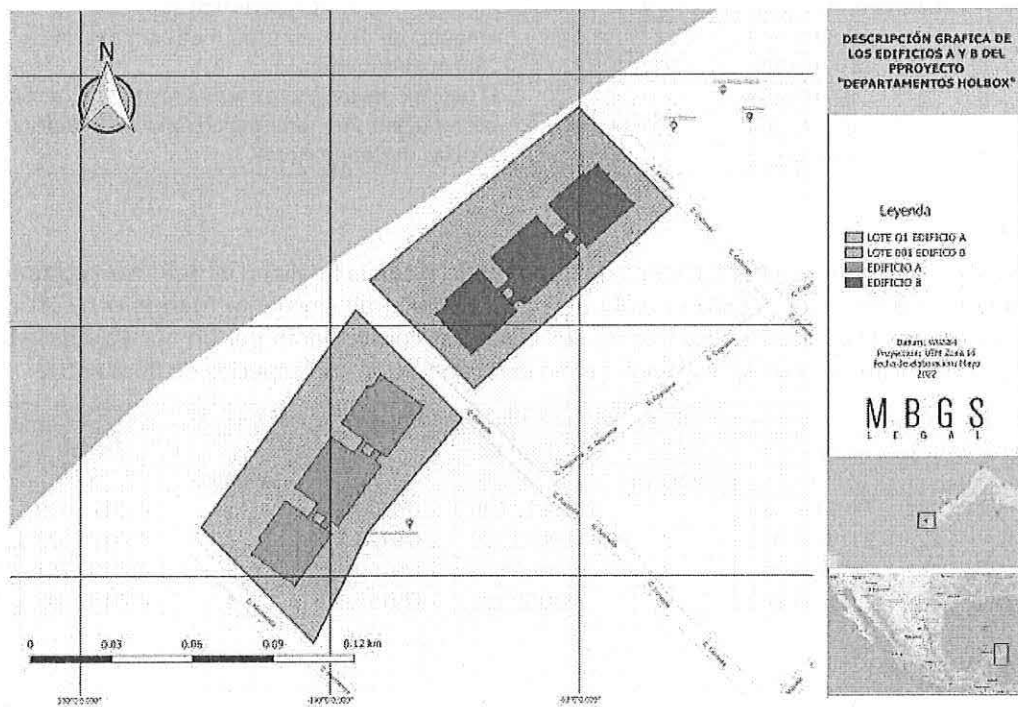


Imagen 4. Referencia de la distribución del nivel 1 (desplante) del **Edificio A** y **Edificio B** sobre el **Lote 01** y **Lote 001**, respectivamente, proporcionado por la **Promovente**.

Obras adicionales

e) Muelle rústico.

La **Promovente** manifestó que el **Proyecto** contempla la construcción de un muelle rústico con forma "T"; del cual, la pasarela estará sostenida por 16 (dieciséis) pilotes de madera sin tratamiento previo, distribuidos y separados a una distancia de 5.00 m (cinco metros) a lo largo de la pasarela, el travesaño se ubicará sobre 8 (ocho) pilotes, todos con un diámetro de 20.00 cm (veinte centímetros), interviniendo una superficie del terreno natural de 0.754 m² (cero punto setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados).

Tabla 13. Muelle rústico del Proyecto.			
Coordenadas UTM Zona 16 N			Características
Vértice	X	Y	
1	459001.274	2379061.796	La pasarela principal tendrá una longitud de 40.00 m (cuarenta metros) y un ancho de 2.00 m (dos metros), asimismo, el travesaño tendrá una
2	458978.410	2379094.618	
3	458981.693	2379096.904	



"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 15 de 45

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-07760-26

Tabla 13. Muelle rústico del Proyecto.			
Coordenadas UTM Zona 16 N			Características
4	458980.549	2379098.545	longitud de 10.00 m (diez metros) y un ancho de 2.00 m (dos metros). El hincado de los pilotes será a rechazo; es decir, la profundidad será determinada por las condiciones propias del fondo marino.
5	458972.344	2379092.829	
6	458973.487	2379091.188	
7	458976.769	2379093.474	
8	458999.633	2379060.653	

f) Duna artificial.

El **Proyecto** considera la creación de 3 (tres) tramos de duna artificial con la finalidad de reforzar la protección de la playa y recuperar la cubierta vegetal, requiriendo un volumen de 1,050.00 (mil cincuenta metros cúbicos) de arena para la conformación de geotubos y la cubierta de los tramos; los cuales, se conformarán por un núcleo a base de saco geotextil rellenos con arena y por encima de estos, se llevará a cabo la revegetación con especies de flora nativa.

Tabla 14. Duna artificial del Proyecto.								
Tramo 1			Tramo 2			Tramo 3		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	459044.603	2379086.481	1	459072.640	2379129.065	1	459176.419	2379187.992
2	459046.225	2379085.312	2	459073.900	2379127.512	2	459176.622	2379189.982
3	459075.462	2379125.873	3	459151.548	2379190.527	3	459151.751	2379192.516
4	459073.839	2379127.042	4	459150.289	2379192.078	4	459151.548	2379190.527

g) Acomodo de arena.

La **Promoviente** señaló que el **Lote 01** y el **Lote 001** se ubican sobre una zona con movimientos dinámicos de los sedimentos; los cuales, provocan la erosión constante del sitio, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

El área de estudio se ubica en la isla de Holbox, la zona presenta una problemática que se caracteriza por un riesgo asociado a una alta incidencia de huracanes, en la bibliografía consultada se encuentran diferentes estudios realizados en la isla de Holbox que revelan parte de la problemática que se ha mencionado anteriormente. Entre los estudios realizados por Tran (2002 y 2006), destacan los cambios percibidos por efecto de fenómenos naturales que provocan un aumento en la erosión costera. Asimismo, Berlanga y Faust (2007) reportaron que a partir del huracán Gilberto a la fecha, se ha generado una fuerte erosión en más de un tercio de la isla, que a su vez ha generado la pérdida de vegetación. Por otro lado, Casarín et al. (2014) realizaron un estudio en la isla de Holbox, sobre los peligros hidrometeorológicos y la vulnerabilidad costera, de manera tal que estiman que la isla presenta una vulnerabilidad física muy alta y una vulnerabilidad socioeconómica moderada. Por tanto, reportan que los ecosistemas y la población de la isla, son vulnerables a las inundaciones y a la erosión costera provocadas por eventos meteorológicos extremos como los huracanes. Mientras que el INECC (2014) realizó un estudio en el que seleccionaron los sitios del país más vulnerables al ascenso del nivel del mar. La isla Holbox fue uno de los sitios escogidos por presentar un relieve muy bajo, se observaron diferentes escenarios mostrando que con el paso de un huracán categoría tres pueden provocar daños en la línea de costa por el oleaje y dependiendo de la elevación del mar podrían ocasionar inundaciones, por otro lado con el paso de un huracán categoría cinco se podría reportar que la situación para la isla sería muy desfavorable.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26



Como se puede apreciar los predios de interés para las obras de rehabilitación de playa y línea de costa del proyecto "Departamentos Holbox" han sufrido erosión lo que significa que ha perdido sedimento y modificado el litoral (...) sic"

Asimismo, el **Proyecto** considera como obra adicional realizar previo al pilotaje, desarrollo de los edificios y sus obras adicionales, el relleno de arena sobre perfiles de la zona que requieran equilibrar la irregularidad del terreno que presenta actualmente en el **Lote 01** y el **Lote 001** hacia la zona marina, requiriendo un volumen de 7,333.064 m³ (siete mil trescientos treinta y tres punto cero sesenta y cuatro metros cúbicos) de arena.

Tabla 15. Acomodo de arena que contempla la realización del Proyecto.

Coordenadas UTM Zona 16 N						Características
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	
1	459163.026	2379225.003	13	459045.400	2379087.124	La arena será reacomodado mediante la realización de un terraplén que se extenderá de la playa seca hacia el mar, para el perfil se tendrá una elevación de 0.80 (cero unto ochenta metros), que irá decreciendo conforme se acerque a la pleamar a manera de generar una ligera pendiente, una vez terminado el relleno, el perfil se modificará por acción del oleaje.
2	459142.039	2379209.906	14	459056.393	2379089.153	
3	459123.205	2379195.251	15	459068.765	2379097.202	
4	459102.296	2379180.526	16	459085.371	2379106.306	
5	459076.898	2379159.333	17	459100.944	2379115.715	
6	459042.852	2379128.062	18	459125.731	2379128.360	
7	459023.881	2379105.855	19	459139.063	2379141.785	
8	459008.547	2379082.027	20	459151.215	2379147.316	
9	458997.188	2379058.864	21	459162.236	2379156.077	
10	459003.082	2379063.159	22	459173.348	2379167.244	
11	459015.573	2379071.481	23	459173.843	2379188.317	
12	459025.717	2379078.240	24	459183.498	2379196.545	

h) Banco de arena.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Derivado de que el **Proyecto** prevé el acomodo y creación de dunas costeras, se pretende realizar la extracción de un volumen de 8,383.064 m³ (ocho mil trescientos ochenta y tres punto cero sesenta y cuatro metros cúbicos) de arena; de lo cual, se considera la extracción del sedimento necesario de un Banco de arena ubicado a 36.00 m (treinta y seis metros) de distancia de los lotes del **Proyecto** determinado con una superficie total de 15,090.00 m² (quince mil noventa metros cuadrados).

Tabla 16. Coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona 16 de Banco de arena.			
Coordenadas UTM Zona 16 N			Características
Vértice	X	Y	
1	459083.26	2379281.43	Cuenta con una profundidad de 1.00 m (un metro), con un relieve marino mayormente plano, sin desniveles, oquedades y no presenta piedras, pastos marinos ni formaciones coralinas.
2	458941.66	2379171.91	
3	458998.56	2379105.13	
4	459134.73	2379217.36	

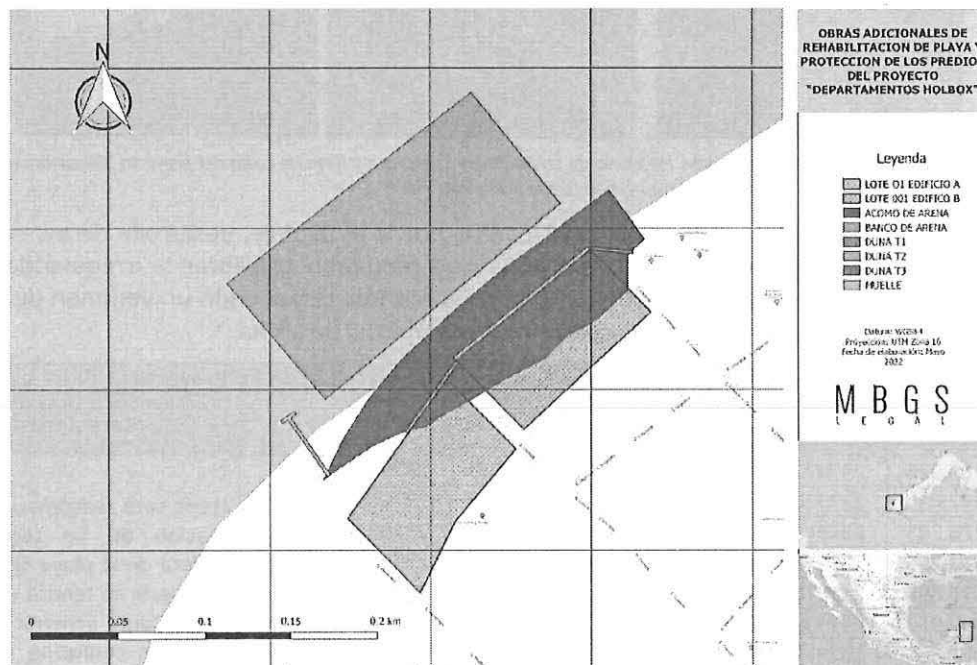


Imagen 5. Referencia de la ubicación de las obras adicionales del Proyecto, presentado por la Promovente.

Obras provisionales.

Para las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto**, la **Promovente** manifestó dentro de los anexos cartográficos de la **Información Adicional**, la habilitación de 8 (ocho) obras provisionales dentro de cada uno de los lotes del **Proyecto**; para lo cual, la **Promovente** manifestó que no se requerirá remover vegetación adicional por la ubicación de dichas obras, conforme a lo siguiente:





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 17. Características y superficies de las obras provisionales del Proyecto.		
Obra	Superficie de ocupación (m ²)	
	Lote 01	Lote 001
Patio de materiales	51.00	51.00
Enfermería	9.00	9.00
Vestuarios personal	12.00	12.00
Comedor	35.00	35.00
Caseta seguridad	9.00	9.00
Oficinas de gerencia	35.00	35.00
Bodega	101.87	101.87
Baños portátiles	9.00	9.00
Superficie total (m ²)	261.87	261.87

De lo anteriormente expuesto, la **Promovente** indicó en el **DTU-BR** e **Información Adicional**, que el **Proyecto**, considera una duración de 3 (tres) años para la etapa de preparación del sitio y construcción, sin establecer un periodo para la operación y mantenimiento del mismo.

B. VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES

4. Que en este caso resulta aplicable el artículo 35 primer y segundo párrafo de la **LGEEPA**; el cual, interpretado de manera sistemática y armónica en su parte conducente establece que, para la autorización de las obras y actividades, la Secretaría se sujetará a lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas aplicables, así como en los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Al respecto, de acuerdo con las coordenadas de referencia de la ubicación del **Proyecto** proporcionadas por el **Promovente**, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)³, herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, confirmando que las obras y actividades del **Proyecto** se ubican en el Municipio Lázaro Cárdenas, en el Estado de Quintana Roo; asimismo, se constató e identificaron sus incidencias, conforme a lo siguiente:

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)

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

Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGMMyMC)

- b) Unidad de Gestión Ambiental 131 (ciento treinta y uno) denominada "*Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam*" (**UGA 131**).

³ Tomado de <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigela-web/#/visor/0>.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

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

IS-15. "Toda actividad que se vaya a llevar a cabo en islas que se encuentren dentro de un ANP deberá llevarse a cabo conforme a la normatividad aplicable, así como contar con consentimiento por escrito de la Dirección del ANP y la SEMAR."

ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL

- c) Área de Importancia para la Conservación de las Aves número 187 (ciento ochenta y siete) denominada "Yum-balam" (AICA-187).
- d) Sitio Humedal RAMSAR número 93 (noventa y tres) denominada "Área de protección de flora y fauna Yum Balam" (Sitio RAMSAR-93).
- e) Región Marina Prioritaria número 62 (sesenta y dos) denominada "Dzilam-Contoy" (RMP-62).
- f) Sitio Marino Prioritario número 68 (sesenta y ocho) denominado "Humedales costeros y plataforma continental de Cabo Catoche" (SMP-68).

CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO APLICABLE AL ÁREA NATURAL PROTEGIDA "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA YUM BALAM". Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

I. DISPOSICIONES JURÍDICAS GENERALES.

1. 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 párrafo tercero 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.

Asimismo, señalan que, el establecimiento de áreas naturales protegidas dentro de las que se consideran las áreas de protección de flora y fauna, tienen por objeto preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles que permitan salvaguardar la diversidad y asegurar el aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, sus elementos, y sus funciones, y proteger poblados, vías de comunicación, instalaciones industriales y aprovechamientos agrícolas, mediante zonas forestales, a fin de proteger los entornos naturales de zonas; para lo cual, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman de manera integral y dinámica, dentro de las cuales se establecen zonas de amortiguamiento y sus subzonas que, tienen como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas.

2. 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 estableci-



2026
año de
**Margarita
Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

miento 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**).

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 las subzonas de asentamientos humanos se podrán ubicar en las zonas de amortiguamiento, de acuerdo con las superficies donde se ha llevado a cabo una alteración, modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales por el desarrollo de asentamientos humanos, previo a la declaratoria del área natural protegida; misma que, aun cuando exista alguna alteración en dicha zona, las obras y actividades que se realicen se deberán sujetarse a lo establecido en el decreto y programa de manejo que se formule.

II. DECRETO Y PROGRAMA DE MANEJO DEL "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA YUM BALAM".

3. Con fecha seis de junio de mil novecientos noventa y cuatro el entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Carlos Salinas de Gortari expidió el "*DECRETO por el que se declara como área natural protegida, con carácter de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Yum Balam, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo*" (**Decreto**); mismo que, fue publicado en **DOF**; el cual, tiene por objeto declarar Área Natural Protegida la región conocida como Yum Balam, con carácter de área de protección de flora y fauna, con el fin de protegerla bajo esquemas que garanticen la preservación integral de los elementos naturales que la componen; al respecto, en el **ARTÍCULO PRIMERO, SEXTO y DÉCIMO TERCERO** del mismo, se indica lo siguiente:

"(...)

ARTÍCULO PRIMERO.- *Por ser de interés público se declara como área natural protegida, con el carácter de Área de Protección de Flora y Fauna, la región conocida como "Yum Balam" con una superficie de 154,052-25-00 Has, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo...*

ARTÍCULO SEXTO.- *Las obras y actividades que se realicen en el Área de Protección de Flora y Fauna "Yum Balam", deberán sujetarse a los lineamientos establecidos en el programa de manejo del área y a las disposiciones jurídicas aplicables.*

Todo proyecto de obra pública o privada que se pretenda realizar dentro del Área de Protección deberá contar previamente a su ejecución, con la autorización de impacto ambiental correspondiente, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en materia de impacto ambiental...

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- *Dentro del Área de Protección, queda prohibido modificar las condiciones naturales de los acuíferos, cuencas hidrográficas, cauces naturales de corrientes, manantiales riberas y vasos existentes, salvo que sea necesario para el cumplimiento del presente decreto; verter o descargar contaminantes en el suelo, subsuelo y en cualquier clase de corriente o depósitos de agua, y desarrollar actividades contaminantes(...)" Sic*

Subrayado y resaltado por esta DGIRA





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

4. Con fecha cinco de octubre de dos mil dieciocho, el entonces Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales Rafael Pacchiano Alamán da a conocer el "ACUERDO por el que se da a conocer el Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con Categoría de Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo" (Acuerdo); mismos que, fue publicado en el DOF; el cual, tiene por objeto conocer el Programa de Manejo del Área Natural Protegida con categoría de "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam" (Programa), ubicada en el Municipio Lázaro Cárdenas, en el Estado de Quintana Roo, del que se destaca lo siguiente:

"(...)

Subzonas y Políticas de Manejo

Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina

...

En esta subzona, es indispensable establecer un conjunto de limitaciones a las actividades antropogénicas, para evitar la alteración de los sitios de reproducción y alimentación de la tortuga marina de carey (*Eretmochelys imbricata*), tortuga marina verde del Atlántico, tortuga blanca (*Chelonia mydas*), tortuga marina caguama (*Caretta caretta*), tortuga marina escamosa del Atlántico, tortuga lora (*Lepidochelys kempii*) y ocasionalmente la tortuga marina laúd (*Dermochelys coriacea*) especies en peligro de extinción conforme a la norma referida, ya que dichas especies tienen su desarrollo vital en este sitio, en el que los pastos marinos y nutrientes asociados a éstos, les garantizan la alimentación necesaria, como preparación para su arribo a la duna costera, permaneciendo durante este ciclo en el área intermareal.

..., y en correlación con lo previsto por los artículos Primero, Quinto, Sexto, Décimo Tercero y Décimo Sexto del Decreto por el que se declara como área natural protegida, con carácter de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Yum Balam, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 1994, es que se determinan las actividades permitidas y no permitidas en esta Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina, las cuales se indican en el siguiente cuadro:

Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina	
Actividades Permitidas	Actividades no permitidas
1. Acuicultura 2. Colecta científica de ejemplares de la vida silvestre 3. Educación ambiental 4. Establecimiento de arrecifes artificiales 5. Investigación científica y monitoreo del ambiente 6. Mantenimiento de infraestructura de apoyo a las actividades turísticas 7. Navegación 8. Pesca en todas sus modalidades 9. Turismo de bajo impacto ambiental	1. Alimentar a los ejemplares o hacer ruidos intensos que alteren el comportamiento natural de las poblaciones de vida silvestre. 2. Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de vida silvestre. 3. Alterar, remover o erradicar pastos marinos, vegetación sumergida o algas nativas. 4. Dañar o apropiarse de cualquier sistema de boyeo, balizamiento o señalamiento. 5. Desechar, abandonar, arrojar, descargar, disponer finalmente, enterrar o verter residuos de cualquier tipo de material, incluyendo contenedores, recipientes, envases, bolsas, utensilios o cualquier otro elemento contaminante. 6. Introducir ejemplares o poblaciones exóticas incluyendo las invasoras, así como las especies que se tornen ferales tales como perros y gatos. 7. Usar cualquier aparato de sonido que altere el comportamiento de las poblaciones o ejemplares de vida silvestre. 8. Usar explosivos. 9. Usar vehículos, aparatos o equipos motorizados a propulsión, salvo el uso de tablas de surf motorizadas y las embarcaciones necesarias para actividades para monitoreo y vigilancia. 10. Utilizar reflectores y lámparas dirigidos hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, salvo para actividades de inspección y vigilancia. 11. Verter o descargar contaminantes en cualquier clase de corriente o depósito de agua

...



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Subzona de Asentamientos Humanos Holbox

...

Las principales actividades en el núcleo urbano son los servicios de hospedaje y servicios de apoyo para la comunidad de Holbox, estacionamiento y transporte de víveres, y sus pobladores se dedican además a prestar servicios turísticos y de transporte acuático.

(...) de conformidad con lo establecido por el artículo 47 BIS, fracción II, inciso g), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que dispone que las subzonas de asentamientos humanos son aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida, y en correlación con lo previsto por los artículos Primero, Quinto, Sexto, Décimo Tercero y Décimo Sexto del Decreto por el que se declara como área natural protegida, con carácter de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Yum Balam, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 1994, es que se determinan las actividades permitidas y no permitidas en esta Subzona de Asentamientos Humanos Holbox, las cuales se indican en el siguiente cuadro:

Subzona de Asentamientos Humanos Holbox	
Actividades Permitidas	Actividades no permitidas
...	<u>1. Destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de vida silvestre</u>
...	...
...	<u>4. Establecer sitios de disposición final de residuos sólidos</u>
...	...
...	<u>6. Fragmentar el hábitat de anidación de tortugas o donde existan ecosistemas de manglares</u>
...	<u>7. Dañar o apropiarse de cualquier sistema de boyeo, balizamiento o señalamiento</u>
...	<u>8. Desechar, abandonar, arrojar, descargar, disponer finalmente, enterrar o verter residuos de cualquier tipo de material, incluyendo contenedores, recipientes, envases, bolsas, utensilios o cualquier otro elemento contaminante</u>
...	<u>9. Interrumpir, dragar, rellenar, desecar o desviar los flujos hidrológicos o cuerpos de agua</u>
<u>4. Construcción de obra pública y privada</u>	<u>10. Introducir ejemplares o poblaciones exóticas incluyendo las invasoras, así como las especies que se tornen ferales tales como perros y gatos</u>
<u>5. Educación ambiental</u>	...
<u>6. Establecimiento de UMA</u>	<u>12. Introducir recipientes o envases desechables o no biodegradables, incluyendo PET y bolsas de plástico</u>
<u>7. Investigación científica</u>	<u>13. Modificar la línea de costa, la remoción o movimiento de dunas, así como rellenar, verter aguas residuales o talar zonas de manglares o humedales</u>
<u>8. Mantenimiento de infraestructura</u>	<u>14. Remover, rellenar, trasplantar o realizar cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema, de su productividad natural; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación; o bien de las interacciones entre el manglar, la duna, la zona marítima adyacente o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos</u>
<u>9. Senderos interpretativos</u>	<u>15. Tránsito de mascotas y animales domésticos, sobre la zona federal marítimo terrestre y la zona intermareal</u>
<u>10. Turismo de bajo impacto ambiental</u>	<u>16. Tránsito de vehículos en las playas, salvo los necesarios para la administración, operación y vigilancia del Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam</u>
<u>11. Uso de vehículos terrestres</u>	...
	<u>18. Utilizar reflectores y lámparas dirigidos hacia la zona federal marítimo terrestre, salvo para actividades de inspección y vigilancia</u>
	<u>19. Verter o descargar contaminantes en el suelo, subsuelo y cualquier clase de corriente o depósito de agua</u>

Lo subrayado por esta DGIRA

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"

PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.

Página 23 de 45





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

5. Con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, la ministra Norma Lucía Piña Hernández resuelve la controversia constitucional 212/2018 promovida por el Municipio de Lázaro Cárdenas, del Estado de Quintana Roo; mediante el cual, la demandante solicita la invalidez del **Programa de Manejo Yum Balam**; al respecto, se resolvió lo siguiente:

"(...)

RESUELVE

PRIMERO. Es parcialmente procedente pero infundada la presente controversia constitucional, promovida por el Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se sobresee en la controversia constitucional por lo que respecta al Decreto por el que se declara como Área Natural Protegida, con carácter de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Yum Balam con una superficie de 154,052 25-00 hectáreas, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, emitido el cinco de junio de mil novecientos noventa y cuatro y publicado en el Diario Oficial de la Federación el seis de junio de mil novecientos noventa y cuatro; así como en relación con los artículos 46, fracción VII, 57 a 75 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, vigentes en el año mil novecientos noventa y cuatro; y, por lo que respecta a los artículos 44 y 66 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, vigentes en el año dos mil dieciocho.

TERCERO. Se reconoce la validez del Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam, ubicada en el Municipio de Lázaro Cárdenas, en el Estado de Quintana Roo, publicado el cinco de octubre de dos mil dieciocho en el Diario Oficial de la Federación.

Subrayado y resaltado por esta DGIRA

En tal virtud, las actividades del **Proyecto** deberán apegarse al contenido del **Programa** y a lo dispuesto en las consideraciones y reglas del **ACUERDO** y **DECRETO** respectivamente, siendo reconocidas, vigentes y validadas; asimismo, resulta aplicable el conjunto de políticas y medidas de protección, manejo, uso sustentable y restauración **LGEEPA** y **RLGEEPA-MANP**; así como, procesos de conocimiento, cultura y gestión que se deben aplicar para la conservación del **ANP**.

III. AUTORIDAD RECTORA DEL ANP QUE SE VINCULA AL PROYECTO.

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

Análisis de la congruencia del desarrollo del Proyecto con el Programa de Manejo del APFF -Yum Balam.

De conformidad con lo señalado en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO APLICABLE AL ÁREA NATURAL PROTEGIDA "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA YUM BALAM"**, esta **DGIRA** analiza la congruencia jurídica del **Proyecto** conforme a lo siguiente:

- a) 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 IX, X y XI de la **LGEEPA** y 5 incisos Q), R) y S), del **RLGEEPA-MEIA**; mismos que, resultan aplicables al **Proyecto** y que requerirán de previa autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta **DGIRA**.

En este sentido, como parte de la evaluación realizada por esta unidad administrativa, se realizó la revisión y análisis a la información presentada por la **Promovente** en el **DTU-BR** e **Información Adicional**, respecto de los lineamientos y disposi-





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

ciones jurídicas establecidas al régimen jurídico especializado aplicable a la **APFF-Yum Balam**; del cual, se destaca de la Subzona de Asentamientos Humanos Holbox, lo siguiente:

Tabla 18. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las actividades no permitidas en la Subzona de Asentamientos Humanos Holbox.		
ACTIVIDAD NO PERMITIDA	Análisis de la Promovente	Observaciones
1. Destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de vida silvestre.	No es objeto del proyecto la destrucción de los ecosistemas de la isla. El desarrollo se plantea en un área determinada para el desarrollo urbano del centro de población. Se acata la disposición.	La Promovente manifestó que el Proyecto no pretende la destrucción de los ecosistemas de la isla; sin embargo, las obras y actividades correspondientes a la extracción de arena y el relleno de la misma en el sitio propuesto, se localiza en zonas cercanas a sitio de anidación de la tortuga marina blanca (<i>Chelonia mydas</i>) y sus sitios de refugio previo a su arribo a la duna costera; asimismo, las medidas propuestas para evitar su posible afectación, no resultan idóneas para realizar las obras y actividades del Proyecto .
6. Fragmentar el hábitat de anidación de tortugas o donde existan ecosistemas de manglares	El proyecto no se pretende en un área en la que se tenga un macizo forestal continuo. Por el contrario, se tiene contemplado la realización de un proyecto turístico en un predio ya incluido en la retícula urbana del centro de población. El proyecto no participa en la fragmentación del hábitat.	Por lo anterior, esta Unidad Administrativa determina que, llevar a cabo las actividades relacionadas provocaría afectaciones directas e indirectas a los sitios de alimentación, anidación, refugio y reproducción de organismos de tortugas marinas listadas en la NOM 059 . Asimismo, la Promovente manifestó la existencia de especies de <i>Thrinax radiata</i> y <i>Conocarpus erectus</i> , distribuidas en el área donde se pretende llevar a cabo la afectación de vegetación, cambio de uso de suelo y parcialmente la construcción del conjunto de departamentos.
9. Interrumpir, dragar, rellenar, desecar o desviar los flujos hidrológicos o cuerpos de agua.	El proyecto no implica la interrupción de los flujos hidrológicos o cuerpos de agua, sin embargo las obras propuestas para la protección del predio propiedad del Promovente tendrán el principal objetivo de proteger la integridad del inmueble, además de lograr una zona seca con adecuada altura en relación al nivel medio del mar, obteniendo un aprovechamiento óptimo para las actividades lúdicas que se ofrecen a los huéspedes, aunado a lo anterior y con base al Artículo 18 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, por lo tanto las actividades antes mencionadas respaldadas por el presente reglamento y en el legítimo derecho del promovente de proponer obras de protección a sus predios que colindan con el mar.	Al respecto, la Promovente indicó que para la extracción de arena se requerirá de la utilización de bombas de succión y una draga, sin especificar las características de la esta; asimismo, se manifiesta la instalación de una tubería para el traslado de arena; lo cual, corresponde a actividades no permitidas en la subzona de Asentamientos Humanos Holbox. En este mismo sentido, es importante resaltar que el área del Proyecto , ha presentado modificaciones en el perfil costero por procesos erosivos, superficies que han sido invadidos por el mar; por lo que, la ZOFEMAT resaltó que lo dicho, se ajusta a lo establecido en el artículo 122 de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), que precisa que <u>Las áreas de los terrenos que pasen a formar parte de la nueva zona federal marítimo terrestre perderán su carácter de propiedad privada, pero sus legítimos propietarios tendrán derecho de preferencia para que se les conceda, conforme a lo establecido por esta Ley</u> ".
13. Modificar la línea de costa, la remoción o movimiento de dunas, así como rellenar, verter aguas residuales o talar zonas de manglares o humedales	Las obras propuestas para la protección del predio propiedad del Promovente tendrán el principal objetivo de proteger la integridad del inmueble, además de lograr una zona seca con adecuada altura en relación al nivel medio del mar, obteniendo un aprovechamiento óptimo para las actividades	Por lo anterior, las actividades del Proyecto pretenden



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 18. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las actividades no permitidas en la Subzona de Asentamientos Humanos Holbox.

ACTIVIDAD NO PERMITIDA	Análisis de la Promovente	Observaciones
14. Remover, rellenar, trasplantar o realizar cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujohidrológico del manglar; del ecosistema, de su productividad natural; de las zonas de anidación, Reproducción, refugio, alimentación; o bien de las interacciones entre el manglar, la duna, la zona marítima adyacente o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.	<i>lúdicas que se ofrecen a los huéspedes, aunado a lo anterior y con base al Artículo 18 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, por lo tanto las actividades antes mencionadas respaldadas por el presente reglamento y en el legítimo derecho del Promovente de proponer obras de protección a sus predios que colindan con el mar. Se hace hincapié que las obras propuestas para la protección y rehabilitación de playa no modificarán la línea de costa, por el contrario, tratarán de recuperar el terreno afectado por eventos hidrometeorológicos grandes que han llevado a la erosión del predio compre prendido para el proyecto Departamentos Holbox, las obras propuestas no se ubican en zona de manglares ni de dunas costeras, por lo tanto no se afectarán</i>	también, modificar la línea de costa que se presenta en la zona; lo cual, se encuadra como actividad no permitida en la subzona que se pretende desarrollar el Proyecto.

Asimismo, se realizó el análisis de las actividades permitidas y no permitidas en la subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina; de lo cual, es importante resaltar, que la **Promovente** omitió realizar la vinculación con las actividades permitidas y no permitidas de la mencionada subzona; toda vez que, el banco de arena incide en dicha zonificación, mientras que el demás desarrollo del **Proyecto**, colinda con la mismas. Por lo anterior, esta Unidad Administrativa procede a evaluar la congruencia con dichas actividades, de lo cual se destaca lo siguiente:

Tabla 19. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las actividades no permitidas en la Subzona de Aprovechamientos Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina.

ACTIVIDAD NO PERMITIDA	Observaciones
2. Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de vida silvestre.	Al respecto, las actividades correspondientes a la extracción de arena para su posterior relleno en la zona del Proyecto, inciden sobre vegetación de pastos marinos; lo cual y derivado de la incompatibilidad de llevar a cabo actividades que afecten, sitios de alimentación, anidación y refugio de las tortugas marinas; asimismo, se destaca que alterar o remover pastos marinos, resulta una actividad incompatible con la subzona de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales porción marina; por lo que, esta Unidad Administrativa concluye que contraviene con los objetivos de conservación y aprovechamiento sustentable del APPF Yum Balam.
3. Alterar, remover o erradicar pastos marinos, vegetación sumergida o algas nativas	
7. Usar cualquier aparato de sonido que altere el comportamiento de las poblaciones o ejemplares de vida silvestre	

En este sentido y conforme al análisis realizado por esta Unidad Administrativa se determinó que el **Proyecto** realiza **ACTIVIDADES NO PERMITIDAS**, dentro de la **Subzona de Aprovechamientos Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina**, así como el incumplimiento con algunas reglas administrativas, de acuerdo con lo siguiente:

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las **DISPOSICIONES GENERALES** del PM- APPF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
"Regla 17. Se requerirá de concesión o permiso por parte de la SEMARNAT para el uso, aprovechamiento o	<i>Debido a los procesos erosivos en el sitio del proyecto "Departamentos Holbox" contempla obras emergentes para la rehabilitación y protección de los predios así mismo de la</i>	Al respecto, la Promovente omitió esclarecer el cumplimiento a la presente regla administrativa; toda vez que, no indica si cuenta con la concesión o está en



2026
año de
Margarita Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 26 de 45

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-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
realización de obras e instalaciones en la superficie de la Zona Federal Marítimo Terrestre."	recuperación de la ZOFEMAT, por lo tanto, se solicita la autorización de las obras mediante elementos demostrativos de las circunstancias en las que se encuentra el sitio de interés, por lo que se apega a lo mencionado en la Regla 70 del presente Programa de Manejo, así mismo del Artículo 18 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar para recuperar las zonas que han sido afectadas. Por lo que se apega a la presente Regla de solicitar permiso de la realización de obras mediante el presente DTU BR.	proceso de obtención; asimismo, se advierte a la Promovente de lo previsto en el artículo 122 de la LGBN. En este mismo sentido la ZOFEMAT emitió su opinión técnica respecto a las obras y actividades del Proyecto, de lo cual, resulta importante destacar que incide sobre áreas previamente concesionadas a un tercero, de acuerdo con lo siguiente:
"Regla 19. En caso de vertimientos en el mar, se deberá contar con la autorización de la SEMAR y para construir y usar muelles, embarcaderos y atracaderos, se requiere obtener permiso de la SCT."	La Promovente no incluyó en su análisis el cumplimiento de la presente regla.	Oficio 549 ...En este sentido, dichas obras (así como las obras temporales [algunas se ubican en el agua]) y parte de las superficies consideradas para el cambio de uso de suelo, inciden actualmente sobre superficies solicitadas en concesión por terceros, así como en superficies concesionadas a terceros, estas últimas mediante los Títulos de Concesión ..., los cuales fueron otorgados considerando las condiciones existentes al momento del ingreso de las solicitudes (por lo que se observa que estas actualmente se ubican en el agua); sin embargo, una vez que los mismos se ajusten a la delimitación oficial vigente, tendrán incidencia sobre la actividades propuestas por el proyecto que nos ocupa. Por lo que, esta Unidad Administrativa carece de elementos que permitan verificar la viabilidad de las obras proyectadas respecto de la ocupación y uso de las superficies de jurisdicción federal, considerando que se desconoce sobre la situación jurídica de dichas áreas y su posible interferencia con concesiones vigentes o en trámite a favor de terceros, lo que impide valorar de manera integral la procedencia del Proyecto en materia de ocupación de zona federal.
"Regla 70. La construcción de infraestructura en las Subzonas de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Franja Marina frente a Isla Grande, de Isla Grande y Fracturas de Holbox y en las Subzonas de Asentamientos Humanos Holbox y Chiquilá, se permitirá siempre y cuando se respete el patrón de corrientes y el proceso de sedimentación, sin afectar los procesos de conformación de la línea de costa adyacentes, ello con el fin de preservar el flujo y patrón hidrológico	La construcción de infraestructura en las Subzonas de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Franja Marina frente a Isla Grande, de Isla Grande y Fracturas de Holbox y en las Subzonas de Asentamientos Humanos Holbox y Chiquilá, se permitirá siempre y cuando se respete el patrón de corrientes y el proceso de sedimentación, sin afectar los procesos de conformación de la línea de costa adyacentes, ello con el fin de preservar el flujo y patrón hidrológico de la zona y deberán ser mantenidas en su sitio las especies vegetales incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, como la palma chit (Thrinax radiata) y palma nakás (Coccothrinax readii), ambas en categoría de amenazadas. En caso de requerirse proyectos de infraestructura con la	Al respecto, el relleno de arena para el Proyecto involucra la modificación de la línea de costa existente; por lo que, podría afectarse el flujo y patrón hidrológico de la zona, lo que no es congruente con lo establecido en la presente regla administrativa. Asimismo, la Promovente incluyó dentro de la Información Adicional, evidencia fotográfica de la vegetación existente en los Lotes 01 y Lotes 001, de acuerdo con lo siguiente:

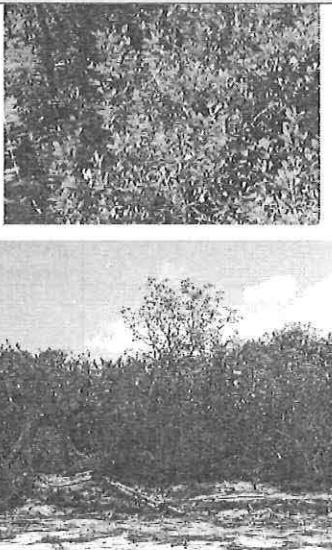




SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
de la zona y deberán ser mantenidas en su sitio las especies vegetales incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, como la palma chit (<i>Thrinax radiata</i>) y palma nakás (<i>Coccothrinax readii</i>), ambas en categoría de amenazadas."	finalidad de rehabilitar los ecosistemas de la subzona que de ejecutarse tengan efectos directos sobre el patrón de corrientes o procesos de sedimentación, o promuevan la modificación de la línea de costa, solo se autorizarán si se acompaña de una justificación técnica y ambiental en la que se acredite que la rehabilitación en los términos propuestos cumple con los objetivos del Área Natural Protegida.	 Al respecto, esta DGIRA identificó que al interior del predio existe vegetación de crecimiento arbóreo las cuales se podría atribuir a especies de manglar, derivado de la distribución de los mismo y su incidencia con los componentes del Proyecto.
Regla 71. Las actividades y obras relacionadas con la construcción de infraestructura destinada a la investigación científica, el monitoreo del ambiente, la operación del Área de Protección de Flora y Fauna, los usos habitacionales, el turismo de bajo impacto ambiental, el apoyo a las actividades productivas, y cualquier otra permitida en las subzonas correspondientes, se sujetarán a las siguientes disposiciones: I. Las obras y acciones para la construcción de infraestructura deberán preservar el paisaje y entorno natural de la subzona en la cual se realicen, evitando en todo caso la fragmentación de los ecosistemas del APFF Yum Balam, incluyendo los sitios de anida-	El proyecto "Departamentos Holbox" se ubica dentro de la Subzonificación de Asentamientos Humanos Holbox dentro del ANP Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam, y se sujeta a las disposiciones de la Regla 71. La vegetación existente al interior del predio será rescatada y reintroducida a el área verdes y áreas de conservación/restauración con lo cual se pretende mantener el paisaje natural con la menor fragmentación y se evitar la pérdida de servicios ambientales. Solo se solicita para Cambio de Uso de Suelo una superficie de 4,667.82 m2, lo cual representa el 43.75%, por lo que se conservará el 56.25%. Además, se reubicará la vegetación rescatada en las áreas verdes. No se pavimentará ningún camino lo que permitirá la filtración del agua al subsuelo. Vinculación Si bien el proyecto Departamentos Holbox contempla acciones emergentes de protección las cuales indican un reacomodo de arena y duna artificial, para lo cual, se propone un sitio de disposición o banco de arena	Derivado de lo identificado por esta DGIRA, se señala que el Proyecto pretende llevar a cabo la modificación de una superficie de 4,667.82 m², correspondiente a la superficie a intervenir de ambos Lotes; los cuales, si bien en conjunto comprenden originalmente una superficie de 10,667.81 m², presentan actualmente un proceso de erosión que ha reducido considerablemente la superficie terrestre, encontrándose una parte significativa de los mismos sobre zona marina; en este sentido, la superficie objeto de modificación corresponde a la totalidad de la vegetación terrestre remanente; en consecuencia, la ejecución del Proyecto implicaría la eliminación de la cobertura vegetal total existente y por lo tanto, la fragmentación terrestre en cada uno de los Lotes. Asimismo, respecto al Banco de arena propuesto, esta DGIRA advierte que éste se ubica, en su mayor parte, sobre una zona marina con presencia de pastos marinos; por lo que, las actividades asociadas a la



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
ción, reproducción, refugio y alimentación de las especies de vida silvestre, así como la interrupción de los corredores biológicos por los cuales transitan, ni obstaculizar el paso y anidación de las tortugas marinas; II. Deberá evitarse la remoción de la vegetación de los diferentes estratos, por lo cual, la construcción de infraestructura deberá realizarse preferentemente en las áreas desprovistas de vegetación, o en su caso en el camino no pavimentado a que hace referencia la Regla 69; IV. Las actividades y obras relacionadas con la construcción de infraestructura deberán evitar la obstaculización de la infiltración del agua al subsuelo, así como la desecación, el dragado o relleno de los cuerpos de agua temporales y permanentes, así como la obstaculización, el desvío, o la interrupción de los cauces y las corrientes de agua permanentes o intermitentes; V. Los materiales empleados para las obras y acciones de construcción de infraestructura en el Área Natural Protegida deberán preservar o reestablecer la permeabilidad del suelo y no alterar los flujos hidrológicos, así como utilizarse aquellos que representen una mayor eficiencia y menor impacto ambiental; VI. Las tecnologías utilizadas para la construcción, la operación y el funcionamiento de la infraestructura en el APFF Yum Balam deberán promover la mayor eficiencia y el menor impacto ambiental, así como fomentar la captación de agua de lluvia y el uso de energías alternativas.	para su dragado, este no interrumpe, deseca o desvía los flujos hidrológicos debido a que no son obras de barrera entre un cuerpo de agua y otro. Se trata de obras emergentes de rehabilitación. De acuerdo a la Regla 70 del Programa de Manejo indica textualmente "En caso de requerirse proyectos de infraestructura con la finalidad de rehabilitar los ecosistemas de la subzona que de ejecutarse tengan efectos directos sobre el patrón de corrientes o procesos de sedimentación, o promuevan la modificación de la línea de costa, solo se autorizarán si se acompaña de una justificación técnica y ambiental en la que se acredite la rehabilitación en los términos propuestos, cumple con los objetivos del ANP". Por lo cual, en el sitio previsto se han realizado los estudios pertinentes de batimetría el cual incluye un análisis detallado de las condiciones actuales de pretendida ubicación de obras de rehabilitación y proyección así mismo la determinación de no afectación y la recomendación de realizar obras emergentes para recuperar los sitios erosionados, también se incluye un análisis ambiental basado en artículos científicos que hablan del problema de erosión sufrido en la isla por lo cual el implementar medidas de rehabilitación como las propuestas mejorarían en lo servicios ecosistémicos al sitio y área de influencia. En conclusión, en la Regla 70 de operación se justifican las obras de una manera técnica y ambiental por lo tanto está en cumplimiento con los objetivos del ANP. Se contempla la construcción del proyecto "Departamentos Holbox" con áreas verdes y áreas de conservación la cual permitirá la infiltración del agua al subsuelo, sin interrumpir los flujos superficiales, con lo cual se preserva y reestablece la permeabilidad del suelo y no alterará los flujos hidrológicos.	extracción y manejo de arena incidirían directamente sobre dicho ecosistema, ocasionando la alteración y posible inestabilidad en el funcionamiento del ecosistema costero. Ahora bien, en cuanto a la alteración en la infiltración del agua, el Proyecto considera la construcción de las PTAR 1 y PTAR 2, cisternas y la cimentación de los edificios mediante pilotes de concreto armado; las cuales, se ubicarán tanto en la zona terrestre como en la zona marina, implicando una ocupación y modificación permanente al sustrato natural; por lo que, no se acredita la conservación de las condiciones de infiltración y permeabilidad de la zona, ni que se preserve el comportamiento de los flujos hidrológicos existentes; asimismo, se prevén actividades de dragado, instalación de los pilotes, obras de acomodo de arena que implicarán el relleno y modificación de la zona marina actualmente existente, alterando las condiciones naturales del fondo y de los flujos hidrológicos.
Regla 82. La infraestructura instalada deberá contar con una sola planta de tratamiento de aguas (nivel terciario)	La Promovente no manifestó respecto a la vinculación del Proyecto con dicha regla.	El Proyecto pretende contar con una PTAR en cada uno de los edificios; las cuales, serán a base de concreto y se ubicarán cimentadas directamente sobre el terreno



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones																																
por complejo de palafitos.		natural, tanto en el terrestre como en la zona marina y no mediante una estructura tipo palafito; de lo cual, se advierte que dicha infraestructura no corresponde a las características de la infraestructura a la que hace referencia la citada Regla.																																
Regla 88. El tipo de arquitectura deberá estar en armonía con la naturaleza, mediante elementos unificadores arquitectónicos urbanos considerando el entorno natural y debiendo conservar las características físico-ambientales existentes. En aquellas subzonas de asentamientos humanos donde existan ecosistemas de duna, manglar o playas, cualquier tipo de obra o actividad permitida se realizará sin remover, alterar o fragmentar la dinámica estructural de playas, dunas o manglares.	La construcción del proyecto “Departamentos Holbox” se plantea con un concepto que estará en armonía con la naturaleza y el entorno de la isla... Cabe mencionar, que las obras del proyecto “Departamentos Holbox” se encuentran en la Subzona Asentamiento Humanos Holbox y el tipo de vegetación presente en los predios lote 01 y lote 001 es representativa de un sitio perturbado por condiciones naturales o humanas ajenas al promoviente denominada Vegetación Secundaria de Matorral de Duna Costera, por lo tanto, no es un ecosistema homogéneo. Sin embargo, se prevén un Programa de Protección y Conservación de Mangle para los individuos de <i>Conocarpus erectus</i> que se encuentran en la zona de conservación determinada del proyecto, así como un Programa de Rescate y Reubicación de Flora para los ejemplares de Palma Chit que se en localicen en la zona de maniobras de la obra, para cuidar los ejemplares de lento desplazamiento de fauna y especies amenazadas como la Iguana negra se prevé el Programa de Ahuyentamiento, Rescate y Reubicación de Fauna terrestre y Marina. Así mismo no removerá, alterará o fragmentará la dinámica de playas, dunas o manglares.	Derivado de lo identificado por esta DGIRA, se señala que en los lotes del Proyecto, se ubican sobre un ecosistema de playas, dunas y con presencia de vegetación de manglar; en este sentido, considerando que la totalidad de la porción terrestre existente será objeto de modificación, y que además, se pretende el relleno de la zona marina actual; de lo cual, se advierte que la ejecución del Proyecto se desarrollará sobre dichos ecosistemas implicando la remoción, alteración y fragmentación de la vegetación existente y por lo tanto la alteración de su dinámica estructural; asimismo, las obras y actividades pretendidas contravienen con la conservación de la estructura y funcionamiento de dichos ecosistemas.																																
Regla 93. Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse en por lo menos 20 por ciento de su superficie con especies nativas, y mantener los individuos cuyo tronco tenga mínimo 10 centímetros de diámetro a la altura del pecho. Asimismo, por lo menos el 50 por ciento de la superficie pavimentada debe cubrirse con pavimentos que permitan la infiltración del agua al subsuelo.	El proyecto cumple con la disposición, se presentan las áreas del terreno referentes a los edificios A y B del proyecto Departamentos Holbox Tabla 14. RESUMEN DEL EDIFICIO A, LOTE 01, MANAZANA 0122. <table><tr><th colspan="2">PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO A</th></tr><tr><td>ÁREA DEL TERRENO (m²)</td><td>5,339.72</td></tr><tr><td>COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%</td><td>208.47 = 3.93 %</td></tr><tr><td>CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%</td><td>4,633.52 = 0.87 %</td></tr><tr><th colspan="2">ÁREAS VERDES Y PERMEABLES</th></tr><tr><td>ÁREAS VERDES</td><td>3,760.89</td></tr><tr><td>ÁREAS PERMEABLES</td><td>1,370.36</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>5,142.81=96.10%</td></tr></table> Tabla 15. RESUMEN DEL EDIFICIO B, LOTE 001, MANAZANA 0122. <table><tr><th colspan="2">PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO B</th></tr><tr><td>ÁREA DEL TERRENO (m²)</td><td>5,308.56</td></tr><tr><td>COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%</td><td>208.47 = 3.93 %</td></tr><tr><td>CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%</td><td>4,633.52 = 0.87 %</td></tr><tr><th colspan="2">ÁREAS VERDES Y PERMEABLES</th></tr><tr><td>ÁREAS VERDES</td><td>3,727.72</td></tr><tr><td>ÁREAS PERMEABLES</td><td>1,370.36</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>5,098.08=96.07%</td></tr></table>	PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO A		ÁREA DEL TERRENO (m²)	5,339.72	COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%	208.47 = 3.93 %	CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%	4,633.52 = 0.87 %	ÁREAS VERDES Y PERMEABLES		ÁREAS VERDES	3,760.89	ÁREAS PERMEABLES	1,370.36	TOTAL	5,142.81=96.10%	PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO B		ÁREA DEL TERRENO (m²)	5,308.56	COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%	208.47 = 3.93 %	CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%	4,633.52 = 0.87 %	ÁREAS VERDES Y PERMEABLES		ÁREAS VERDES	3,727.72	ÁREAS PERMEABLES	1,370.36	TOTAL	5,098.08=96.07%	De la información incluida en el DTU-BR e Información Adicional presentada por la Promoviente, esta DGIRA observa que totalidad de la vegetación existente en los Lotes será removida como consecuencia de la ejecución del Proyecto; en este sentido, las obras y actividades implicarían la pérdida total de los individuos arbóreos presentes, incluyendo aquellos que pudieran cumplir con el diámetro establecido en la citada Regla. Asimismo, aun cuando el Proyecto considera superficies dentro de los lotes destinadas a áreas de conservación, no se identifican medidas, acciones o mecanismos específicos que permitan corroborar que un porcentaje de dicha superficie será efectivamente revegetada con especies nativas y mantenida en las condiciones previstas; por lo que, existe incertidumbre de que se acredita el cumplimiento de las condiciones
PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO A																																		
ÁREA DEL TERRENO (m²)	5,339.72																																	
COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%	208.47 = 3.93 %																																	
CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%	4,633.52 = 0.87 %																																	
ÁREAS VERDES Y PERMEABLES																																		
ÁREAS VERDES	3,760.89																																	
ÁREAS PERMEABLES	1,370.36																																	
TOTAL	5,142.81=96.10%																																	
PROYECTO DEPARTAMENTOS HOLBOX EDIFICIO B																																		
ÁREA DEL TERRENO (m²)	5,308.56																																	
COS. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO = 60%	208.47 = 3.93 %																																	
CUS. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO = 1.2%	4,633.52 = 0.87 %																																	
ÁREAS VERDES Y PERMEABLES																																		
ÁREAS VERDES	3,727.72																																	
ÁREAS PERMEABLES	1,370.36																																	
TOTAL	5,098.08=96.07%																																	



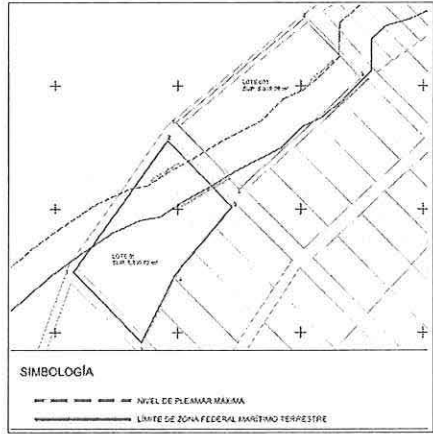
2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
		de conservación y arborización establecidas en dicha disposición.
<i>Regla 94. En las áreas bajas con riesgo de inundación por marea de tormenta dentro de las subzonas de asentamientos humanos, la elevación de las construcciones o de la infraestructura se establecerá a 1.5 metros como mínimo con respecto al nivel del terreno natural. Dicha infraestructura deberá ser de bajo impacto, sin que altere el flujo superficial del agua, sobre palafitos, con materiales locales, y con senderos a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato.</i>	<i>Al respecto se menciona que se elevará a 1.50 metros acotando el mínimo señalado de 1.50 metros de elevación con respecto al perfil natural del suelo; con lo cual se reducen los impactos al ecosistema, permitiendo la infiltración del agua, sin obstruir los flujos de agua naturales y patrones de escurrimiento, evitando inundaciones, protegiendo de igual manera la infraestructura turística. De lo anterior, se da cumplimiento a la Regla.</i>	Al respecto, aun cuando el Proyecto tendrá una cimentación que permitirá que los edificios se encuentren elevados a 1.70 metros respecto al nivel del terreno natural, dicha cimentación será por medio de la construcción de 92 pilotes de concreto armado, desplantados a una profundidad de 5.50 m y ubicados tanto en zona terrestre como en zona marina; por lo que, la solución constructiva propuesta no acredita un carácter de bajo impacto; toda vez que, se prevé la alteración del flujo superficial del agua, una compactación y modificación del terreno natural y zona marina, por lo tanto no se acredita el cumplimiento integral de la citada Regla.
<i>Regla 95. En el desarrollo de infraestructura deberán respetarse y dejarse libres de construcciones las riberas o zonas federales en los términos previstos por la Ley de Aguas Nacionales.</i>	<i>Las obras propuestas para la protección del predio propiedad del Promovente tendrán el principal objetivo de proteger la integridad del inmueble, además de lograr una zona seca con adecuada altura en relación al nivel medio del mar, obteniendo un aprovechamiento óptimo para las actividades lúdicas que se ofrecen a los huéspedes, aunado a lo anterior y con base al Artículo 18 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.</i>	De la información presentada dentro del DTU-BR e Información Adicional, la propia Promovente presenta información cartográfica en la que se observa la delimitación de la ZOFEMAT, se encuentran actualmente, dentro de la parte marina como consecuencia de los procesos erosivos que han ocasionado el avance del mar y la pérdida de superficie terrestre.  En este sentido, de conformidad con el artículo 122 de la LGBN que en su parte conducente señala que cuando la zona federal marítimo terrestre sea invadida por las aguas o éstas lleguen a ocupar terrenos particulares colindantes, dicha zona deberá delimitarse nuevamente,

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"

PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.

Página 31 de 45





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Tabla 20. Resultado del análisis de la información presentada en el DTU-BR y la Información Adicional, del Proyecto respecto de las DISPOSICIONES GENERALES del PM- APFF-Yum Balam.

Regla	Análisis de la Promovente	Observaciones
		pasando las áreas correspondientes a formar parte de la nueva zona federal marítimo terrestre. Por lo anterior, considerando lo establecido por la citada Regla, se advierte que las obras y actividades del Proyecto ocuparán en su mayor parte la ZOFEMAT; por lo que, las obras pretendidas no resultarían congruentes con lo establecido en el Programa de Manejo.
<i>Regla 96. En la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, sólo se permitirá el arranque de muelles para uso de atracadero, así como la instalación de infraestructura temporal para el apoyo a las actividades turístico recreativo. Los muelles deberán construirse con madera de la región o ser de tipo flotante. En ningún caso se autorizarán espigones o piedraplenes.</i>	<i>El proyecto Departamento Holbox pretende acciones y obras para la rehabilitación de playa, así como su protección ante eventos hidrometeorológicos, de los cuales contempla un muelle de 100 m2 en forma de T el cual es rustico y será de madera dura de la región, por lo tanto cumple con la siguiente regla ya que no se construirán espigones o piedraplenes."</i>	La Promovente aun cuando manifestó que el muelle rústico contempla una cimentación a base de madera de la región y que éste se ubicara sobre la zona marina actual, el Proyecto también considera la construcción de 2 (dos) edificios para condominios, cisternas, PTAR, actividades de relleno y creación de dunas costeras; obras que con base en la Regla, se ubican en su mayor parte sobre ZOFEMAT y por ende sobre los terrenos ganados hacia el mar, afectando directamente éstas zonas, sin respetar y deja libre de construcciones.
<i>Regla 123. Dentro del APFF Yum Balam, queda expresamente prohibido:</i> <i>II. Modificar las condiciones naturales de los acuíferos, cuencas hidrológicas, cauces naturales de corrientes, manantiales riveras y vasos existentes;</i>	La Promovente no vinculo el Proyecto con lo señalado en la presente Regla.	El Proyecto considera la construcción de infraestructura permanente, incluyendo edificios de condominios, cimentaciones mediante pilotes de concreto y obras asociadas, sobre una superficie que actualmente se encuentra en gran parte dentro de la ZOFEMAT; en este sentido, considerando lo señalado en la presente Regla, se advierte que las obras pretendidas, particularmente la cimentación mediante pilotes, el relleno de superficies actualmente ocupadas por zona marina y el desplante de infraestructura sobre dichas áreas, modifican las condiciones naturales de escurrimiento, infiltración y flujo del agua, así como las condiciones físicas de la ribera. Lo anterior adquiere especial relevancia considerando que la totalidad de la porción terrestre remanente será intervenida y que en el sitio se encuentra vegetación asociada a playas, dunas y manglar, elementos que contribuyen al funcionamiento hidrológico y ecológico del sistema costero; por lo que, la ejecución del Proyecto implicaría una modificación de las condiciones naturales existentes.



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

III. EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y EN MATERIA FORESTAL.

A. EVALUACIÓN EN MATERIA DE CUSTF

a. Titularidad legal del predio

5. Que el artículo 54 de la **LGDFS**, establece que las autorizaciones, avisos, informes y otros actos previstos en la Ley, solo se otorgaran a los propietarios y poseedores de los terrenos que legalmente tengan derecho a ello.

Conforme a lo anterior, la **Promovente** anexo al **DTU-BR** las copias certificadas de los instrumentos notariales número 29,467 (veintinueve mil cuatrocientos sesenta y siete); así como, la escritura número 29,466 (veintinueve mil cuatrocientos sesenta y seis), ambas pasadas ante la Fe de la Notaría Pública número 53; mediante las cuales, se hizo constar los contratos de compraventa de los predios donde se realizará el **CUSTF**, fungiendo la **Promovente** como la parte compradora; al respecto, se menciona en las escrituras que el predio identificado en la **Manzana 0117**, cuenta con una superficie de 5,338.09 m² (cinco mil trescientos treinta y ocho punto cero nueve metros cuadrados), mientras que en una segunda escritura, se indica que el predio identificado en la **Manzana 0122** cuenta con una superficie de 5,339.72 m² (cinco mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados); por lo que, corresponde a una superficie total de 10,677.81 m² (diez mil seiscientos setenta y siete punto ochenta y uno metros cuadrados), constatando que la **Promovente** es la propietaria de los terrenos (lotes), en los que se pretende realizar el **Proyecto**.

b. Prestador de Servicios Forestales

6. Que el artículo 59 de la **LGDFS** y 141 del **RLGDFS**, establecen en su parte conducente que la ejecución, desarrollo y cumplimiento de los estudios técnicos justificativos; asimismo, que se deberá de indicar los datos de inscripción del Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del **CUSTF**.

Derivado de lo anterior, la **Promovente** anexo al **DTU-BR** el Oficio 726.4/418/2002 00712 de fecha veintinueve de mayo de dos mil dos, emitido por la **Delegación Federal** en el Estado de Yucatán mediante el cual, se indica que ha quedado registrado como *Persona Física Prestadora de Servicios Técnicos Forestales* en el **Libro YUCATÁN, Tipo UI, Volumen 2, Número 1**.

c. Estudio Técnico Justificativo del CUSTF

7. Que los artículos 93 de la **LGDFS**; 139 y 141 del **RLGDFS**, establecen en su parte conducente que, la **SEMARNAT** podrá autorizar el **CUSTF** mediante la evaluación de los estudios técnicos justificativos; los cuales, demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal; asimismo, se establece el contenido que deberán contener los estudios técnicos justificativos.

Conforme a lo anterior la **Promovente** presentó en el **DTU-BR** e **Información Adicional**, el contenido solicitado en los artículos 93 de la **LGDFS** y 141 del **RLGDFS** que se desglosa a continuación:

1. Descripción de los usos que se pretenden dar al predio

La **Promovente** manifestó que se las características del **Proyecto**, consistente en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 2 (dos) edificios para condominios, distribuidos en 3 (tres) niveles sobre el nivel de terreno



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

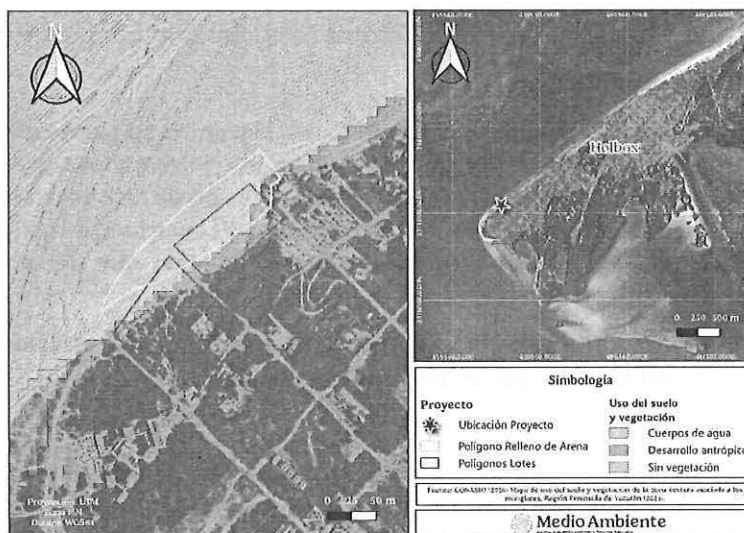
natural, con una altura total de 1.70 m (uno punto setenta metros), cada edificio contará con 2 (dos) cisternas y una **PTAR**; los cuales, se ubicarán dos lotes, denominados lote **01** y lote **001**; para lo cual, la **Promoviente** solicitó **CUSTF** en una superficie de 4,667.82 m² (cuatro mil seiscientos sesenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados); lo anterior, con pretendida ubicación en el Municipio de Lázaro Cárdenas, estado de Quintana Roo.

2. Ubicación y superficie total de los polígonos donde se pretende realizar el CUSTF

La **Promoviente** manifestó que la propuesta para llevar a cabo el **CUSTF** del **Proyecto** se prevé de conformidad con lo manifestado dentro de la **Información adicional**, como se muestra a continuación:

Tabla 21. Superficies de los lotes y desarrollo del Proyecto.			
Lote 01 (Edificio A): Manzana 0122, Predio 001, Zona 002 ubicado en las calles Cornuda, Mantarraya y Paseo Carey de la Isla Holbox.	5,339.72 m ²	2,222.78 m ²	3,116.94 m ²
Lote 001 (Edificio B): Manzana 0117, Predio 001, Zona 002 ubicado en las calles Calamar, Cornuda y Paseo Carey de la Isla Holbox.	5,338.09 m ²	2,445.04 m ²	2,893.05 m ²
TOTAL	10,677.81 m²	4,667.82 m²	6,009.99 m²

Al respecto, esta **DGIRA** realizó una sobreposición de los polígonos correspondientes al **CUSTF**, a partir de las coordenadas contenidas en el **DTU-BR** y la **Información Adicional**, con el uso del **SIGEIA** en conjunto con el uso de la herramienta **QGIS 3.40.7**, constatando que los **Lote 01** y el **Lote 001**, se encuentra en su mayoría cubiertos por un cuerpo de agua como se muestra a continuación:





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Imagen 8. Referencia de la ubicación del **Lote 01** y **Lote 001** y su incidencia en la parte marina y terrestre.

En este mismo sentido, la **Promovente** manifestó que la superficie donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo corresponde a 4,667.82 m² (cuatro mil seiscientos sesenta y siete punto ochenta y dos) correspondiente al 43.84 % (cuarenta y tres punto ochenta y cuatro por ciento) de la superficie total de los dos predios; sin embargo, se identificó que el **Lote 001** se ubica en un aproximado de 85% (ochenta y cinco) al interior del agua de mar y un 15% (quince por ciento) de vegetación, mientras que el predio del **Lote 01** se encuentra un 30% (treinta por ciento) del predio en agua de mar y un 70% (setenta por ciento) con vegetación; por lo que, la vegetación que se pretende retirar, corresponde a totalidad de la superficie del predio cubierta con vegetación, considerando que la superficie que no cuenta con vegetación, se encuentra cubierto de agua.

3. Conservación de la biodiversidad de los ecosistemas

8. Que los artículos 79 fracciones I, II y III y 84 de la **LGEEPA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, para la preservación y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestre, se considerarán como criterios la preservación y conservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción; la continuidad de los procesos evolutivos de las especies de flora y fauna y demás recursos biológicos; así como, la preservación de las especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, entre otros referidos en el artículo 79 de la **LGEEPA**; en este sentido, la **SEMARNAT** expedirá las normas oficiales mexicanas para la preservación y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestre y otros recursos biológicos.

3.1. Flora

La **Promovente** manifestó en la **Información Adicional**, que el muestreo de fauna y flora realizado en el área donde se pretende llevar a cabo el **CUSTF** para las obras y actividades del **Proyecto**, considera la caracterización del sitio, mediante el procedimiento de digitalización de mapas de vegetación existentes para la zona, identificando zonas agropecuarias, asentamientos urbanos y cuerpos de agua. Asimismo, la **Promovente** realizó el muestreo en el sitio, sin describir la fuente para la caracterización del sitio; no obstante, manifestó la existencia de especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, como la palma chit (*Thrinax radiata*) y mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*) distribuidas en el sitio del **Proyecto**.

Al respecto, la **CONANP** emitió su opinión técnica en su **Oficio 713/2022**, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

Por lo ya referido, se pretende realizar la remoción total de la vegetación que se encuentra en los Lotes 01 y 001, la cual incluye especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010, tal es el caso de la palma chit (*Thrinax radiata*) y mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*), esta actividad no cumple con lo establecido en la Regla 70 del PM del APFF Yum Balam, la cual señala que la construcción de infraestructura en la Subzona de Asentamientos Humanos Holbox se permitirá siempre y cuando las especies vegetales incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 sean mantenidas en su sitio. Asimismo, esta actividad contraviene lo establecido en el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, la NOM-022-SEMARNAT-2003 y la NOM-059-SEMARNAT-2010."





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

IV. COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO

9. Que en este caso resultan aplicables los artículos 44 fracciones I, II y III y párrafo cuarto del artículo 45 del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, la evaluación de impacto ambiental debe considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que serán afectados, así como, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete su integridad funcional por periodos indefinidos.

En este contexto, esta **DGIRA** procede a realizar la evaluación y análisis técnico de la información presentada en el **DTU-BR** e **Información Adicional**, 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**, a efecto de determinar su viabilidad ambiental, de tal forma que se respete la integridad funcional de los ecosistemas, conforme a lo siguiente:

AGUA Y SUELO

10. Que en atención a los artículos 1 fracción V y VI, 3 fracción VII, XXXII, XXXIII, 5 fracción VI, 23 fracción VII, 117 fracción I y V, 134 fracción II, 135 fracción III, 136 fracciones I, II y IV, 151,152 BIS de la **LGEEPA**; 1 fracción II y X, 3 fracción I, 5 fracciones IX, XVII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXV, XXXVIII, XXXIX, XL, 6, 7 fracción II, IV, y IX de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 51 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2, 3 fracción VI BIS, XIV y XVII, 14 Bis 5 fracción I, XII, 20, 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público la preservación de la cantidad y calidad de las aguas para lograr su desarrollo integral sustentable, así como la prevención y control de su contaminación a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública; asimismo, es de orden público regular el manejo integral de los residuos con la finalidad de prevenir y controlar la contaminación al ambiente y la protección de la salud humana, especialmente al componente suelo, donde los residuos son las principales fuentes de contaminación de dicho componente; asimismo, establecen que, 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, y en su caso; cuando el manejo inadecuado de los residuos, contamine el suelo, los responsables deberán recuperar y restablecer a las condiciones anteriores el componente afectado.

En concordancia con lo anterior, las actividades consideradas para el **Proyecto** que pudiesen causar impactos ambientales significativos sobre el factor agua y suelo, se vincula a la construcción de las **PTAR 1** y **PTAR 2**, cisternas y la cimentación de los edificios mediante pilotes de concreto armado, obras que se ubicarán tanto en la zona terrestre como en la zona marina, implicando una ocupación y modificación permanente al sustrato natural; afectando posiblemente la permeabilidad de la zona y el comportamiento de los flujos hidrológicos existentes.

Asimismo, se prevén actividades de dragado, instalación de los pilotes; así como, obras de extracción y acomodo de arena que modificarán la zona marina actualmente existente, alterando las condiciones naturales del fondo y de los flujos hidrológicos.



2026
año de
Margarita
Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 36 de 45

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-07760-26

Al respecto, aun cuando el **Proyecto** tendrá una cimentación a base de pilotes elevados a 1.70 m (uno punto setenta metros) respecto al nivel del terreno natural; por lo que, se prevé la alteración del flujo superficial del agua, una compactación y modificación del terreno natural y zona marina; por lo tanto, el **Proyecto** no es compatible con el medio en el que se pretende desarrollar.

De lo anterior, y en concordancia con lo señalado con la **CONANP** mediante el **Oficio 713-2022** la cual señaló lo siguiente:

"(...)

El proyecto contempla instalar dos plantas de tratamiento (una en cada predio) por las aguas residuales que se generen por la operación de los condominios, las cuales, de acuerdo con el DTU-B ocuparán una superficie total de 89.02m² para su desplante y estarán hechas a base de muros de contención de concreto armado con 6 cámaras de filtrado para lodos y grasas, sin embargo, esta actividad contraviene parcialmente lo establecido en la Regla 82 del PM del APFF Yum Balam, la cual señala que las plantas de tratamiento de agua deben ser tipo nivel terciario y estar conformadas por complejo de palafitos.

Es importante que la regla administrativa se cumpla a cabalidad, toda vez que se tiene conocimiento de proyectos tanto hoteleros como habitacionales que en su etapa de operación vierten aguas negras a los humedales y zonas aledañas por no contar con un sistema de tratamiento adecuado, contaminando el manto freático y promoviendo encharcamientos que ponen en riesgo la salud pública, dar atención a dicha regla es especialmente importante ya que el sitio del proyecto se encuentra adyacente al mar y cuerpos de agua con relevancia ecológica.

Aunado a las plantas de tratamiento para aguas residuales se pretende desarrollar un total de cuatro cisternas (dos en cada predio) para el almacenamiento de agua y satisfacer las necesidades de los edificios, dichas obras requieren una superficie total de desplante de 304.8 m², lo que en conjunto con los 184 pilotes de concreto armado que se pretenden establecer para el desarrollo de los edificios, la superficie total de desplante para ambos predios corresponde a 416.94 m², lo anterior contraviene lo establecido en la Regla 71, Fracciones IV y V del PM del APFF Yum Balam, las cuales establecen que las actividades y obras relacionadas con la construcción de infraestructura deberán evitar la obstaculización de la infiltración del agua al subsuelo, así como la obstaculización, el desvío, o la interrupción de los cauces y las corrientes de agua permanentes o intermitentes; asimismo, que los materiales empleados deberán preservar o reestablecer la permeabilidad del suelo y no alterar los flujos hidrológicos, y utilizar aquellos que representen una mayor eficiencia y menor impacto ambiental." (sic)

Asimismo, al ubicarse el **Proyecto** en una zona de suelos someros altamente permeables, donde el flujo subterráneo del agua que va en dirección hacia la costa, la ejecución de las obras y actividades se generarían impactos y afectaciones al ecosistema. Asimismo, de conforme a lo manifestado en la opinión técnica de la **CONANP** en el **Oficio 713/2022**, el **Proyecto** no cumple con lo establecido en la **Regla 82**; toda vez que, la **PTAR** no es de nivel terciario y no cumple con la armonía del ecosistema, ya que alteraría la dinámica estructura de la playa.

BIODIVERSIDAD

11. 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 (**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 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





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

vigilancia de su cumplimiento; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo.

Al respecto, derivado del análisis técnico geoespacial realizado por esta **DGIRA** a través del **SIGEIA** a la ubicación del **Proyecto**, se identificó que el mismo incide en el **AICA-187** en la que incurren de 4 (cuatro) a 6 (seis) especies en peligro de extinción, entre 19 (diecinueve) a 27 (veintisiete) especies amenazada, entre 26 (veintiséis) a 42 (cuarenta y dos) especies raras; así como, entre 5 (cinco) y 8 (ocho) especies identificadas en protección especial; de igual manera, se presentan entre 10 (diez) a 14 (catorce) especies endémicas de la zona; en el **Sitio RAMSAR-93** que presenta características geológicas, biológicas, hidrológicas y geomorfológicas poco comunes, tiene gran importancia para más de 30 (treinta) especies de aves migratorias terrestres y la presencia de algunas especies endémicas y/o en riesgo; la **RMP-62**, que es una zona de transición entre la biota del Golfo de México y la del Mar Caribe, representada por plancton, moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos y manglares.

Flora

11.1. Que en atención a los artículos 1 fracción I, 2 fracción III, 3 fracción XIX, 4, 5 fracciones V, VIII, XI, XVI y XXII, 15 fracción IV, VI, IX, XI y XIII, 35, 79 fracciones I, II y III, 84 de la **LGEEPA**; 3 fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXIII, XLIV, 9 fracción IV, V, VII, 15, 19, 20, 27 BIS, 58, 60 Ter, 63 de la **LGVS**; 2 fracciones I y II del **RLGVS**; 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; 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; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2004**, especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, el Acuerdo⁵ que adiciona la especificación 4.18 a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y con base en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO APLICABLE AL ÁREA NATURAL PROTEGIDA "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA YUM BALAM"**. **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** de la presente **Resolución Administrativa**, y 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 de regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios 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; considerando que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo. En este sentido, se deberán establecer mecanismos de prevención ante cualquier obra y/o actividad y particularmente cuando exista flora silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial.

⁴ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.

⁵ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004.



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Al respecto, el **Promoviente** indicó en el "CAPÍTULO IV DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL (SAR) Y SEÑALAMIENTO DE TENDENCIAS DEL DESARROLLO Y DETERIORO DE LA REGIÓN" del **DTU-BR** que en los Lotes del **Proyecto**, que el tipo de vegetación existente corresponde a *Matorral costero*; del cual, solicita el **CUSTF** en una superficie de 4,667.82 m² (cuatro mil seiscientos sesenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados); sin embargo, dentro de las especies categorizadas por la **Promoviente**, se reportaron 2 (dos) especies enlistadas dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** bajo la categoría "Amenazada", y una se clasificada como especie endémica; lo anterior, conforme la siguiente tabla:

Tabla 22. Especies dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 y endémicas encontradas en el SAR del Proyecto.	
Especie	Estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Thrinax radiata</i>	Amenazada
<i>Conocarpus erectus</i>	

Al respecto, las actividades correspondientes a la extracción de arena para su posterior relleno en la zona del **Proyecto**, inciden sobre vegetación de pastos marinos; lo cual y derivado de la incompatibilidad de llevar a cabo actividades que afecten, sitios de alimentación, anidación y refugio de las tortugas marinas, se destaca que alterar o remover pastos marinos, resulta una actividad incompatible con la subzona de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales de la porción marina; por lo que, esta Unidad Administrativa concluye que contraviene con los objetivos de conservación y aprovechamiento sustentable.

Derivado de lo anterior y en conjunto con el uso de la herramienta **QGIS 3.40.7** y la cartografía de presencia de pastos marinos en el Mar Caribe, de Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) 2020, se muestra en la siguiente imagen:

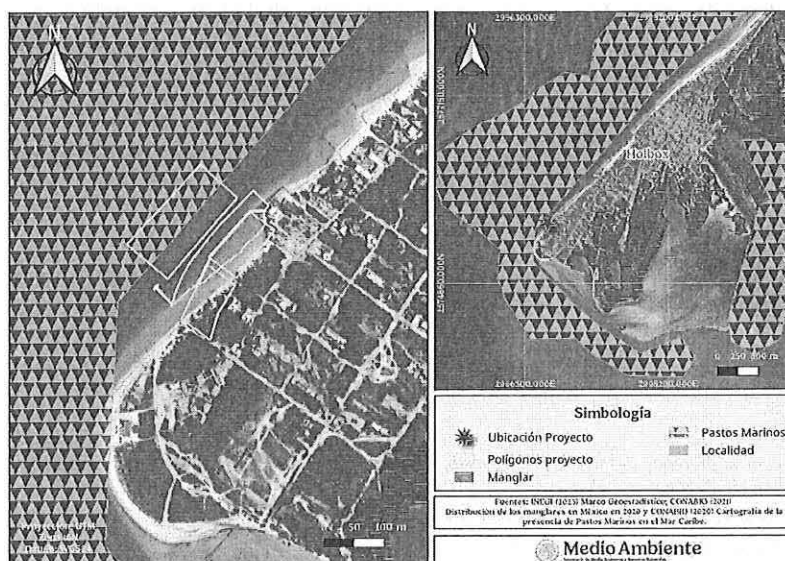


Imagen 8. Referencia de la ubicación de la obra adicional Banco de arena respecto a la presencia de pastos marinos en la zona.



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

De lo anterior, la **CONANP** en el **Oficio 713/2022**, preciso lo siguiente:

"(...)

El DTU-B del proyecto señala que para extraer los 8,383.064 m3 de arena se utilizarán bombas de succión y una draga "FlexiDredge" (sin presentar las características técnicas de esta) y que se instalará tubería para el traslado de la arena del sitio de extracción al sitio de vertimiento (en el cual se pretende instalar una tarquina provisional), impactando con estas actividades sobre el relieve marino y costero, asimismo, se menciona que para realizar estas actividades será necesario utilizar una "pequeña embarcación de apoyo" (lancha) sin especificar sus características.

*Lo anteriormente señalado es importante, toda vez que, dentro de las actividades **no permitidas** en la Subzona de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina se encuentra prohibido el usar vehículos, aparatos o equipos motorizados a propulsión (excepto el uso de tablas de surf motorizadas y las embarcaciones necesarias para actividades de monitoreo y vigilancia), así como el usar cualquier aparato de sonido que altere el comportamiento de las poblaciones o ejemplares de vida silvestre.*

*En relación con lo anterior, la promovente menciona que esta actividad de dragado puede generar oquedades las cuales serán rellenadas de forma natural con el sedimento que estará en movimiento por las mareas y corrientes, sin embargo, no se contempla que esta acción puede repercutir en la estructura de la zona adyacente al polígono (noroeste) que cuenta con pastos marinos, únicamente se plantean como medidas de mitigación el instalar mallas anti dispersión para evitar la turbidez y el "Programa de Monitoreo de la Línea de Costa y Calidad de la columna de agua Proyecto Departamentos Holbox", sin embargo, este último únicamente tiene como objetivo **proteger la integridad del inmueble**, sin considerar los impactos negativos que se pueden generar en el ambiente y su mitigación adecuada.*

(...)." (sic)

De lo anterior, esta Unidad Administrativa, identificó que el **Proyecto** prevé la afectación de especies enlistadas en alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; por lo que, las obras y actividades pretendidas contravienen con la conservación de la línea de costa y preservación de flujo y patrón ecológico de la zona en la que incide el **Proyecto**, así como de las especies de flora con importancia ambiental y de protección.

Fauna

11.2. En este sentido, la **Promovente** llevó a cabo la caracterización de la fauna silvestre, mediante técnicas de muestreo en el sitio, para los grupos de aves, mamífero, reptiles y anfibios; de lo cual, la **Promovente** reportó 1 (una) especie de reptil y 12 (doce) de aves; de la cual, la especie *Ctenosaura similis* se encuentran bajo la categoría de amenazada conforme la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Sin embargo, mediante el **Oficio 713/2022** la **CONANP** señaló que se tiene registro histórico de anidación de la tortuga marina blanca (*Chelonia mydas*), de acuerdo con lo siguiente:

"(...)

*En relación con la fauna registrada (en ambos predios) para la porción terrestre se observaron especies como: Huilota caribeña (*Zenaida aurita*), Platero pihuihi (*Tringa semipalmata*) en actividad de alimentación, Iguana gris (*Ctenosaura similis*) especie protegida por la NOM-059-SEMARNAT-2010 y su última reforma, mientras que en la porción marina se observaron ejemplares de estrella de mar (*Astroideos*) y cangrejos ermitaños.*

Ambos predios se encuentran en el lado oeste de la isla de Holbox rumbo a la zona conocida como "punta cocos" sobre las calles Calamar, Cornuda y Mantarraya, mientras que la calle denominada paseo Carey actualmente se encuentra al interior de la porción marina.

...

*Por último, en el sitio en el cual se pretende desarrollar el proyecto, la Dirección del APFF Yum Balam tiene conocimiento e información histórica de anidación de la tortuga marina blanca (*Chelonia mydas*)."*

(sic)



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

Al respecto, aun cuando la **Promoviente** manifestó que el **Proyecto** no pretende la destrucción de los ecosistemas de la isla, las obras y actividades correspondientes a la extracción de arena y el relleno de la misma en el sitio propuesto, se localiza en zonas cercanas a sitio de anidación de la tortuga marina blanca, sitios de refugio previo a su arribo a la duna costera; por lo que, esta Unidad Administrativa determina que, llevar a cabo las actividades del **Proyecto**, provocarían afectaciones directas e indirectas a los sitios de alimentación, anidación, refugio y reproducción de organismos de tortugas marinas listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, llevando a cabo actividades no permitidas.

CONSIDERACIÓN ADICIONAL DEL ANÁLISIS INTEGRAL Y HOLÍSTICO LA REGIÓN ECOLÓGICA EN LA QUE INCIDE EL PROYECTO

Principios rectores del PEIA

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

- a) ***In dubio pro natura***: Consiste en la obligación de los Jueces de amparo de considerar al momento de resolver sobre la suspensión la regla de que, en caso de duda, se debe favorecer la protección y conservación del medio ambiente, dando preferencia a las alternativas menos perjudiciales.
- b) ***Prevención***: Obliga a la autoridad judicial a dar prioridad a la atención de las causas y fuentes de los posibles daños medioambientales, para evitar la consumación del daño y no relegar la resolución del problema a la reparación de los efectos perjudiciales.
- c) ***Precaución***: Obliga a la autoridad de amparo para que al momento de resolver sobre la suspensión, observe que, en caso de peligro medioambiental, la ausencia de información o certeza científica no es sustento para evadir una decisión para impedir ese posible daño medioambiental.

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

Análisis general

III. Que los sistemas ambientales que constituyen en su naturaleza un orden integral y holístico, que la Autoridad Ambiental deberá considerar en la **EIA** y sus efectos acumulativos, sinérgicos y residuales significativos o relevantes, a fin de evitar la fragmentación al momento de emitir la resolución correspondiente y propiciar que se pierda la lógica de actos administrativos previamente emitidos cuando compartan elementos de juicio relativos.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

En este sentido, la función administrativa se orienta y robustece el principio de legalidad de los actos administrativos que, en ejercicio de sus competencias y atribuciones, expiden estas autoridades; es decir, esta Unidad Administrativa, dentro de la **EIA**, realiza el análisis y estudio técnico integral y holístico de los posibles impactos ambientales a generar por la ejecución de las obras y/o actividades que requieren de previa autorización de la **SEMARNAT** y que pretenden desarrollarse en sitios en los que, por la interacción de los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la afectación, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas; lo anterior, con la finalidad de tutelar el derecho constitucional a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas.

Al respecto, de los archivos que obran en los expedientes de esta **DGIRA** y que son públicos al someterse al **PEIA**, del análisis integrado se observó que en la misma zona donde se pretende ejecutar el **Proyecto**, se tiene el registro de dos proyectos previamente ingresados ante esta Unidad Administrativa, ambos con resolución administrativa negada.

Tabla 22. Descripción general de los proyectos que inciden dentro del sitio del Proyecto.		
Clave del Proyecto	Descripción	Sentido de la Resolución
23QR2013UD103	Construcción de villas y condominios con 2 (dos) niveles, con servicios y amenidades.	Negada
23QR2017TD022	Habilitación de rompeolas, rehabilitación de espigones, recuperación de playa, conformación y restauración de la duna costera así como relleno de playa.	

De lo anterior, si bien los proyectos previamente referidos contemplaban obras y actividades distintas entre sí, de la revisión de sus características se advierte que comparten similitudes con las obras y actividades pretendidas para el **Proyecto** que nos ocupa, particularmente respecto de las actividades relacionadas con el relleno de playa y la conformación y/o restauración de la duna costera; por lo que, dichos antecedentes resultan relevantes para el análisis integral de los posibles efectos ambientales que pudieran generarse en la zona.

Al respecto, es importante señalar que el **APFF Yum-Balam** constituye un espacio de alta relevancia ambiental, por la diversidad de ecosistemas que alberga y su función en la conservación de los mismos, así como de los procesos ecológicos e hidrológicos; por lo cual, su **Decreto y Programa de Manejo** establecen disposiciones orientadas a prevenir la afectación de la vegetación, los cuerpos de agua, los flujos hidrológicos, la permeabilidad del suelo y la integridad de los ecosistemas; en este contexto, las obras y actividades pretendidas no pueden analizarse de manera aislada.

Por lo anterior, si bien es cierto dichos antecedentes constituyen un elemento relevante para la presente evaluación que pudiera no tomarse como parte de la misma; también lo es que, lo que se pretende resaltar son las actuaciones de esta **DGIRA** para salvaguardar esa fracción del **ANP**; toda vez que, resulta particularmente relevante preservar y conservar dichos ecosistemas y funciones y servicios ambientales que presentan. Y si bien, la presente consideración particular no se toma como factor determinante para emitir la presente **Resolución Administrativa** si se considera como parte del análisis integral del **Proyecto**.

12. De conformidad con lo establecido en los artículos 35 fracción III incisos b) y c) de la **LGEEPA** y 45 inciso III del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica, establecen que, una vez evaluada la



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

manifestación de impacto ambiental, se emitirá la resolución administrativa fundada y motivada; en la cual, se prevé negar la autorización cuando se contravenga las disposiciones jurídicas aplicables y/o la obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies.

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

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

- a) Que, la figura del **PEIA**, tiene la naturaleza de un instrumento de carácter preventivo, que establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente; en este sentido, a partir de la información técnico-jurídico-ambiental proporcionada por la **Promovente**, no permite garantizar dicho carácter; toda vez que, existe información incongruente que impiden evaluar objetivamente los impactos y efectos del **Proyecto**.
- b) Que esta **DGIRA** en coordinación institucional con **CONANP**; la cual, está facultada y competente para el manejo y aprovechamiento del **ANP** en la que incide el **Proyecto**, coinciden en la incongruencia e incompatibilidad del **Proyecto** en el sitio pretendido; toda vez que, no da cabal y fiel cumplimiento con las disposiciones del **DECRETO** y particularmente con las Reglas Administrativas del **DECRETO** y el **ACUERDO**, y de las actividades no permitidas 1, 6, 9 13, 14, de la **Subzona de Asentamientos Humanos Holbox**, las actividades no permitidas número 2, 3 y 4 de la **Subzona de Aprovechamientos Sustentable de los Recursos Naturales Porción Marina**; así como, lo correspondiente a las Reglas número 17, 19, 70, 82, 88, 93, 94, 95, 96, 123, del **PM del APFF-Yum Balam**.
- c) Que el **CUSTF** únicamente se puede otorgar por excepción cuando se cumplan con los requisitos y se acredite que no se producirán afectaciones a la hidrología, biodiversidad y la captación de carbono; al respecto, el **Proyecto** requerirá de la remoción de la vegetación, de ejemplares de *mangle botoncillo* (*Conocarpus erectus*); y *palma chit* (*Thrinax radiata*); así como, la posible afectación de los sitios de anidación, reproducción, refugio y alimentación de especies de *Chelonia mydas*, especies protegidas por la **NOM-059-SEMARNAT 2010**; lo cual, se determina no viable.
- d) El desarrollo del **Proyecto** no demuestran que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, y que además, podrían generar el deterioro de los ecosistemas presentes; asimismo, esta **DGIRA** se observa que la zona de intervención y circundante donde se pretende realizar el **Proyecto** mantiene condiciones ecosistemas relevantes, siendo imprescindible salvaguardar su permanencia.
- e) Con base en la información presentada por la **Promovente**, esta Unidad Administrativa destaca que la delimitación y componentes del Proyecto, se ubican dentro de la Zona **ZOFEMAT** y Terrenos Ganados al Mar, de lo cual la **Promovente** no consideró dicha ocupación; toda vez que, la **LGBN** indica que aquellas zonas que sean invadidas



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07760-26

por las aguas o estas lleguen a ocupar terrenos particulares, deberán ser delimitadas para establecer la delimitación vigente correspondiente a la **ZOFEMAT**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 17, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, II BIS, III, IV, XI y XLV de la **LOAPF**; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la **LFPA**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 4 primer párrafo, 3, 5 fracciones II, V, X, XI, XIX y XXII, 15 fracciones IV y VI, 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X y XI, 30, 34 fracción I, 35 primero y segundo párrafo, fracción III inciso a), 44, 45 fracciones I, II y III, 46 fracciones I y VIII, 47, 47 BIS fracción II, 47 Bis1 primer, tercer y sexto párrafo, 48 y 55 de la **LGEEPA**; 93 de la **LGDFS**; 1, 2, 4 fracciones I, III, y VII, 5 apartados O), Q), R) y S), 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 14, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 35, 36, 37, 38 primer párrafo, 39, 42, 44 y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción V, 3 párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6 fracciones XIV y XLII, 8, 9, fracciones XXIII, XXV y XXXII, y 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; el **ACUERDO**; el **Decreto** y el **Programa de Manejo**; esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1 al 14** y con base en los **CONSIDERANDOS 1 al 13** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada y admitida a trámite la solicitud **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto**, el **DTU-BR**, sus anexos y la **Información adicional**, integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. Con base en lo señalado en los **RESULTANDO del 1 al 14**, de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en el **CONSIDERANDO 1 al 13**, el **PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO**, la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO APLICABLE AL ÁREA NATURAL PROTEGIDA "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA YUM BALAM"** y las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO**, esta **DGIRA** una vez evaluado el **DTU-BR**, determina negar la autorización en materia de impacto ambiental y forestal para realizar cualquier obra y/o actividad relacionada con el **Proyecto**; toda vez que, contraviene con disposiciones jurídicas, particularmente con las reglas administrativas y actividades no permitidas del **ACUERDO** y del **Programa del APFF-Yum Balam**; por lo que, se actualiza la hipótesis prevista en los artículos 35 fracción III inciso a) y b) de la **LGEEPA**, 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**;

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



2026
año de
Margarita
Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 44 de 45

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-07760-26

CUARTO. 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 **Promoviente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de **quince días hábiles** contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de **quince días hábiles**, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

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

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

QUINTO. Con fundamento en los artículos 2, 19 párrafos segundo y tercero, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese la presente **Resolución Administrativa** al **Promoviente** a través de su **Representante Legal** o a los CC. Graciela Viridiana Contreras González y Carlos Eliseo González Silva, en el domicilio

al teléfono y correos señalados

para tal efecto o por alguno de los medios señalados dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.

SEXTO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) del 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**.

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

C.c.e.p. **Mtra. Ileana Villalobos Estrada**.- Subsecretaría de Regulación Ambiental. Correo E. gestion.sra@semarnat.gob.mx. - Presente.
Lic. Mariana Boy Tamborelli.- Procuradora Federal de Protección al Ambiente. Correo E. mariana.boy@profepa.gob.mx. - 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.
Comisionado de la **CONANP**. - Presente.
C.c.p. Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias DGIRA: DGIRA2601475, DGIRA2600089, DGIRA2407154, DGIRA2305528, DGIRA2302702, DGIRA2301000, DGIRA2300001, DGIRA2300002, DGIRA2300003, DGIRA2211719, DGIRA2211733, DGIRA2211443, DGIRA2209307, DGIRA2211364, DGIRA2210676 y DGIRA2209878

Elaboró

MEC/ECV

Revisó /

Vo. Bo.

EAMM/JMBV

Validó

JAGV



2026
año de
Margarita
Maza

"DEPARTAMENTOS HOLBOX"
PROYECTOS SANTA DOLORES, S.A. DE C.V.
Página 45 de 45

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