

Área que clasifica. -Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Identificación del documento. -Versión pública de la presente autorización en materia de impacto ambiental, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

Partes clasificadas. -Nombre, correo electrónico, teléfono(s), domicilio y firma

Fundamento Legal. - La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 115 segundo párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Razones. - Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Firma del titular. - Julio César García Vergara



Fecha y número de Resolución. - en la sesión celebrada el 20 de Julio de 2026, con el número de Resolución **ACTA_13_2026_POT_2T_2026_ART 65_FXXV**





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-04355-26
Ciudad de México a 28 de mayo de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2025U0001-6

No. de Expediente: 23QR2025U0001

No. de Bitácora: 09/MG-0002/02/25

Asunto: Resolución Administrativa

Recibi original de 47 fojas
con anexo
Gabriela Villanueva Gómez
04/junio/2026

C. VÍCTOR GONZÁLEZ HERRERA

Promovente

Correo:

VISTO. El expediente con clave 23QR2025U0001 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a esta Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa", presentó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "Construcción y operación del proyecto "Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo", ingresada ante esta **DGIRA** el cuatro de febrero de dos mil veinticinco por el **Promovente** el C. Víctor González Herrera, quien acreditó 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 de una villa residencial de uso eventual de descanso o vacacional, (distribuida en tres niveles) con alberca, una cisterna de 12,500 l (doce mil quinientos litros), cuarto de máquinas, almacén de aguas tratadas, biodigestor, registro de lodos, cuarto de máquinas de la alberca, sendero y regaderas, asador, deck y piso ligero complementario e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. Lo anterior, en un predio con una superficie de 1,670.68 m² (mil seiscientos setenta punto sesenta y ocho metros cuadrados).

RESULTANDO

1. Con fecha cuatro de febrero dos mil veinticinco, el **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** de manera libre y voluntaria mediante un escrito de fecha a la de su presentación, la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional (**MIA-R**), que no incluye actividad altamente riesgosa", presentando la **MIA-R** y anexos; al cual, se le asignó el número de expediente con clave 23QR2025U0001 y número de bitácora 09/MG-0002/02/25, para iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 1 de 47



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-04355-26

2. Con fecha seis de febrero del dos mil veinticinco, esta **DGIRA** integró el expediente del **Proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental, ubicado en avenida Central número 300, colonia Carola, alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01180, Ciudad de México. Asimismo, esta **DGIRA** incluyó el archivo electrónico de la **MIA-R** 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 ocho de mayo de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho a la transparencia y acceso a la información ambiental, así como de participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la Separata de la Gaceta Ecológica (**Gaceta Ecológica**) número DGIRA/0020/25, Año XXIII denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" correspondiente al periodo comprendido del primero al siete de mayo de dos mil veinticinco (incluye extemporáneos) ¹(**Gaceta Ecológica 20**), que se difunde en la página web de la **SEMARNAT**, a través del enlace <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, para su consulta del público la **MIA-R** del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y en cumplimiento al artículo 7 del **Acuerdo de Escazú** ².

4. Con fecha once de febrero de dos mil veinticinco, el **Promoviente** ingresó ante esta **DGIRA**, un escrito de misma fecha; mediante el cual, presentó la plana completa original de la página 2, del periódico "*Novedades de Quintana Roo*" con fecha de edición seis de febrero de dos mil veinticinco; mediante el cual, el **Promoviente** publicó un extracto de las actividades del **Proyecto**, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del **RLGEEPAMEIA**.

5. Con fecha veinte de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-06037-25 (**Oficio DG-06037-25**); notificado legalmente al **Promoviente** el veintiocho de agosto de dos mil veinticinco; mediante el cual, solicitó al **Promoviente** presentar diversa información técnica (**Información Adicional**); toda vez que se identificó que las documentales presentadas en relación a la **MIA-R**, presentaban inconsistencias imposibilitando a esta **DGIRA** continuar con el **PEIA** para lo cual, se otorgó al **Promoviente** un plazo improrrogable de 60 (sesenta) días hábiles para desahogar la misma, apercibiéndole de que, el plazo de evaluación quedaría suspendido hasta en tanto no haya desahogado el requerimiento; así como, de que en caso de no presentar la información requerida la **DGIRA** resolvería lo conducente considerando la información presentada inicialmente, conforme a lo establecido en el artículo 22 del **RLGEEPAMEIA**.

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 20, de fecha ocho de mayo de dos mil veinticinco. Pág. 2. Disponible en: https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0020-25.pdf. Última consulta 01 de octubre de 2025.

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**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 2 de 47



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

6. Con fecha veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco, el **Promoviente** ingresó a esta **DGIRA**, un escrito de fecha a la de su presentación; mediante el cual, presentó la **Información Adicional** solicitada mediante el **Oficio DG-06037-25**, con la finalidad de brindar mayores elementos para mejor proveer al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**.

7. Con diversas fechas, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R** y en la **Información Adicional**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

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

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.				
Número de Oficio	Fecha de Emisión	Solicitud	Unidad Administrativa	Fecha de Recepción
SRA/DGIRA/DG-01970-26 (Oficio DG-01970-26)	06/03/2026	Opinión técnica sobre las especies de flora y fauna silvestres, considerando que el Proyecto incide en la "Subzona de Asentamientos Humanos Holbox" del Área Natural Protegida "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam"; así como, de considerarlo conveniente, indicar las medidas que se recomiendan llevar a cabo a fin de conservar, preservar y proteger los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de vida silvestre, particularmente de las especies registradas para el sitio listadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010 .	Dirección General de Vida Silvestre (DGVS)	10/03/2026
SRA/DGIRA/DG-01971-26 (Oficio DG-01971-26)		Opinión técnica sobre la compatibilidad de las obras y actividades del Proyecto con los objetivos y las reglas, así como, respecto a la congruencia con las actividades aplicables a la "Subzona de Asentamientos Humanos Holbox" en la que incide el Proyecto, dentro del Área Natural Protegida "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam"	Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)	
SRA/DGIRA/DG-03309-26 (Oficio DG-03309-26)	21/04/2026	Opinión técnica sobre las acciones y/o medidas que se pretenden llevar a cabo como compensación encaminada a la restauración de una superficie de 3,341 m ² (tres mil trescientos cuarenta y un metros cuadrados) propuesta por el Promovente.	Dirección General de Restauración Ambiental (DGRA)	27/04/2026
SRA/DGIRA/DG-03310-26 (Oficio DG-03310-26)		Opinión técnica respecto a si el Proyecto cuenta con algún antecedente de autorización de cambio de uso de suelo, o bien, si el Promovente se encuentra sujeta a obtener dicha autorización; y, de ser el caso, las medidas compensatorias que deberán implementarse para el Proyecto.	Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSyOE)	27/04/2026

8. Con fecha trece de abril de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** recibió el oficio número F00.9.DRPYyCM/SUTCMR/069/2026 de fecha siete del mismo mes y año (**Oficio 069/2026**); mediante el cual, la **CONANP**, emitió su opinión técnica respecto del **Proyecto**.

9. Con fecha veintisiete de abril de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** recibió el oficio número SBRA/DGRA/236/2026 de fecha veintitrés del mismo mes y año (**Oficio 236/2026**); mediante el cual, la **DGRA**, emitió su opinión técnica respecto del **Proyecto**.

10. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que el plazo señalado a la **DGVS** y la **DGGFSyOE**, para emitir su opinión técnica 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



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 3 de 47



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-04355-26

respectivas competencias, una vez instaurado el **PEIA** y substanciado en todas sus fases se procede a la resolución de la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERANDO

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

1. Que en este caso resultan aplicables los artículos 4 párrafo sexto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X, 53, 54 y 55 de la **LFPA**; 1 fracción I, 3, 4 párrafo primero, fracciones II, X, XI, XII y XXII, 15 fracciones I, II, III, IV, V, VI y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y XI, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 y 35 BIS 1 de la **LGEEPA**; 1, 2, 4 fracciones I, III, y VII, 5 incisos Q) y S), 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 35 al 38 primer párrafo, 39 al 42, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 3 apartado A, fracción II, subinciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones I, II y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT (RISEMARNAT)**; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, cuyos ordenamientos jurídicos en su parte conducente, en primer lugar tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. En segundo, la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico, estableciendo la competencia y atribuciones de esta **DGIRA** para emitir autorizaciones en materia de impacto ambiental previo al cumplimiento de los requisitos a través de la evaluación técnica, administrativa y jurídica de los estudios de impacto ambiental y riesgo, con la finalidad de resolver sobre la procedencia de las obras o actividades que se pretendan ejecutar dentro del territorio nacional, considerando la naturaleza de la Evaluación de Impacto Ambiental como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo, 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.

2. Que en este caso resultan aplicables los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA** y 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA**, los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, cuyos preceptos jurídicos en su parte conducente, estipulan que los prestadores de servicios de evaluación del impacto ambiental, o cualquier persona física o moral, incluyendo instituciones de investigación, colegios o asociaciones profesionales; que elabore manifestaciones de impacto ambiental y estudios de riesgo, será responsable respecto del contenido del documento y ante la falsedad en la información presentada serán sancionados conforme a lo previsto en la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas. Para la validación de la información generada, los prestadores de servicios declararán, bajo protesta de decir verdad, que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías utilizadas y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 4 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

En este sentido, el **Promoviente** de manera libre, voluntaria y de buena fe, presentó la **MIA-R** para la evaluación del **Proyecto** y adjunta a ella, la carta responsiva suscrita por el responsable técnico, de la información contenida en la **MIA-R**, cuyas manifestaciones se describen a continuación:

"...CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 35 BIS 1 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y DEL ARTÍCULO 36 DE SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS RESULTADOS DEL PRESENTE MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD REGIONAL, SE OBTUVIERON A TRAVÉS DE LA APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS ADECUADOS Y DEL USO Y ANÁLISIS DE LA MAYOR INFORMACIÓN DISPONIBLE REFERENTE AL DESARROLLO DEL PROYECTO, SIENDO REAL Y FIDEDIGNA. LAS MEDIDAS Y ESTRATEGIAS SUGERIDAS, SON LAS ADECUADAS PARA LA MITIGACIÓN Y CONTROL DE LOS IMPACTOS GENERAR EN LAS DIFERENTES ETAPAS DEL PROYECTO: CONSTRUCCIÓN OPERACIÓN DEL PROYECTO "VILLA CONCHA" EN ISLA HOLBOX, QUINTANA ROO, PROMOVIDO POR EL C. VÍCTOR GONZÁLEZ HERRERA. A Y ASIMISMO, EN LA ELABORACIÓN DE LA PRESENTE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD REGIONAL, SE OBSERVÓ LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES, SUS REGLAMENTOS, LAS NORMAS OFICIALES MEXICANAS Y LOS DEMÁS ENT ORDENAMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS APLICABLES...."

A. OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

3. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28 fracciones IX y XI, 30 y 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 5 inciso Q) y S), 9 primer y segundo párrafo, 10 fracción I, 11 fracción IV y 13 del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente, determinan que los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, así como, la realización de obras o instalaciones dentro de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federación, están sujetas a la autorización previa en materia de impacto ambiental, previo al cumplimiento de los requisitos y través de la evaluación de los estudios de impacto ambiental, con la finalidad de resolver sobre la procedencia de las obras o actividades que se pretendan ejecutar.

En este sentido, el **Promoviente** manifestó en la **MIA-R** y la **Información Adicional** que, el **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, consiste en la construcción de una villa residencial de uso eventual de descanso o vacacional, (distribuida en tres niveles) El **Proyecto** consiste en la construcción de una villa residencial de uso eventual de descanso o vacacional, (distribuida en tres niveles) alberca, una cisterna de 12,500 l (doce mil quinientos litros), cuarto de máquinas, almacén de aguas tratadas, biodigestor, registro de lodos, cuarto de máquinas de la alberca, sendero y regaderas, asador, deck y piso ligero complementarios e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. Lo anterior, se pretende realizar en un predio con una superficie de 1,670.68 m² (mil seiscientos setenta punto sesenta y ocho metros cuadrados); mismo que incide dentro del Área Natural Protegida con categoría de Área de Protección de Flora y Fauna denominada "**Yum Blam**", en la subzonificación "**Asentamientos Humanos Holbox**" y contará con las siguientes superficies:

Tabla 2. Distribución general de superficies del Proyecto.

Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie total del Predio	1,670.68	100%
Superficie de desplante del Proyecto	148.84	8.91
Área de conservación del Proyecto	685.485	91.09
Superficie de área libre del Proyecto	1,521.84 (incluye el área de conservación)	



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-04355-26

Tabla 2. Distribución general de superficies del Proyecto.	
Componentes	
Componente	Superficie (m ²)
Primer nivel	226.46
Segundo nivel	61.86
Planta baja	480.99
Alberca	19.42
Almacenamiento de aguas tratadas	8.00
Biodigestor	11.62
Camino elevado	61.59
Cisterna	8.00
Cuarto de equipos	12.00
Cuarto de máquinas	4.00
Cuarto de máquinas alberca	4.25
Deck y piso ligero	78.44
Registro de lodos	0.81
Sala exterior	8.00
Sendero y regaderas	49.00
Zona de asador	2.00
Superficie Total de construcción	1,036.44
Número de niveles	3
Número de viviendas	1

*Las superficies de la presente tabla se tomaron de la información adicional y los planos presentados a revisión.

Al respecto, con la información vectorial proporcionada por el **Promoviente**, se representa la ubicación de los componentes, misma que cuenta con las siguientes coordenadas extremas:

Tabla 3. Coordenadas UTM, zona 14Q, Datum WGS84, del trazo del Proyecto..		
Componente	X	Y
Casa habitación 3 niveles	459195.704	2378657.345
	459196.104	2378657.891
Alberca	459181.319	2378653.477
	459180.969	2378653.581
Almacenamiento de aguas tratadas	459189.492	2378667.997
	459188.156	2378666.127
Biodigestor	459182.469	2378665.478
	459183.669	2378666.882
Camino elevado	459181.568	2378637.799
	459166.795	2378626.900
Cisterna	459184.749	2378673.560
	459182.471	2378675.186
Cuarto de equipos	459185.468	2378673.051
	459183.840	2378670.772
Cuarto de máquinas	459185.092	2378654.870
	459185.372	2378653.192
Cuarto de máquinas alberca	459186.233	2378654.089
	459188.977	2378652.822
Deck y piso ligero	459194.160	2378650.746
	459184.805	2378641.368
Registro de lodos	459181.854	2378667.846
	459181.937	2378666.576
Sala exterior	459191.122	2378656.882
	459192.348	2378656.186
Sendero y regaderas	459195.297	2378656.414



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 6 de 47

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-04355-26

Tabla 3. Coordenadas UTM, zona 14Q, Datum WGS84, del trazo del Proyecto..		
	459195.222	2378656.427
Zona de asador	459194.103	2378652.397
	459194.711	2378651.877

*Las coordenadas completas se obtuvieron del Anexo Cartográfico y planos contenidos en la MIA-R y la Información Adicional.

Por su parte, el **Promoviente** representó los componentes de las obras y actividades del **Proyecto**, respecto a la poligonal del área del mismo, los cuales, se aprecian a continuación:

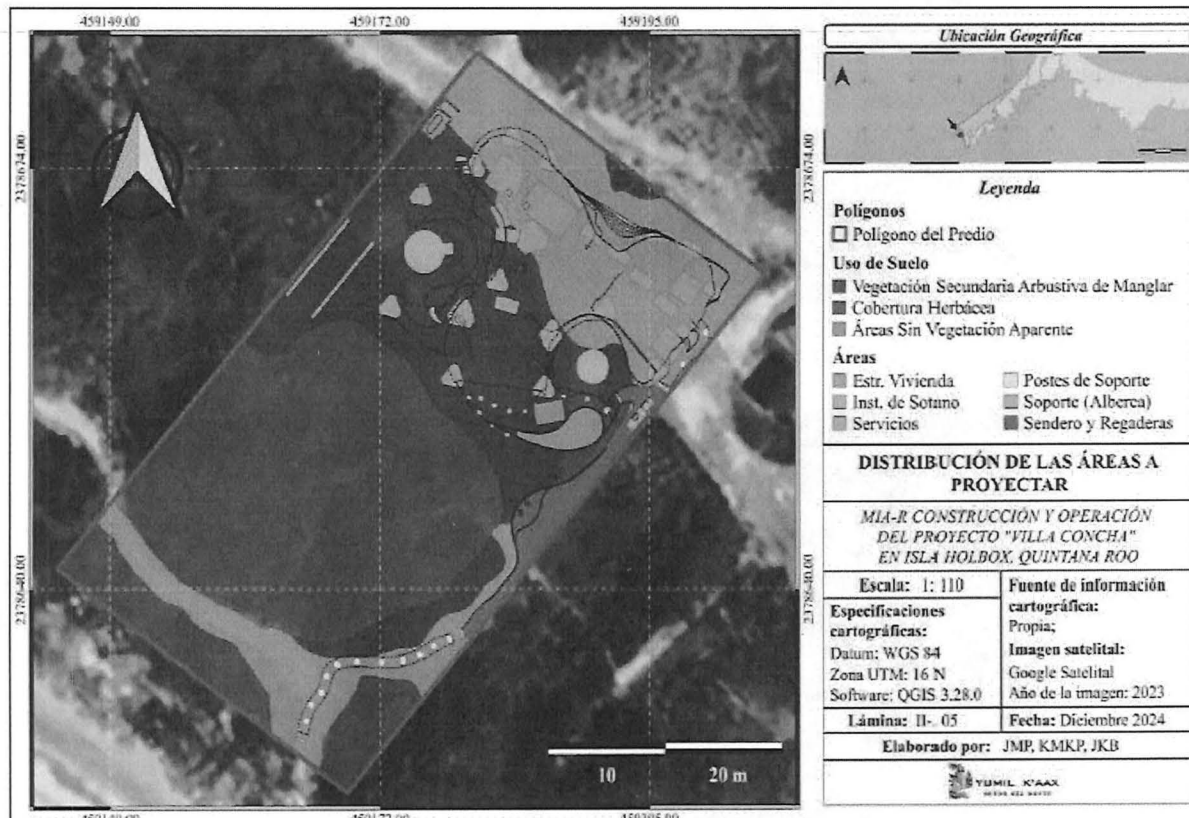


Imagen 1. Componentes del Proyecto, presentados por el Promoviente.

SIN TEXTO



"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 7 de 47

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-04355-26

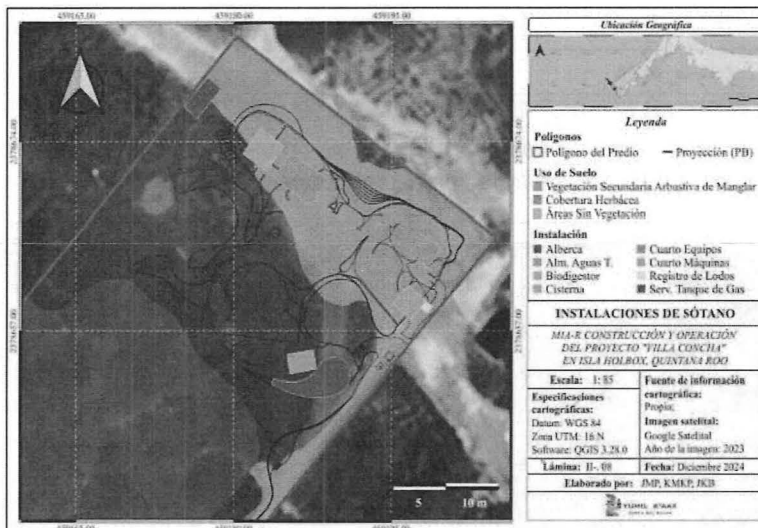


Imagen 2. Componentes del Proyecto, presentados por el Promovente.

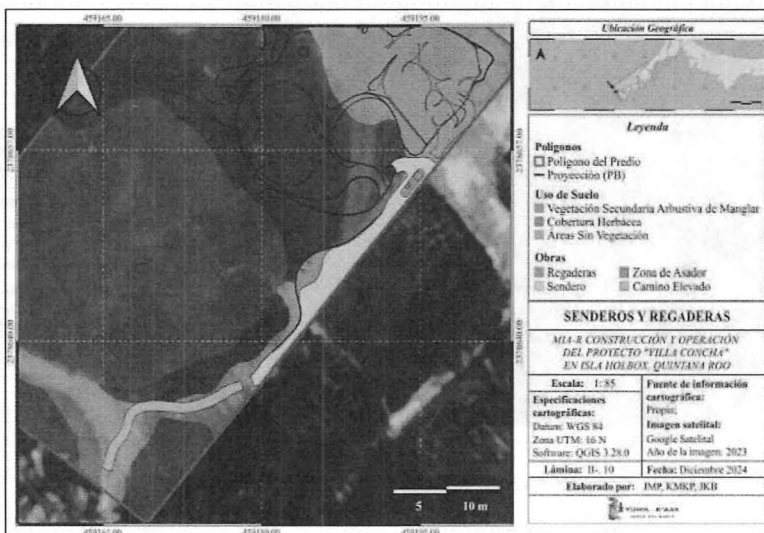


Imagen 3. Componentes del Proyecto, presentados por el Promovente.

B. OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES Y ASOCIADAS

Por su parte, el **Promovente** manifestó en la **MIA-R e Información Adicional** que, el **Proyecto** requiere ocupar una superficie temporal de 190.19 m² (ciento noventa punto diecinueve metros cuadrados) en la cual, se



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 8 de 47

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



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

establecerán elementos de la obra permanente (parte de la casa, columnas de soporte para malla sombra, y área para tanque de gas); misma que será desmantelada una vez concluida la etapa de construcción del **Proyecto**; sin embargo, no presentó las coordenadas de ubicación de dichas instalaciones provisionales, en este sentido, esta **DGIRA** no ampara ni autoriza al **Promoviente** para realizar obras y actividades provisionales fuera de la superficie del polígono del proyecto, así como la remoción de vegetación forestal para dichas actividades.

Por otro lado, el **Promoviente** indicó en la **MIA-R** y la **Información Adicional** que el **Proyecto**, considera una duración de 12 (doce) meses para la etapa de preparación del sitio y construcción, así mismo, considera una duración de 60 (sesenta) años para la etapa de operación y mantenimiento, cabe señalar que, no se manifestó respecto a la etapa de abandono de sitio.

C. VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS 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 **RLGEEPA**, las normas oficiales mexicanas aplicables; así como, 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, esta **DGIRA** realizó un análisis mediante la herramienta del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)³, herramienta de apoyo con la que cuenta esta Unidad Administrativa, con las coordenadas proporcionadas por el **Promoviente**, referidas anteriormente, correspondientes a las obras del **Proyecto**; se identificó que el **Proyecto** incide en los siguientes ordenamientos jurídicos:

a) **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (POEGT)**: La 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. Sin embargo, aunque se trata de un instrumento de planeación, de naturaleza general, no delimita Unidades de Gestión Ambiental (**UGA**), ni define usos de suelo, lineamientos o criterios de regulación ecológica específicos.

b) **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGM)**: La **UGA** regional marina número 131 (ciento treinta y uno) "*Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam*" (**UGA 131**); para el cual, se vinculan los siguientes criterios aplicables al **Proyecto**:

UGA 131

"ZMC-09 Con el objetivo de preservar las comunidades arrecifales en la zona, es importante que cualquier actividad que se lleve a cabo en ellos y su zona de influencia estén sujetas a permisos avalados que garanticen que dichas actividades no tendrán impactos

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



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

adversos sobre los valores naturales o culturales de los arrecifes, con base en estudios específicos que determinen la capacidad de carga de los mismos.

ZMC-08 Con el objeto de coadyuvar en la preservación de las especies de tortugas que año con año arriban en esta zona costera, es recomendable que las actividades recreativas marinas eviten llevarse a cabo entre el ocaso y el amanecer, esto en la temporada de anidación, principalmente en aquellos sitios de mayor incidencia de dichas especies."

c) Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003

Que en este caso resultan aplicables los numerales 4.0, 4.1, 4.16 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**; el **ACUERDO** que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 (**Acuerdo**)⁴ y el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVVS**); los cuales establecen las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar. **Acuerdo** mediante el cual, se adiciona la especificación 4.43; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del manglar, considerando; la preservación del flujo hidrológico y del ecosistema y su zona de influencia, su productividad natural, la capacidad de carga natural del ecosistema, la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos, para lo cual, se prohíbe la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte los procesos anteriormente referidos; por su parte, para las actividades de infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, se deberá dejar una distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo; así como, los límites establecidos para infraestructura urbana o alguna de otro tipo de infraestructura, que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero. No obstante, dicho límite podrá exceptuarse siempre que, en la manifestación de impacto ambiental, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales.

Al respecto la **CONANP**, mediante la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026**, refirió en su punto de análisis **SEGUNDO**, lo siguiente:

"(...)

SEGUNDO.- Con fecha 18 de marzo del año en curso, personal adscrito al APFFYB, realizo un recorrido de supervisión al predio del proyecto en las coordenadas señaladas en los documentos adjuntos a la solicitud. En el sitio fue posible observar que el predio del proyecto "Villa Concha", como se mencionó anteriormente, se encuentra al interior del APFFYB...

"(...)"

De igual manera, el predio aún conserva su vegetación original constando de una zona de pasto y blaquizal y otra de matorral costero sobre todo en la parte oeste del predio que colinda con la ZOFEMAT, la composición florística observada en el predio se menciona en el siguiente cuadro teniendo un estrato de aproximadamente 4 m de altura:

Especies de flora			
Nombre común	Nombre científico	Observaciones	NOM-059

⁴ Ver "Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar" publicado el 7 de mayo de 2004 en el DOF Tomo DCVIII No. 4.



"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 10 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Mangle botoncillo	Conocarpus erectus	En zona de matorral costero	A
Mangle negro	Avicenia germinans	En zona de matorral costero	A
Ya' ax K' aax	Pithecellobium keyense	En zona de matorral costero	
Pasto	Distichlis spicata	En zona de braquízal	

Estatus de protección de acuerdo con la NOM-059-semarnat-2010 Y SU ÚLTIMA REFORMA: En peligro de extinción (P), Amenazada (A), Sujeta a Protección especial (Pr), Probablemente extinta en el medio silvestre (E)

(...)

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 193 Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas 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." (Sic).

En este orden de ideas y del análisis realizado por esta **DGIRA**, se identificó que, si bien es cierto que la **CONANP** identificó la presencia de una zona de pasto, braquízal y matorral costero al oeste del predio, también lo es que, el **Promoviente** manifestó dentro de la **MIA-R**, que las obras y actividades del **Proyecto** se llevarán a cabo en la parte este del mismo, por lo que no se llevará a cabo la remoción de vegetación de manglar. De acuerdo con el análisis realizado por esta **DGIRA** a la información contenida en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, se identificó que la zona oeste del predio del **Proyecto** será una zona destinada a acciones de conservación de manglar conforme a lo siguiente:

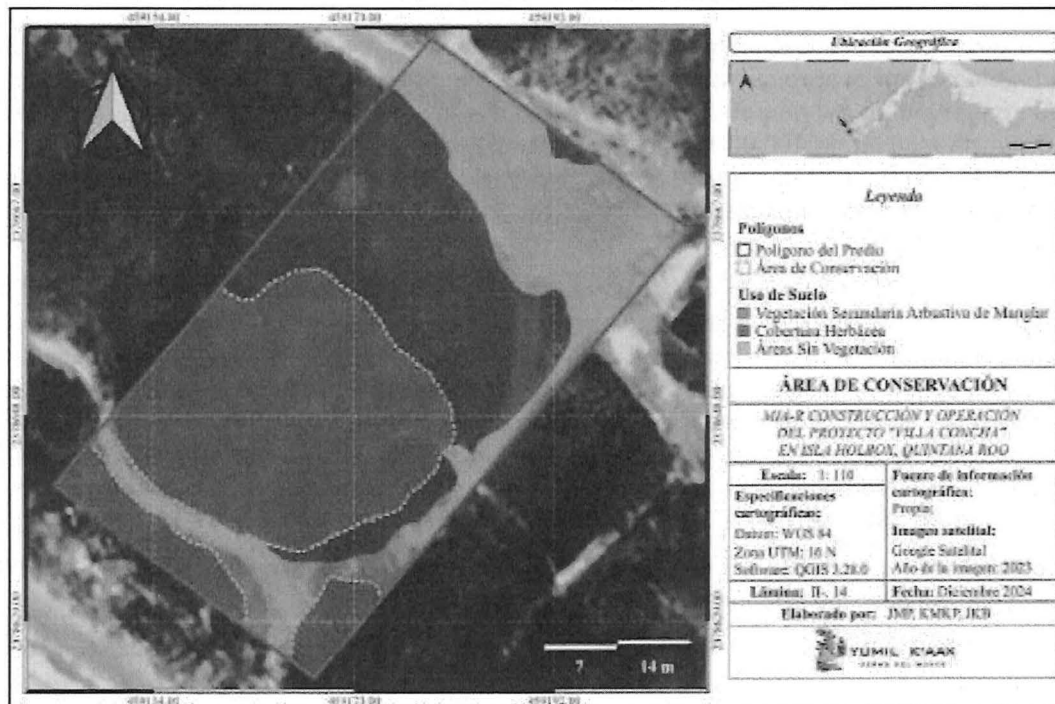


Imagen 4. Componentes del Proyecto, presentados por el Promoviente.





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-04355-26

En concordancia con lo anterior, se identificó que el desplante del **Proyecto** no cumple con la distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación de manglar establecida en la hipótesis prevista en la especificación 4.16 de la Norma antes referida. No obstante lo anterior, el **Promoviente** propone la ejecución de un **Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar** en una superficie de 3,341.36 m² (tres mil trescientos cuarenta y un punto treinta y seis metros cuadrados), conforme a lo siguiente:

"(...)

IV. ALCANCES

• Reforestar 3,341.36 m² correspondientes a la comunidad de manglar en el sitio y/o sitios que la autoridad determinen adecuados para realizar dicha actividad.

"(...)"

(El resaltado es de esta DGIRA)

Adicionalmente, el **Promoviente** propuso dentro de las medidas de prevención, mitigación y compensación que forman parte de la **MIA-R**, la ejecución de un **Programa de conservación del manglar** a ejecutarse en una superficie de 685.48 m² (seiscientos ochenta y cinco punto cuarenta y ocho metros cuadrados) dentro del predio, en el que se ejecutarán acciones enfocadas a la restauración, conservación y mantenimiento de vegetación secundaria de manglar existente en el mismo.

En este sentido, conforme a lo manifestado por el **Promoviente** respecto a la realización de un **Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar** y la realización de un **Programa de conservación del manglar**, si bien es cierto que la realización de las obras y actividades no cumple con la distancia mínima de 100.00 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación de manglar, también es cierto que, en la manifestación de impacto ambiental del **Proyecto**, se establecen medidas de compensación en beneficio de los humedales, por lo que dicho límite se exceptúa conforme al numeral 4.43 del **Acuerdo** de la citada Norma.

Aunado a lo anterior, y derivado del análisis realizado por esta **DGIRA** a la información presentada en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, emitido por la **DGRA**, determina que las medidas propuestas por el **Promoviente**, son adecuadas pero no suficientes por lo que deberá de implementar las medidas adicionales ordenadas por esta Unidad Administrativa que buscan atenuar la degradación de los ecosistemas, reducir el impacto a ocasionarse en la vegetación de manglar existente en el predio y contribuir a la preservación de especies de flora silvestre, considerando las especies listadas en alguna categoría de riesgo de la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010**; al respecto esta **DGIRA** determina y ordena los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

d) Del análisis realizado por esta **DGIRA** a través del **SIGEIA**, se identificó que el **Proyecto** incide en el **APFF Yum Balam**, por lo que, se describe el siguiente régimen especializado:

CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Principios de la LGEEPA y su Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 12 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

5. Que en este caso resultan aplicables los artículos 3 fracción II, 45 fracciones I y II y 46 **LEGEEPA**; los cuales establecen su parte conducente que, se entenderá por Áreas Naturales Protegidas (**ANP's**) a las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en **LGEEPA**; asimismo, se consideran áreas naturales protegidas las reservas de la biosfera y su establecimiento, tiene por objeto preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, así como sus funciones, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos; así como, salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentran sujetas a protección especial. Por su parte, en el establecimiento de las (**ANP's**), se realiza una división y subdivisión que permite identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, éstas se establecerán mediante declaratoria que expida el Titular del Ejecutivo Federal conforme a leyes aplicables.

En concordancia con lo anterior, las declaratorias para el establecimiento de las **ANP's** señaladas en el artículo 46 de la **LGEEPA** deberán contener, entre otros aspectos, los lineamientos para la realización de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de las áreas naturales protegidas; por lo que en su administración, se deberán adoptar Lineamientos, mecanismos institucionales, programas, políticas y acciones destinadas a la **conservación, preservación, protección y restauración de los ecosistemas**; el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; la inspección y vigilancia.

6. De conformidad con lo anterior, para tal caso resultan aplicables los artículos 44, 45, 65, 66 fracciones I al VII, 77 de la **LGEEPA**; artículos 45 al 61, 74, 76, 80 y 88 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas (**RLGEEPAMANP**) y 81 fracciones II, III, y VI del **RISEMARNAT**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica, en su parte conducente, establecen que, la administración y el manejo de un área natural protegida será a través de los programas que para tal efecto expida la **SEMARNAT** por conducto de la **CONANP**. El programa deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la declaratoria del área natural protegida de que se trate, y tendrá por objeto la administración de ésta. En dicho programa de manejo se deberá determinar la extensión y delimitación de las una o más zonas núcleo y de amortiguamiento, según sea el caso, las cuales a su vez, podrán estar conformadas por una o más subzonas, que se determinarán de acuerdo a la categoría de manejo que se les asigne; asimismo, en las áreas de protección de la flora y la fauna se podrá autorizarse el aprovechamiento de los recursos naturales que deberán sujetarse a las normas oficiales mexicanas y usos del suelo que al efecto se establezcan en la propia declaratoria. Asimismo, los programas de manejo contendrán, entre otras, la especificación de las densidades, intensidades, condicionantes y modalidades a que se sujetarán las obras y actividades a realizar en el área natural protegida, el cual, deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**); al respecto, se requerirá autorización por parte de la **SEMARNAT** previa a





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-04355-26

realizar obras y actividades dentro de las áreas naturales protegidas, atendiendo a la zonificación establecida y sin perjuicio de las demás disposiciones legales aplicables.

Análisis de la incidencia del Proyecto respecto de Áreas Naturales Protegidas (ANP's) ubicadas en el área.

7. Al respecto, con fecha siete de junio del dos mil se publicó en el **DOF** el "AVISO mediante el cual se informa al público en general que un primer grupo de 34 áreas naturales protegidas han sido incluidas en el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas." (**Decreto**)⁵, se declaró el Área Natural Protegida con carácter de Área de Protección de Flora y Fauna denominada "Yum Balam" **APFF Yuma Balam**, con el fin de proteger bajo esquemas que garanticen la preservación integral de los elementos naturales que la componen. Posteriormente, se publicó en el **DOF** 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." (**Programa de Manejo**)⁶ con el objetivo de regir la planeación y regulación que establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo y la administración del área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera.

En este sentido, conforme al análisis realizado por esta **DGIRA**, a la información contenida en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a las coordenadas de ubicación referidas en la **Tabla 3** y lo corroborado mediante **SIGEIA**; esta **DGIRA** identificó que el **Proyecto** se encuentran en la subzonificación "**Asentamientos Humanos de Holbox**" que de conformidad con el **Plan de Manejo** son aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, tal y como se aprecia a continuación:

SIN TEXTO

⁵ Ver "AVISO mediante el cual se informa al público en general que un primer grupo de 34 áreas naturales protegidas han sido incluidas en el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas." Publicado en el DOF de fecha 7 de junio del 200 Tomo DLXI No. 5.

⁶ Ver "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." publicado en el DOF el 05 de octubre de 2018. Tomo DCCLXXX1 número 5.



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 14 de 47



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-04355-26



Imagen 4. Ubicación del Proyecto respecto a la Subzonificación "Asentamientos Humanos de Holbox" de la APFF Yum Balam.

Que considerado que el régimen de carácter federal del APFF Yum Balam, la CONANP se manifestó respecto a la realización de las obras y actividades del Proyecto considerando la MIA-R y la Información Adicional, mediante la opinión técnica contenida en el Oficio 069/2026, referido en el RESULTANDO 8 de la presente Resolución Administrativa, indicando en su parte conducente lo siguiente:

"CUARTO.- Por otro lado, y con base en el Programa de Manejo del APFFYB, debido a que las Subzonas de Asentamientos Humanos se ubican contiguas a áreas sujetas a inundación, Por lo que según lo establecido en la Regla 90 y Regla 94, cualquier construcción que se pretenda llevar a cabo debe establecerse a una altura de 1.5 metros con respecto al nivel del suelo, con la finalidad que en caso de presentarse algún fenómeno hidrometeorológico tales como tormentas tropicales, huracanes, entre otros, no se vean afectadas por la subida de la marea, así mismo, la altura máxima



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 15 de 47

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-04355-26

de las edificaciones no deberá de exceder la altura máxima del dosel de la vegetación presente en los ecosistemas la cual no supera los 10.5 metros de altura, esto como un referente importante en materia de seguridad, ya que el dosel del arbolado constituye una barrera natural que protege a las construcciones en caso de presentarse tales fenómenos. Por lo que la altura máxima permitida es de 12 metros, esto también con la finalidad de mantener el paisaje natural con la menor fragmentación y consecuentemente con la pérdida del servicio ambiental proveído.

Aunado a lo anterior, y de conformidad con la **Regla 104** que establece que en la Subzona de Asentamientos Humanos Holbox, todo desarrollo debe diseñarse tomando en cuenta las características de tamaño mínimo de lote y los índices de ocupación y utilización del suelo siguientes:

	Superficie mínima de lote para desarrollar (m ²)	Frete de lote mínimo (m)	Índice máximo de ocupación del suelo	Índice de utilización del suelo
Turístico hotelero	800	20	0.60	1.80
Turístico residencial	1000	19	0.50	1.20
Habitacional unifamiliar	150	10	0.60	1.30
Mixto (comercio y vivienda)	250	10	0.60	1.80
Comercial y de servicios	250	10	0.60	1.20
Equipamiento		-	0.60	1.20
Áreas verdes o de conservación ecológica		-	0.20	0.20

* La superficie del lote no podrá ser subdividida

En ese orden de ideas, es importante señalar que el proyecto da cumplimiento a las reglas antes mencionadas, así como a la **Regla 88**, en la que se establece que en las subzonas asentamientos humanos donde existan ecosistemas de manglar, las obras deberán realizarse sin remover, alterar o fragmentar la dinámica estructural de los manglares, pues según lo manifestado en la MIA-R y la IA del proyecto, del total de la superficie del predio 1,670.68 m² se utilizará únicamente 148 m² para el desarrollo del proyecto, asimismo se menciona que el proyecto edificará sobre el área desprovista de vegetación o en su defecto vegetación secundaria sin afectar ejemplares de manglar. Por lo que, 1,521 m² estarán sin construcciones y de los cuales 685.485 m² se destinarán como área de conservación, misma superficie que corresponde a la vegetación con presencia de manglar. Aunado a esto, según lo manifestado por el promovente, proyecto tendrá una altura máxima de aprox. 10.05 m, por lo que teniendo en cuenta lo antes mencionado, proyecto se ajusta a lo establecido en las Reglas 88, 90, 94 y 104 del Programa de Manejo del APFFYB.

QUINTO.- Aunado a lo anterior y teniendo en cuenta la vinculación que realiza el promovente con las Reglas Administrativas contenidas en el **Capítulo XI Reglas específicas dentro de las subzonas de asentamientos humanos** del Programa de Manejo del APFFYB, así como características del proyecto descritas en la MIA-R y la IA, es importante que el promovente también de cabal cumplimiento a las siguientes reglas:

Regla 91. Los materiales a utilizar deberán ser de propiedades térmicas, evitando el uso de materiales peligrosos, contaminantes y/o de manejo especial; con aberturas superiores que permitan la salida de aire caliente.

Regla 92. El color del exterior de las construcciones será definido por el impacto visual y por su capacidad de reflejar calor por lo que podrán utilizarse colores como el blanco y diferentes tonos de arena.

Regla 98. El diseño de los senderos interpretativos e infraestructura de apoyo en las áreas verdes o de conservación ecológica de las Subzonas de Asentamientos Humanos deberá minimizar el impacto ambiental y promover el uso de materiales propios de la región. En las otras subzonas que contengan manglares y humedales, los senderos interpretativos deberán estar piloteados y contruidos con materiales de la región y no deberán ser de más de dos y medio metros de ancho.

Regla 99. Se deben realizar acciones de mitigación para evitar que la iluminación externa cause alteraciones en el medio natural o en el comportamiento de la fauna silvestre, las luces deberán ser provenientes de fuentes que emitan pequeñas cantidades de luz de longitud de onda corta (luz ámbar), así como pantallas opacas para ocultar las fuentes luminosas, deberán ser dirigidas al piso.

Regla 101. En las construcciones colindantes a la Zona Federal Marítimo Terrestre las luminarias que se encuentren al exterior deberán ser dirigidas al piso. Regla 101. Los productos y recursos forestales que se utilicen





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-04355-26

en la construcción o instalación de infraestructura con fines turísticos deben acreditar su legal procedencia y cumplir 194 Programa de Manejo Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam con las disposiciones de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, así como la Ley General de Vida Silvestre

SEXTO.- Por otro lado, en lo que respecta a la gestión y manejo de las aguas residuales que serán producidas durante la operación del proyecto se instalará un biodigestor marca Rotoplas autolimpiable de 1300 litros, sin embargo es importante mencionar que en la MIA-R y la IA del proyecto no se menciona la capacidad de tratamiento del biodigestor que se instalará como medida para el manejo de las aguas residuales, así como no se presenta información o un análisis del número de personas en ocupación máxima (incluyendo personal de trabajo fijo y ocupantes) que pudieran estar en los inmuebles en un determinado tiempo con relación a la capacidad del biodigestor, de tal manera que el promovente deberá garantizar un buen manejo de las aguas negras colocando un biodigestor con capacidad suficiente y con esto evitar vertimientos a futuro, esto especialmente teniendo en cuenta el sistema ambiental donde se pretende llevar a cabo el proyecto corresponden a suelos someros de fácil contaminación. Lo anterior, toda vez que se tiene conocimiento de proyectos hoteleros como habitacionales que en la etapa de operación se rebosan y vierten aguas negras a los humedales y zonas aledañas precisamente por no contar con un sistema de tratamiento adecuado, contaminando el manto freático y promoviendo encharcamientos que ponen en riesgo la salud pública, así como la salud de los ecosistemas.

SÉPTIMO.- De igual forma, en lo referente al manejo de residuos sólidos urbanos, es importante comentar que el aumento de proyecto turísticos en Holbox ya sea hoteleros o residenciales, recientemente ha generado un incremento en la población de la isla, junto con lo cual se han agudizado o incrementado los impactos sobre los recursos naturales (fauna marina y terrestre), incremento en la generación de residuos, los cuales son mal manejados por la autoridad correspondiente, ocasionando que en la actualidad la isla Holbox sufra un serio problema ambiental, social y económico relacionado con la generación y mal manejo de residuo tanto sólidos como líquidos que se desechan en la isla. De igual manera, se ve incrementado la demanda de agua y otros servicios que no son bien proporcionados por las autoridades.

OCTAVO.- Aunado a lo anterior, en la información del proyecto se menciona que se contara con una alberca. Sobre este punto se recomienda al promovente que el llenado de esta sea mediante la adquisición de pipas fuera de la isla y no mediante el suministro de la red municipal de agua potable, esto debido a que el abastecimiento de agua en la isla para consumo y uso doméstico es deficiente en la zona donde se asienta el proyecto.

NOVENO.- De acuerdo con la información del proyecto se menciona que contarán con diversas medidas para minimizar los impactos al ambiente, en este sentido el promovente debe tener en cuenta que el proyecto se localiza en la zona más alejada del centro de la isla de donde provienen y se proveen diversos servicios como energía y agua potable. En este sentido se recomienda al promovente contar con instalaciones adecuadas para ser más eficientes en el uso de los recursos por lo que se debe de considerar la instalación de inodoros ahorradores de agua, uso de energías alternativas como paneles solares y sistemas de captación de agua de lluvia. Lo anterior tomando en cuenta que funcionarios de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y Comisión de Agua potable y Alcantarillado (CAPA) presentes en la isla de Holbox en diversas reuniones han mencionado que se encuentran rebasados en su capacidad por lo que no estarán dando nuevos contratos de servicios hasta que las infraestructuras vayan mejorando sitio

DÉCIMO.- Finalmente, en caso de que el proyecto sea aprobado, se recomienda que las medidas y acciones de compensación que pudieran condicionarle, estas sean implementadas en el APFFYB en donde se están realizando los impactos del proyecto, de igual forma, dichas acciones deberán llevarse a cabo en coordinación con la Dirección del ANP y deberán estar orientadas a las necesidades de esta. Aunado a esto, es importante señalar que el promovente es el responsable de dar cumplimiento y seguimiento a las medidas y acciones de mitigación y/o compensación. En de ese contexto, se recomienda a la autoridad competente que, además de las medidas mitigación y lo compensación que el promovente propone, se adicione el fortalecimiento de la estrategia de educación ambiental que lleva a cabo el APFFYB en el denominado "Centro promoción de cultura ambiental" de la CONANP en Isla Holbox.

IV. CONCLUSIÓN

Por lo anterior, derivado del análisis realizado de la información adicional del proyecto "Villa Concha", promovido por la empresa Víctor González Herrera, con pretendida ubicación en la localidad de Isla Holbox, Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo; esta Dirección Regional opina que el proyecto es congruente con la vocación del sitio, asimismo que el proyecto es **VIABLE CONDICIONADO**, por lo que se sugiere que se tome en cuenta las observaciones realizadas en la presente opinión técnica, para evitar las afectaciones en los ecosistemas que salvaguarda el Área Natural Protegida "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam". Así mismo, se condicione al promovente a implementar previa



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 17 de 47

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-04355-26

validación de la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la CONANP, las medidas de compensación adecuadas en coordinación con esta Comisión Nacional."

Por otra parte, dentro de las actividades que forman parte del **Proyecto**, se identificó que el **Promoviente** manifestó dentro de la **Información Adicional** que:

"La cisterna, cuarto de máquinas, biodigestor y depósito de aguas tratadas se encuentran debajo de la planta baja. Son estructuras cerradas de hormigón, semienterradas, que apoyan en diferentes niveles por debajo del nivel de terreno natural y cuya cota superior es máximo de +1.50 m.

(...)

El agua que sale del biodigestor podría ser vertido sin problema en zanjas de absorción utilizando las recomendaciones indicadas por la NOM-006-CONAGUA-1997, sin embargo, este es un supuesto que refiere a que el agua tratada cumplirá con la normatividad ambiental aplicable y los límites máximos permisibles, conforme el productor de la unidad. Asimismo, se señaló que es podría recomendarse la instalación de un sistema de cloración para la desinfección del agua tratada; tal sistema podría instalarse entre la salida del Biodigestor y el almacén de aguas tratadas."

Derivado del análisis realizado por esta **DGIRA**, a las obras y actividades consistentes en la construcción de una casa unifamiliar de descanso que conforman el **Proyecto** se observó que las mismas no contravienen las disposiciones previstas en el **Decreto** y el **Programa de Manejo del APFF Yum Balam**; con excepción de la actividad de vertimiento *en zanjas de absorción utilizando las recomendaciones indicadas por la NOM-006-CONAGUA-1997* provenientes de la instalación del biodigestor; lo anterior, toda vez que, dicha actividad se encuentra expresamente prohibida conforme al numeral 19 de la tabla denominada "*Subzona de Asentamientos Humanos Holbox*" apartado "*Actividades no permitidas*" del instrumento antes referido, por lo que esta autoridad determinará lo conducente respecto de dicho componente en la presente **Resolución Administrativa**.

Asimismo, y de acuerdo la opinión emitida por la **CONANP**: "*se sugiere que se tome en cuenta las observaciones realizadas en la presente opinión técnica, para evitar las afectaciones en los ecosistemas que salvaguarda el Área Natural Protegida "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam"*". Por lo que las observaciones referidas por la **CONANP**, se integran al presente Acto Administrativo y en consecuencia esta **DGIRA** procede a determinar y ordenar los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

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

- 1) Del análisis realizado por esta **DGIRA** referido en los inciso a), b) y c) de la **VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**, se determina que conforme a lo manifestado por el **Promoviente** en la documentación técnica que integra el **Proyecto** materia de la presente **Resolución Administrativa**, el **Proyecto** resulta congruente con dichos instrumentos de planeación ambiental y no contraviene las disposiciones previstas en los ordenamientos jurídicos señalados, al no implicar actividades que contravengan las políticas y directrices establecidas para los mismos.
- 2) Si bien es cierto que, del análisis realizado por esta **DGIRA** respecto al cumplimiento de la Norma **NOM-022-SEMARNAT-2003** especificado en el inciso d) de la **VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS**



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 18 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES; el Proyecto no respeta la distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación de manglar; también lo es que, el Promovente propone la ejecución de un Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar y un Programa de conservación del manglar enfocados a la restauración, conservación y mantenimiento de la superficie de vegetación del manglar existente en el predio del Proyecto; asimismo la CONANP estableció en el Oficio 069/2026 las condiciones a las que deberá sujetarse el Proyecto para la viabilidad de su ejecución, por lo que está DGIRA en cumplimiento a lo establecido en el supuesto normativo de la especificación 4.43 de la norma, ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente Resolución Administrativa de las medidas de compensación en beneficio de los humedales.

- 3) Reconociendo el régimen jurídico especializado de la APFF Yum Balam, donde incide el Proyecto y de acuerdo con el análisis realizado por esta Unidad Administrativa referido en la CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS numerales 5 al 8, respecto de lo establecido al Programa de Manejo, esta DGIRA determina procedente la construcción de una casa unifamiliar de descanso con excepción de la instalación y operación del biodigestor. Asimismo, se integran al presente acto administrativo las medidas ambientales de prevención y mitigación de la etapa de operación y mantenimiento, establecidas por la CONANP en el ámbito de sus atribuciones, por lo que esta DGIRA determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente Resolución Administrativa.

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

8. Que en este caso resultan aplicables los artículos 35 tercer párrafo de la LGEEPA y 44 fracciones I, II y III y párrafo cuarto del artículo 45 del RLGEPPAMEIA; 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, de manera que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos. Así como, que la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en las diferentes etapas del proyecto.

Al respecto, esta DGIRA procede a analizar la información presentada en la MIA-R y la Información Adicional, respecto a los posibles efectos de las obras o actividades del Proyecto que se ubica en la subzonificación Asentamientos Humanos de Holbox, considerando los ecosistemas presentes en el sitio, de acuerdo con los siguientes componentes ambientales:

AGUA



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 19 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

9. Que en atención a los artículos 1 fracciones V y VI, 23 fracción VII, 117 fracción I, IV, V, 117 TER de la **LGEEPA**, 1, 2, 3 fracciones I, II, VI, XIII, XIV, XVII, XXVII, XLIX, 7 fracción VII, 14 Bis 5 fracción I, XII, XIII, 20, 29 Bis, 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); 30, 134, 135 fracciones I, II, VII, 137, 146, 148, 151 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (**RLAN**); 85 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, en Materia de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental (**RLEPAQROOMPCCA**); las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-001-SEMARNAT-2021**, **NOM-002-SEMARNAT-1996**, **NOM-003-SEMARNAT-1997**, **NOM-004-SEMARNAT-2002**, **NOM-003-CONAGUA-1996**, **NOM-008-CONAGUA-1998**, **NOM-009-CONAGUA-2001**, **NOM-014-CONAGUA-2003**; la **NOM-127-SSA1-2021**; la Norma Mexicana **NMX-AA-164-SCFI-2013** y el Acuerdo mediante el cual se modifican los numerales 7, 7.1, 7.2, 8.4.2 y 10 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-008-CONAGUA-1998**; los criterios ecológicos para la conservación y aprovechamiento del agua CG-053, CG-064 y A-006 del **POEMyRGMyc**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público e interés social la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, su distribución y control, así como, la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable; se considera de utilidad pública el mejoramiento de la calidad de las aguas residuales, la recirculación y su reúso, así como, la prevención y control de su contaminación mediante la construcción y operación de las obras requeridas para su cumplimiento, antes de su descarga en cuerpos receptores, a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública; asimismo, en los sitios en los que no exista un sistema de red de drenaje y alcantarillado público, queda estrictamente prohibido el uso de letrinas, fosas sépticas o biodigestores; el proyecto deberá incluir infraestructura para el tratamiento de sus aguas residuales; de igual forma, los lodos producto del tratamiento de las aguas residuales, deberán estabilizarse en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias de la materia; a su vez, la construcción de carreteras, caminos, puentes o vías férreas deberá evitar modificaciones en el comportamiento hidrológico de los flujos subterráneos o superficiales o atender dichas modificaciones en caso de que sean inevitables; adicionalmente, en ningún caso la estructura o cimentación, construcción y el mantenimiento, deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.

En este sentido, de acuerdo con el análisis realizado por esta **DGIRA** mediante el uso del **SIGEIA** y respecto a la ubicación del **Proyecto**, se identificó que, incide en el Sitio RAMSAR número 93 denominado "Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam" (**RAMSAR 93**), en la Región Marina Prioritaria número 62 denominada "Dzilam-Contoy" (**RMP-62**), en la Región Terrestre Prioritaria número 146 "Dzilam-Ría Lagartos-Yum Balam" (**RTP-146**); situación, que caracteriza al sitio de **Proyecto** como una región que da continuidad al sistema de humedales del norte de la Península de Yucatán, ya que presenta características geológicas, biológicas, hidrológicas y geomorfológicas poco comunes en México y conserva las selvas tropicales más norteñas existentes en un área natural protegida (**ANP**) en nuestro país; asimismo, el clima presente en la región se caracteriza por ser cálido semiárido a subhúmedo con lluvias en verano. Temperatura media anual de 22-26°C. Ocurren huracanes, tormentas tropicales. Dentro de esta **RTP** se incluyen dos **ANP**: Isla Holbox y Río Lagartos.

En este orden de ideas, el **Promoviente** manifestó en el Capítulo II "**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, que para la ejecución del **Proyecto** se requerirá llevar a cabo actividades





Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

de excavación y cimentación; asimismo, el abastecimiento de agua para el Proyecto será a través de pipas que llenarán la cisterna.

Aunado a lo anterior, el **Promoviente** adjuntó en la **MIA-R** el "**ESTUDIO HIDROLOGICO & GEOHIDROLOGICO DE CARACTERIZACION Y CUANTIFICACION DEL PROYECTO VILLA HOLBOX**", elaborado por la persona moral **Consultores en Geohidrología & Hidráulica Costera_IC ODISER EMPRESARIAL SA DE CV** de fecha doce de diciembre de dos mil veintidós a efecto de brindar el análisis de los flujos superficiales naturales presentes en el predio de **Proyecto** mismo que, cita en su parte conducente, lo siguiente:

"7. CONCLUSIONES

- De la geología del subsuelo del área de estudio se tiene primeramente una unidad de arenas y lodos carbonatados con espesores entre 5 y 6 m, subyaciendo a esta una unidad de calcarenitas compactas de color crema a blanco, con fósiles con horizontes de caliza recristalizada compacta, esta unidad mantiene espesores entre 6 y 7 m. Por debajo de las calcarenitas se cortaron calizas dolomitizadas compactas color café, a gris, verdoso a negro, muy fracturadas, con estratos arenosos y arcillosos con espesores entre 6 y 7 m. Por último, se ubica una unidad de calizas compactas fracturadas de espesor indeterminado con abundante arcilla como lentes y rellenando fracturas.
- El modelo conceptual descrito del agua subterránea para la zona de estudio es un acuífero salino coronado por arenas y lodos carbonatados de baja permeabilidad, se infiere que estas capas transmiten poca agua hacia el estrato de calcarenitas en donde queda atrapada en la zona capilar con agua de mezcla meteórica con agua marina. En las calizas dolomitizadas se tiene presencia de agua salina con discontinuidades importantes como rasgos de disolución y/o fracturas formando pequeñas cavidades que presentan regulares condiciones de permeabilidad para el libre flujo de agua subterránea hacia el mar, ya que a pesar de que se encuentran fracturadas la presencia de material arcilloso sella parcialmente estas discontinuidades restando permeabilidad al sistema. Por último las calizas compactas cercanas a 20 metros de profundidad constituyen un basamento de muy baja permeabilidad por la presencia de arcilla plástica.
- El flujo del agua subterránea lo constituyen los planos o contactos litológicos entre una unidad y otra evidenciado durante los registros de perforación y confirmado en los registros de videos de pozos en donde se han identificado zona de fracturas en el primer contacto entre las arenas y lodos y las calcarenitas y más evidente en el contacto entre las calizas dolomitizadas y las calizas compactas arcillosas entre 18 y 19 m medidos a partir del nivel del terreno.
- Respecto a los registro de video de pozos, se observa que a partir de los 6 m se observan paredes estables con algunas discontinuidades entre las arenas calcáreas y los horizontes de caliza recristalizada compacta, estas condiciones prevalecen en las imágenes del video hasta los 12 m en donde a partir de ahí se observan paredes con fracturas en un medio acuoso turbio evidenciando la presencia de partículas de arcilla en suspensión. Estas condiciones de roca fracturada con abundante arcilla en lentes y rellenando fracturas se mantuvo hasta los 16 m.
(...)
- El potencial hidráulico en el predio Villa Holbox es de 0.284 msnmm en campaña de medición correspondiente al 28 de noviembre del 2022, este valor puede variar en función del efecto de la marea a lo largo del día. La dirección de flujo subterráneo preferencial es de SO-NE con un gradiente hidráulico de 1.5 X 10-3 m/m.
(...)
- La conductividad hidráulica del acuífero fue estimada entre 211 y 511 m/d, valores relativamente bajos posiblemente relacionados a las arcillas en los estratos de calizas dolomitizadas y compactas.
(...)
- Los niveles estimados de inundación por precipitación sugieren que el nivel proyectado de las plataformas en el predio Villa Holbox determinado en 1.5 m sobre el nivel natural del terreno (2.50 msnmm considerando



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 21 de 47



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

la mayor elevación del terreno) es adecuado para mantener la hidrodinámica superficial del predio y mantener protegida a la infraestructura proyectada ante lluvias extremas."

Por otro lado, el **Promoviente** en el Capítulo V. "**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, identificó los posibles impactos ambientales que ocasionarán las obras y actividades del **Proyecto**, a los factores ambientales del componente agua como: Derrame de hidrocarburos por uso de maquinaria y equipo de construcción. Acumulación y dispersión de lixiviados generados por Residuos Sólidos Urbanos (RSU), Residuos de Manejo Especial (RME) y Peligrosos (RP) en la construcción de obras civiles y Modificación de la cantidad de agua absorbida por la tierra al subsuelo.

Al respecto, el **Promoviente** presentó el Capítulo VI. "**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES, DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, las medidas ambientales de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados, de acuerdo con lo siguiente:

Tabla 4. Medidas ambientales para el factor agua propuestas por el Promoviente para el Proyecto.		
Tipo de medida	Medida	Descripción
Prev	Uso de contenedores con tapa y rotulados para la disposición de residuos.	Esta medida evitará que los residuos generados durante el proyecto contaminen el suelo, el aire o cuerpos de agua cercanos al predio antes de su disposición final. Además, permitirá la separación de residuos para su adecuada disposición final en sitios autorizados.
Prev	Elaboración y aplicación del Programa de Manejo Integral de Residuos	Esta medida implica implementar acciones que garanticen el correcto manejo y disposición final de los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto, para evitar la contaminación del suelo, aire, cuerpos de agua, daños a la flora y fauna y proliferación de fauna nociva en el área del proyecto y en el SAR.

En este sentido, esta **DGIRA** considera adecuadas, más no suficientes las medidas propuestas de manera voluntaria por el **Promoviente**, para reducir los efectos negativos sobre el ambiente, por lo que para valerse de mayores elementos técnicos de evaluación, esta **DGIRA** procede a realizar el siguiente análisis:

Opinión Técnica CONANP

Conforme a lo anterior, y con la finalidad llevar a cabo un análisis multidisciplinario, mediante la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026**, emitida por la **CONANP** emitió su opinión técnica respecto al componente agua, como fue referido en el **RESULTANDO 8** y **Tabla 2** de la presente **Resolución Administrativa**; mediante la cual, indicó en la parte que nos interesa, lo siguiente:

"(...) OCTAVO.- Aunado a lo anterior, en la información del proyecto se menciona que se contara con una alberca. Sobre este punto se recomienda al promoviente que el llenado de esta sea mediante la adquisición de pipas fuera de la isla y no mediante el suministro de la red municipal de agua potable, esto debido a que el abastecimiento de agua en la isla para consumo y uso doméstico es deficiente en la zona donde se asienta el proyecto.

NOVENO.- De acuerdo con la información del proyecto se menciona que contarán con diversas medidas para minimizar los impactos al ambiente, en este sentido el promoviente debe tener en cuenta que el proyecto se localiza en la zona más alejada del centro de la isla de donde provienen y se proveen diversos servicios como energía y agua potable. En este sentido se recomienda al promoviente contar con instalaciones adecuadas para ser más eficientes en el uso de los recursos por lo que se debe de considerar la instalación de inodoros ahorradores de agua, uso de energías alternativas como paneles solares y sistemas de captación de agua de lluvia. Lo anterior tomando en cuenta que funcionarios de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y Comisión de Agua potable y Alcantarillado (CAPA) presentes en la isla de Holbox en diversas reuniones han mencionado que se encuentran rebasados en su capacidad por lo que no estarán dando nuevos contratos de servicios hasta que las infraestructuras vayan mejorando."



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 22 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Por su parte, respecto de la información de carácter técnico presentada por el **Promoviente**, esta **DGIRA**, identificó que, el **Promoviente**; manifestó la demanda de agua potable requerida para la operación y mantenimiento del **Proyecto** será cubierta a través de pipas de agua potable; asimismo, para el caso de las aguas residuales el **Promoviente** no presento la información técnica referente a la capacidad del biodigestor en relación con las personas que ocuparán el **Proyecto**, así como, el tren de tratamiento de los lodos que incluya el análisis físico-químico y microbiológico de control conforme a la normatividad aplicable; así como, las especificaciones y fichas técnicas del equipo a utilizar.

Ahora bien, derivado de la evaluación de las obras y actividades del **Proyecto**, para que se lleva a cabo la utilización y manejo del recurso hídrico en el sitio en forma que se respete la integridad funcional de los ecosistemas presentes de los que forman parte dicho recurso, en los periodos que considera el **Proyecto**; esta **DGIRA** que, en relación a la instalación de 1 (un) biodigestor como sistema principal de tratamiento de aguas residuales para el **Proyecto**, el **Promoviente** deberá presentar una alternativa de sistema tratamiento de aguas residuales y presentar un análisis completo del manejo integral que se les dará a los lodos que generará el **Proyecto**; mismo que contemple la disposición adecuada de los lodos conforme a lo establecido en el numeral 12 de la tabla de actividades no permitidas para la subzonificación **Asentamientos Humanos de Holbox**, de acuerdo con el **Programa de Manejo del APFF Yum Balam**.

Conforme a lo anteriormente descrito, respecto al uso y aprovechamiento de agua, el manejo de agua residual, el manejo del agua pluvial y la recarga del acuífero, considerando la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026**; esta **DGIRA** determina que, las medidas propuestas por el **Promoviente** son adecuadas, no obstante, por ser de orden público e interés social y para garantizar la preservación del recurso hídrico, deberá implementar medidas complementarias con el objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos, de acuerdo con las medidas siguientes:

Tabla 5. Medidas ambientales correspondientes al factor agua determinadas por esta **DGIRA** para el **Proyecto** durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento.

NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
1.	Presentar ante esta DGIRA una propuesta alternativa de construcción y/o instalación, operación y mantenimiento de un sistema para el tratamiento secundario y terciario de las aguas residuales a generarse por el Proyecto , el cual, deberá incorporar barreras físicas e hidráulicas que garanticen el confinamiento total del agua residual tratada y eviten cualquier infiltración al subsuelo o descarga no controlada al medio natural. Las barreras físicas deberán consistir, como mínimo, en la impermeabilización del sistema mediante geomembranas de alta densidad, capas de arcilla compactada y estructuras de concreto en las zonas de conducción, entrada y salida, asegurando la separación completa entre el efluente y el suelo natural. De manera complementaria, se deberán implementar barreras hidráulicas que permitan el control estricto del flujo y del nivel del agua, tales como cajas de distribución, válvulas reguladoras, vertederos de seguridad, drenes de control y canales de desvío pluvial, de forma que, aún en condiciones de falla operativa o eventos hidrometeorológicos extremos, sitio.
2.	Implementar un plan de contingencia que contemple fallas operativas, cortes de energía y eventos meteorológicos extremos, incluyendo capacidad de almacenamiento temporal, sistemas de respaldo y suspensión inmediata del reúso o descarga ante cualquier incumplimiento de parámetros, a fin de prevenir cualquier filtración, derrame o aporte indirecto hacia los ecosistemas presentes y evitar impactos adversos al ambiente para el tratamiento de agua residual.
3.	Incluir en el diseño y colocación de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, el uso de dispositivos de ahorro o bajo consumo de agua (llaves y grifos de contacto, cajas o tanques de sanitarios de capacidad reducida y otros que resulten aplicables a las instalaciones).
4.	Realizar la estabilización de los lodos provenientes de los sistemas de tratamiento de agua residual y del humedal previo a su retiro por la empresa especializada autorizada, en su caso.
5.	Queda prohibido verter o descargar contaminantes en el suelo, subsuelo y cualquier clase de cauce, vaso o acuífero, así como desarrollar cualquier actividad contaminante.
6.	Implementar trampas de grasas y aceites en los estacionamientos para evitar la contaminación al suelo y acuífero proveniente de los vehículos.





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-04355-26

Tabla 5. Medidas ambientales correspondientes al factor agua determinadas por esta **DGIRA** para el **Proyecto** durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento.

NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
7.	Presentar la propuesta de instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual incluya como mínimo las especificaciones y características del sistema de tratamiento para las aguas residuales a generar por el Proyecto e indicar las medidas y/o criterios para el cumplimiento de la Normatividad aplicable respecto al uso de la misma, así mismo deberá considerar que por ningún motivo las aguas residuales podrán ser vertidas en zanjas o dentro de la APFF Yum Balam , razón por la cual, la propuesta antes solicitada, deberá considerar la disposición de las mismas en un sitio o con una empresa autorizada.
8.	Acreditar la implementación de un sistema de captación de agua pluvial, el agua de dicho sistema deberá ser aprovechada en aquellos usos que no requieran el uso de agua tratada para el Proyecto .

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

AIRE

10. Que en atención a los artículos 1 fracciones VI, 3 fracción VI, VII, 5 fracción XV, 12 fracción III, 110 fracciones I, II, 111 fracciones III, X, XIII, 112 fracciones V y XII, 155 de la **LGEPA**; 3 fracción XIV, 4 fracciones IV y VI, 12 fracción VI, 45 fracción II segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**; las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-044-SEMARNAT-2017**, **NOM-045-SEMARNAT-2017**; los criterios ecológicos para prevenir la contaminación del aire CG-028, CG-029, A-030 y A-037 del **POEMyRGMMyMC**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público e interés social establecer las bases para la prevención y el control de la contaminación del aire, por lo que, para la protección a la atmósfera se considera que las emisiones de contaminantes de fuentes fijas o móviles deben ser reducidas y controladas para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la población y mantener el equilibrio ecológico; de igual manera, es facultad de la Secretaría controlar, reducir o evitar la contaminación de la atmósfera mediante la expedición de las normas oficiales mexicanas que establecen los límites máximos permisibles para el control de gases así como, de partículas sólidas; así como, promover la generación energética por medio de energía solar.

En este orden de ideas, el **Promovente** manifestó en el Capítulo V "**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES, DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional** que el **Proyecto**, en el que, identificó los impactos ambientales previstos por las obras y actividades del **Proyecto**, a los factores ambientales del componente aire como: la generación de gases, partículas finas suspendidas por el uso de maquinaria y equipo de construcción, generación de RSU, RME y RP; así como, la generación de humo por el uso de fuego y Generación de ruido por empleo de maquinarias y equipo de construcción durante las obras civiles.

Al respecto, el **Promovente** presentó el Capítulo VI. "**ESTRATEGIAS PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES, DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, las medidas ambientales de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados, siguientes:



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 24 de 47



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-04355-26

Tabla 6. Medidas ambientales para el factor aire propuestas por el Promovente para el Proyecto.		
Tipo de medida	Medida	Descripción
Prev	El mantenimiento y la operación de equipo y vehículos será realizado por personal capacitado	Únicamente el personal capacitado operará y dará mantenimiento al equipo y vehículos, con la finalidad de evitar derrames de hidrocarburos en el predio y accidentes.
Prev	Transporte de materiales cubiertos con lonas	Evitará que la dispersión de polvos y partículas que puedan contaminar el aire al transportar materiales de construcción en el predio rebasen los límites permitidos.
Prev	Humedecer los caminos y sitios de tránsito de vehículos de sitios colindantes al predio.	Evitará que el levantamiento de polvos y partículas que puedan contaminar el aire rebasen los límites permitidos.
Prev	Prohibición de quema de residuos en el sitio	Esta medida evitará que se produzcan partículas que contaminen el aire tanto en el predio como en el SAR.
Prev	Utilización de sanitarios portátiles. Razón 1:10.	Evitará el fecalismo al aire libre, evitando la contaminación del aire y suelo en el predio y el SAR.
Mit	Elaboración y aplicación del Programa de atención de contingencias ambientales e hidrometeorológicas, así como los efectos del cambio climático	El programa tiene como finalidad implementar acciones de prevención, atención o corrección de los efectos de fenómenos hidrometeorológicos que ocurran en la zona, así como de contingencias ambientales y efectos del cambio climático. Este programa es necesario considerando la ubicación geográfica del predio de interés, donde la obra estará expuesta cada año a diversos fenómenos naturales de ese tipo.

En este sentido, esta **DGIRA** considera pertinentes, más no suficientes las medidas preventivas y de mitigación para la etapa de construcción propuestas de manera voluntaria por el **Promovente**, para evitar y reducir la contaminación al aire.

Ahora bien, derivado de la evaluación de las obras y actividades del **Proyecto**, con la finalidad de que se respete la integridad funcional de los ecosistemas presentes de los que forman parte el aire, en los periodos que considera el **Proyecto**; esta **DGIRA** identificó que, el **Promovente**, no consideró incremento de emisiones a la atmósfera durante la etapa de operación y mantenimiento.

En este sentido, derivado de una revisión a la información de carácter técnico presentada por el **Promovente** correspondiente a la prevención y mitigación de los posibles impactos que se ocasionarán al aire; esta **DGIRA** determina que, las medidas de prevención y mitigación propuestas por el **Promovente** son adecuadas, no obstante, por ser de orden público e interés social y para garantizar la preservación de la calidad del aire, se deberá considerar la siguiente medida adicional:

Tabla 7. Medidas ambientales para el factor aire determinadas por esta DGIRA para el Proyecto, en las etapas de construcción, operación y mantenimiento.		
NÚMERO	ZONA	MEDIDA AMBIENTAL
9.	Área de desarrollo de las obras y actividades del Proyecto.	Establecer un horario diurno de operación para disminuir la generación de ruido.
10.		Ejecutar la instalación de paneles solares para abastecer los requerimientos de energía del Proyecto.
11.		Mantener apagados los motores de los camiones de transporte de los materiales y de la maquinaria, cuando no se estén utilizando. Lo anterior, deberá comprobarlo presentando copia de la bitácora del residente de obra que acredite la instrucción señalada con la firma autógrafa del responsable de su elaboración y de su revisión.
12.		Instalar un Sistema mixto para abastecer los requerimientos de agua caliente de la casa habitación y la alberca, mismos que contempla el Proyecto; lo anterior, contemplando las instalaciones complementarias que se requieran para garantizar la generación de la energía necesaria para el calentamiento del agua en la operación del Proyecto.

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

SUELO



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 25 de 47

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-04355-26

11. Que en atención a los artículos 1 fracción 1, VI, 3 fracción VII, XXXII, XXXIII, 5 fracción VI, 134 fracción II, 135 fracción III, 136 fracciones I, II y IV, 151, 152 BIS de la **LGEEPA**; 1 fracción II, V y X, 3 fracción I, 5 fracciones IX, XVII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXV, XXXVIII, XXXIX, XL, 6, 7 fracción II, IV, V y IX, 18, 19 fracciones V y VII, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 56, 67 fracción V de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 2 fracción I, XV y XVII, 35, 40, 42, 43, 46, 75 fracciones I y II del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**RLGPGIR**); 86 BIS 2 de la LAN; 148 del **RLAN**; las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-004-SEMARNAT-2002**; **NOM-052-SEMARNAT-2005**; **NOM-054-SEMARNAT-1993**; **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012**; **NOM-161-SEMARNAT-2011**; los cuales, en un contexto de interpretación sistemática y armónica en su parte conducente, distribuyen competencias concurrentes entre los distintos órdenes de gobierno, dentro de los que se faculta a la Federación para expedir reglamentos, normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas para regular el manejo integral de los residuos peligrosos dentro de su ámbito de competencia con la finalidad de prevenir y controlar la contaminación del medio ambiente y la protección de la salud humana al considerarse de utilidad pública; por su parte, la responsabilidad del manejo y disposición final de los residuos peligrosos corresponde a quien los genera, así como, a la empresa autorizada contratada por el generador para el manejo y disposición final de los mismos, en su caso; cuando la generación, manejo o disposición final de materiales o residuos peligrosos, contamine el suelo, los responsables deberán recuperar y restablecer las condiciones del mismo; por otro lado, es facultad de la Federación expedir las normas oficiales mexicanas relativas al desempeño ambiental que deberá prevalecer en el manejo integral de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, que incluyan los residuos sujetos a planes de manejo y verificar el cumplimiento de la normatividad en la materia de su competencia.

En este orden de ideas, el **Promoviente** manifestó en el Capítulo V "*IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES, DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL*" de la **MIA-R** y la **Información Adicional** que el **Proyecto**, en el que, identificó los impactos ambientales previstos por las obras y actividades del **Proyecto**, a los factores ambientales del componente suelo: derrame de hidrocarburos por uso de maquinaria y equipo de construcción. Acumulación y dispersión de lixiviados generados por Residuos Sólidos Urbanos (RSU), Residuos de Manejo Especial (RME) y Peligrosos (RP) en la construcción de obras civiles, remoción de suelo fértil y compactación por el uso de maquinaria y equipo de construcción en obras civiles, Deforestación por la construcción de obras civiles, Presión constante ejercida sobre el suelo por el tránsito de maquinaria y equipo de construcción en obras civiles, así como, la construcción de obras civiles, uso de equipo y maquinaria de construcción, limitaría procesos ecológicos al haber un efecto de barrera afectando la continuidad y conectividad de la flora y la movilización de la fauna silvestre, llegando incluso a ocasionar atropellamientos y decesos de fauna.

Cabe señalar que, el **Promoviente** presentó el Capítulo VI. "*IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES, DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL*" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, las medidas ambientales de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados, de acuerdo con lo siguiente:



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 26 de 47



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 8. Medidas ambientales para el factor suelo propuestas por el Promovente para el Proyecto.		
Tipo de medida	Medida	Descripción
Mit	Respetar caminos existentes para la circulación de vehículos automotores	El acceso para el transporte de materiales será únicamente mediante las vías existentes en la localidad, lo cual evitará la creación de nuevos caminos, reduciendo la compactación del suelo. Para acceder al predio, se circulará con autorización por superficie previamente impactada de dos predios colindantes; en estos también se extiende parte del camino sin vegetación que atraviesa el predio seleccionado para construir "Villa Concha", por lo tanto, aprovechar estas superficies no ocasionará la remoción de vegetación arbustiva de la zona.
Prev	Revisiones a la maquinaria y vehículos, para corroborar que se encuentren en buen estado.	Esta medida evitará la emisión de contaminantes a la atmósfera que sobrepasen los límites permitidos por la NOM-042-SEMARNAT-2003 en el predio. También se evitarán derrames de hidrocarburos que puedan contaminar el suelo del predio o caminos existentes en la localidad, los cuales se conforman en su mayoría por arena.
Mit (solo si se requiere)	Remoción de suelo en caso de contaminación	En caso de que, a pesar de la revisión de la maquinaria y vehículos, se presenten o produzcan derrames de hidrocarburos u otras sustancias, o que, a pesar de la utilización de contenedores, exista contaminación en el suelo por desechos, se removerá el área de suelo afectada y 10 cm más de profundidad, para darle un manejo y disposición final adecuados.
Prev	Utilización de sanitarios portátiles. Razón 1:10.	Evitará el fecalismo al aire libre, evitando la contaminación del aire y suelo en el predio y el SAR.
Prev	Uso de contenedores con tapa y rotulados para la disposición de residuos	Esta medida evitará que los residuos generados durante el proyecto contaminen el suelo, el aire o cuerpos de agua cercanos al predio antes de su disposición final. Además, permitirá la separación de residuos para su adecuada disposición final en sitios autorizados.
Prev	Establecer sitios destinados al agrupamiento de pinturas y solventes	Las pinturas o solventes deberán ser conservados en todo momento en recipientes tapados y agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del polígono.
Mit	Elaboración y aplicación del Programa de Manejo Integral de Residuos	Esta medida implica implementar acciones que garanticen el correcto manejo y disposición final de los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto, para evitar la contaminación del suelo, aire, cuerpos de agua, daños a la flora y fauna y proliferación de fauna nociva en el área del proyecto y en el SAR.

Conforme a lo anterior, y con la finalidad llevar a cabo un análisis multidisciplinario, la **CONANP** emitió su opinión técnica a través de la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026** respecto a los impactos al componente suelo, como fue referido en el **RESULTANDO 8** y **Tabla 2** de la presente **Resolución Administrativa**; mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

Regla 91. Los materiales a utilizar deberán ser de propiedades térmicas, evitando el uso de materiales peligrosos, contaminantes y/o de manejo especial; con aberturas superiores que permitan la salida de aire caliente.

(...)

Regla 98. El diseño de los senderos interpretativos e infraestructura de apoyo en las áreas verdes o de conservación ecológica de las Subzonas de Asentamientos Humanos deberá minimizar el impacto ambiental y promover el uso de materiales propios de la región. En las otras subzonas que contengan manglares y humedales, los senderos interpretativos deberán estar piloteados y contruidos con materiales de la región y no deberán ser de más de dos y medio metros de ancho.

(...)

SÉPTIMO.- De igual forma, en lo referente al manejo de residuos sólidos urbanos, es importante comentar que el aumento de proyecto turísticos en Holbox ya sea hoteleros o residenciales, recientemente ha generado un incremento en la población de la isla, junto con lo cual se han agudizado o incrementado los impactos sobre los recursos naturales (fauna marina y terrestre), incremento en la generación de residuos, los cuales son mal manejados por la autoridad correspondiente, ocasionando que en la actualidad la isla Holbox sufra un serio problema ambiental, social y económico relacionado con la generación y mal manejo de residuo tanto sólidos como líquidos que se desechan en la isla. De igual manera, se ve incrementado la demanda de agua y otros servicios que no son bien proporcionados por las autoridades...".

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 27 de 47



2026
año de
Margarita Maza



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Ahora bien, derivado de la evaluación de las obras y actividades del **Proyecto**, para que respete la integridad funcional de los ecosistemas presentes, considerando el componente suelo, en los periodos que considera el **Proyecto**; esta **DGIRA** identificó que, el **Promoviente**, no consideró la posible afectación a la regeneración natural del suelo, misma que resulta difícil debido a la escasa profundidad y baja tasa de formación natural.

En este sentido, derivado de una revisión a la información de carácter técnico presentada por el **Promoviente** en la **MIA-R** y la **Información Adicional** correspondiente al componente suelo y considerando la **Oficio 069/2026**; esta **DGIRA** determina que, por ser de orden público e interés social y para garantizar la preservación del suelo, deberá cumplir con las medidas siguientes:

Tabla 9. Medidas ambientales para el factor suelo determinadas por esta DGIRA para las etapas de construcción y operación del Proyecto .	
NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
13.	Presentar características del sitio de almacenamiento de residuos, sólidos urbanos y peligrosos en su caso, deberán estar confinados para disminuir el acceso de fauna a los mismos.
14.	Presentar lo siguiente: - Evidencia del manejo integral de residuos sólidos urbanos y peligrosos, en su caso. - Cronograma de la periodicidad de recolección, medidas o reglas para el manejo de residuos sólidos, con el objetivo de disminuir la generación de los mismos, particularmente plásticos de un solo uso. - Presentar las especificaciones de identificación, clasificación, manejo, envasado, etiquetado, almacenamiento, periodicidad del retiro, así como, el registro de gestión mediante bitácoras de ingreso y salida de los residuos peligrosos almacenados, en su caso.
15.	Presentar protocolo de medidas específicas de acción emergente, en caso de derrames accidentales de aceites, hidrocarburos y/o combustible.
16.	Utilizar únicamente vehículos eléctricos, de baja velocidad y/o bicicletas dentro del APFF Yum Balam (quienes realicen actividades turísticas en la zona de playa del predio).

Al respecto de las medidas antes referidas; esta **DGIRA** determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

BIODIVERSIDAD

Fauna y flora silvestre

12. Que en atención a los artículos 1 fracción IV, 2 fracción III, 3 fracción XVIII y XIX, 5 fracciones V, XI y XXII, 11 fracción IV, 35, 15 fracciones IV y VI, 35, 79 fracciones I, II y III, 84, 110 BIS inciso b) de la **LGEPA**; 3 fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXI, XXIII y XLIV, 9 fracciones IV, V, VII, 15, 19, 20 inciso b), 27 BIS, 31, 58, 60 TER, 63 y 76 de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 93 párrafo cuarto de la **LGDFS**; 22 Bis, de Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal; 51 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; 2 fracciones I y II del Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre (**RLGVS**); 141 fracciones IV y IX del **RLGDFS**; y 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 utilidad pública la formulación y ejecución de acciones de conservación, protección y preservación de la biodiversidad en el territorio nacional; siendo facultad de la federación la expedición de las normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento para la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la





Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

preservación de la biodiversidad; así como, la protección ambiental de especies nativas de México de fauna y flora silvestre, conforme al estatus de especies en riesgo con las categorías de Probablemente extinta en el medio silvestre, Amenazada, Peligro de extinción y Sujetas a Protección Especial; al respecto, la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías cuando se pretenda realizar la obra o actividad y exista fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones.

Que conforme al análisis realizado por esta **DGIRA** mediante la herramienta del **SIGEIA** con las coordenadas proporcionadas por el **Promoviente**, destaca la incidencia del sitio del **Proyecto** en: el Área de Importancia para la Conservación de las Aves número 187 denominada "Yum-balam"; asimismo en cuestión de biodiversidad se trata de una zona de transición entre la biota del Golfo de México y la del Mar Caribe, por lo que se pueden registrar presencia de plancton, moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares. Hay endemismos de plantas (*Mammillaria spp*, *Coccothrinax readii*, *Echites yucatanensis*, *Hylacereus undatus*, *Krugiodendrum jeneum*, *Nopalía gaumerii*) y moluscos (*Octopus maya*). Es zona migratoria, de reproducción, anidación, crecimiento y refugio de aves, crustáceos (*langosta y camarón*) y peces. Por otra parte, en cuanto a la parte terrestre esta posee un alto valor tanto biogeográfico como ecosistémico y constituye un área homogénea desde el punto de vista topográfico. El principal tipo de vegetación representado en esta región es el manglar, de la cual se confirma su existencia mediante la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026** y lo manifestado por el **Promoviente** en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, razón por la cual, la conservación de la biodiversidad en dicha zona resulta apremiante.

Al respecto, el **Promoviente** indicó en el capítulo IV "*Descripción del sistema ambiental regional y señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región*" de la **MIA-R** que llevó a cabo la caracterización de la fauna silvestre a través de observaciones directas utilizando muestreos aleatorios en 59 (cincuenta y nueve) puntos lo largo del Sistema Ambiental Regional (**SAR**) para los grupos de aves, mamíferos, anfibios y reptiles; en este sentido, fueron registradas un total de 73 (setenta y tres) especies de fauna silvestre; de las cuales, 1 (una) pertenece al grupo de anfibios, 64 (sesenta y cuatro) a aves, 1 (una) a mamíferos y 7 (siete) a reptiles, identificándose 5 (cinco) especies dentro de la categoría de sujetas a protección especial, 2 (dos) en peligro de extinción, 1 (una) amenazada y 2 (dos) endémicas (**Tabla 10**).

Por otra parte, el **Promoviente** incluyó un listado de fauna silvestre avistados directamente el predio del **Proyecto**, registrando un total de 14 (catorce) especies; de las cuales, 12 (doce) pertenecen al grupo de aves, y 2 (dos) a reptiles, identificándose 1 (una) especie como sujeta a protección especial y 1 (una) amenazada conforme a la **NOM-059-SEMARNAR-2010**, como se observa a continuación:

SIN TEXTO





Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 10. Listado de fauna silvestre registrada por el Promoviente en el sitio del Proyecto y el SAR					
Grupo faunístico	Nombre científico	Nombre común	Origen	Categoría la NOM-059-SEMARNAT-2010	
				SAR	Predio
Aves	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguiluilla Negra Menor	-	Pr	-
	<i>Egretta rufescens</i>	Garza Rojiza	-	P	-
	<i>Cathartes burrovianus</i>	Zopilote sabanero	-	Pr	-
	<i>Phoenicopiterus ruber</i>	Flamenco americano	-	A	-
	<i>Doricha eliza</i>	Colibrí Tijereta Mexicano	Endémica	P	-
	<i>Vireo pallens</i>	Vireo manglero	-	Pr	Pr
Reptiles	<i>Crocodylus moreletii</i>	Cocodrilo de pantano	-	Pr	-
	<i>Ctenosaura similis</i>	Iguana negra de cola espinosa	-	A	A
	<i>Sceloporus cozumelae</i>	Lagartija espinosa de Cozumel	Endémica	Pr	-

Por otro lado, el **Promoviente** llevó a cabo la caracterización de la flora del sitio, con el objetivo de conocer y representar los tipos de vegetación presentes dentro de la superficie del Sistema Ambiental Regional (**SAR**), en la que se encontró que la vegetación del sitio está compuesta por Manglar (**VM**) y Vegetación Secundaria de Manglar (**VSM**); asimismo, para conocer las especies presentes en el **SAR** el **Promoviente** estableció 8 (ocho) sitios de muestreo, con el fin de cubrir los diferentes tipos de vegetación presentes en el área; al respecto, se registró para el **SAR** un total de 118 (ciento dieciocho) especies repartidas en 56 (cincuenta y seis) familias, de las cuales, 5 (cinco) especies bajo la categoría de Amenazada (**A**) conforme a la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **Modificación**⁷, conforme a lo siguiente:

Tabla 11. Listado de flora silvestre con categoría de riesgo registrada por el Promoviente en el SAR		
Nombre científico	Nombre común	Categoría la NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Avicennia germinans</i> (L.) L.	Mangle negro	A
<i>Thrinax radiata</i> Lodd. ex Desf.	Chit	A
<i>Conocarpus erectus</i> L.	Mangle botoncillo	A
<i>Laguncularia racemosa</i> C.F. Gaertn.	Mangle blanco	A
<i>Rhizophora mangle</i> L.	Mangle rojo	A

En este sentido, el **Promoviente** en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, en el Capítulo V. "**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**", identificó las relaciones causa-efecto de las obras y actividades del **Proyecto**, como resultado identificó los impactos a la fauna silvestre como: la afectación de especies e individuos de fauna incluidos en la Norma **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la perturbación por contaminación auditiva y lumínica, la fragmentación, modificación y pérdida de hábitat; los impactos a la flora silvestre como: la afectación de especies e individuos de flora incluidos en la Norma **NOM-059-SEMARNAT-2010** y la pérdida de la cobertura vegetal.

Al respecto, el **Promoviente** presentó el Capítulo VI. "**MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**" de la **MIA-R** y la **Información Adicional**, en el que, propuso una serie de medidas ambientales de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados para la fauna y flora silvestre, siguientes:

⁷ Ver 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 en la edición número 11 del DOF de fecha 14 de noviembre de 2019.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 12. Medidas ambientales para los factores flora y fauna propuestas por el Promovente para el Proyecto.		
Flora		
Tipo de Medida	Medida	Descripción
Prev	Prohibición de la extracción de flora y fauna silvestre.	Previo al inicio de las actividades, se capacitará a los trabajadores, para evitar la extracción o sacrificio de ejemplares de flora y fauna silvestre en el predio.
Prev	Elaboración y aplicación del Programa de conservación del manglar.	Se implementarán las acciones contenidas en este programa para garantizar la protección y mantenimiento del área de conservación del proyecto.
Prev	Verificar que se respeten las dimensiones autorizadas para las construcciones	Esta medida evitará que las afectaciones a los elementos bióticos y abióticos del predio que alcancen grandes magnitudes mediante un sistema de delimitación del predio. Tales afectaciones incluyen: disminución o aumento de la superficie permeable, pérdida de cobertura de vegetación, disminución de la riqueza y diversidad de especies, afectaciones a las especies en estatus de riesgo y disminución de la calidad paisajística.
Comp	Elaboración y aplicación del Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar	Debido a que las obras se establecerán a menos de 100 metros de distancia de la comunidad de manglar del predio, se debe dar cumplimiento a la especificación 4.43 de la NOM-022-SEMARNAT-2003 para exceptuar la restricción de la especificación 4.16 de la misma norma. Para ello, se presenta un programa de compensación por el uso del terreno que cuenta con cobertura de manglar; la medida consiste en la reforestación de una superficie equivalente al doble del predio seleccionado para la obra. En este programa se calcula el costo de las actividades de reforestación.
Fauna		
Tipo de Medida	Medida	Descripción
Prev	Ahuyentamiento de fauna silvestre terrestre	Esta medida evitará los decesos de fauna silvestre dentro del predio y su área de influencia, tanto por afectación en procesos constructivos, por dispersión de residuos, como por sacrificio por parte de los trabajadores.
Prev	Prohibición de la extracción de flora y fauna silvestre.	Previo al inicio de las actividades, se capacitará a los trabajadores, para evitar la extracción o sacrificio de ejemplares de flora y fauna silvestre en el predio.
Prev	Verificar que se respeten las dimensiones autorizadas para las construcciones	Esta medida evitará que las afectaciones a los elementos bióticos y abióticos del predio que alcancen grandes magnitudes mediante un sistema de delimitación del predio. Tales afectaciones incluyen: disminución o aumento de la superficie permeable, pérdida de cobertura de vegetación, disminución de la riqueza y diversidad de especies, afectaciones a las especies en estatus de riesgo y disminución de la calidad paisajística.

Asimismo, el **Promovente** propuso la elaboración y aplicación del **Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre**. En este sentido, derivado de una revisión a la información de carácter técnico presentada por el **Promovente** en la **MIA-R** y la **Información Adicional** correspondiente los componentes flora y fauna y considerando la **Oficio 069/2026**; esta **DGIRA** determina que, por ser de orden público e interés social y para garantizar la preservación de la flora y fauna existente en el predio del **Proyecto**, el **Promovente** deberá cumplir con las medidas siguientes:

Tabla 13. Medidas ambientales para los factores flora y fauna determinadas por esta DGIRA para el Proyecto.		
FACTOR	NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
Flora y Fauna	17.	Implementar las acciones del Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre, y realizar el mantenimiento de la flora rescatada mismo que deberá ejecutarse durante 10 años posteriores al inicio de la operación del Proyecto.
	18.	Implementar las acciones del Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre, y realizar el mantenimiento de la flora rescatada a realizarse durante 10 años posteriores al inicio de la operación del Proyecto.
	19.	Implementar las acciones del Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar, el cual deberá contar con la aprobación y coordinación de la CONANP.
	20.	Realizar y reportar las actividades de vigilancia y prevención de incendios forestales.
	21.	Se prohíben las actividades de caza, colecta, tráfico de especies y/o cualquier otra actividad que perjudique de manera directa a las especies de fauna silvestre de la zona.



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 31 de 47



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 13. Medidas ambientales para los factores flora y fauna determinadas por esta DGIRA para el Proyecto.		
FACTOR	NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
	22.	Realizar pláticas de educación ambiental, sobre la protección y conservación de la Flora y fauna silvestre, como fortalecimiento de la estrategia de educación ambiental que lleva a cabo el APFFYM en el denominado "Centro promoción de cultural ambiental" de la CONANP en la Isla de Holbox.
	23.	Implementar un Programa de monitoreo para las tortugas marinas que pudieran encontrarse en la línea de costa del Proyecto contemplando monitoreos nocturnos y matutinos, aplicando medidas de control y reducción de iluminación artificial, procedimientos de actuación ante hallazgos de nidos, indicadores de seguimiento poblacional y éxito de eclosión, mecanismos de reporte anual comparativo. Así se podrá evaluar, en años subsecuentes, posibles cambios en patrones de anidación, desplazamiento espacial de nidos o disminución de éxito reproductivo atribuible a modificaciones del entorno.
	24.	Los dispositivos de iluminarias que se instalen en las zonas aledañas a la vegetación de manglar y la zona de conservación de manglar dentro del predio deberán ser luces provenientes de fuentes que emitan pequeñas cantidades de luz de longitud de onda corta (luz ámbar) y estar dirigidas al piso; asimismo, se deberán colocar pantallas opacas para ocultar las fuentes luminosas.

En este sentido, esta **DGIRA** considera adecuadas las medidas propuestas de manera voluntaria por el **Promovente**, para reducir los efectos negativos sobre el ambiente.

Asimismo, con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, la **CONANP**, emitió su opinión técnica con relación a la fauna y flora silvestre del sitio, como fue referido en el **RESULTANDO 8** y **Tabla 1** de la presente **Resolución Administrativa**, conforme a lo siguiente:

La **CONANP** emitió la opinión técnica **Oficio 069/2026**, indicando en su parte conducente, lo siguiente:

"(...)

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 193 Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas 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.

Regla 98. El diseño de los senderos interpretativos e infraestructura de apoyo en las áreas verdes o de conservación ecológica de las Subzonas de Asentamientos Humanos deberá minimizar el impacto ambiental y promover el uso de materiales propios de la región. En las otras subzonas que contengan manglares y humedales, los senderos interpretativos deberán estar piloteados y construidos con materiales de la región y no deberán ser de más de dos y medio metros de ancho." (Sic).

En este sentido, derivado de una revisión a la información de carácter técnico presentada en la **MIA-R** y la **Información Adicional** correspondiente al componente biodiversidad; esta **DGIRA** identificó que, para el Proyecto si bien es cierto no se llevará a cabo la remoción de manglar, también lo es que el **Proyecto** se encuentra a menos de 100.00 m (cien metros) de distancia de la vegetación de manglar existente en la zona, por lo que, considerando lo referido por **CONANP** en la opinión técnica contenida en el **Oficio 069/2026** el **Promovente** deberá cumplir con lo siguiente:



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 14. Medidas ambientales determinadas para el factor flora por esta DGIRA para el Proyecto	
NÚMERO	MEDIDA AMBIENTAL
25.	Realizar actividades de plantación de arbolado nativo de la zona (preferentemente de las especies <i>Conocarpus erectus</i> y <i>Avicenia germinans</i>), en por lo menos el 20% (veinte por ciento) de la superficie total del Predio del Proyecto, cuyo tronco tenga mínimo 10 centímetros de diámetro a la altura del pecho, los cuales deberán contar con estructura vigorosa y balanceada, sin malformaciones, libres de plagas y enfermedades, suficiente follaje e hidratación óptima.
26.	Reportar el mantenimiento de los árboles plantados por un periodo de 5 años (cinco años) a partir de su establecimiento, incluyendo un reporte fotográfico de su estado; asimismo, considerar criterios de sustentabilidad como ahorro y uso de agua pluvial y/o tratada para riego, uso de compuestos orgánicos, o en su caso agroquímicos, fertilizantes o insecticidas, que se encuentren permitidos por la CICOPLAFEST.
27.	Cubrir por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie pavimentada con pavimentos con materiales permeables que permitan la infiltración del agua al subsuelo.

Al respecto de las medidas antes referidas; esta DGIRA determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

Medidas de prevención, mitigación y compensación

13. Que en este caso resultan aplicables los artículos 35 párrafo sexto de la LGEEPA y 44 fracción III y 45 párrafo cuarto del RLGEPPAMEIA; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, con la finalidad de aprovechar los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional de los ecosistemas, considerando de manera integral los elementos que los conforman y no únicamente los recursos directamente impactados; para lo cual, la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en las distintas etapas del proyecto de que se trate.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que el **Promoviente** propuso de manera voluntaria medidas de prevención, mitigación y compensación, como fue referido en el **CONSIDERANDO 9** y **Tabla 4** para el componente de agua, **CONSIDERANDO 10** y **Tabla 6** para el componente de aire, **CONSIDERANDO 11** y **Tabla 8** para el componente de suelo, **CONSIDERANDO 12** y **Tabla 12** para el componente de biodiversidad, de la presente **Resolución Administrativa**, las cuales, resultan pertinentes para prevenir y mitigar los efectos negativos sobre el ambiente que serán ocasionados durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto.

Sin embargo, derivado de la evaluación de impacto ambiental de las obras y actividades del Proyecto realizado por esta DGIRA, se identificaron medidas complementarias que no fueron consideradas por la **Promoviente**, por lo que, de conformidad con lo anterior y conforme al principio *preventivo*; esta DGIRA determina el establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación referidas en el **CONSIDERANDO 9** y **Tabla 5** para el factor de agua, **CONSIDERANDO 10** y **Tabla 7** para el factor de aire, **CONSIDERANDO 11** y **Tabla 9** para el factor de suelo, **CONSIDERANDO 12** y **Tabla 13** para el factor de biodiversidad; al respecto, esta DGIRA



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-04355-26

determina y ordena los términos y/o condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales susceptibles de ser producidos por la realización del **Proyecto**.

14. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones del **Promoviente** bajo protesta de decir verdad, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental; asimismo, se tiene por presentada la solicitud del trámite "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa*" del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos, **Información Adicional** y las opiniones técnicas proporcionadas; las cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

SEGUROS Y GARANTÍAS

15. Que los artículos 51, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA** podrá exigir al **Promoviente** el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la autorización, cuando durante la realización de las obras del proyecto puedan producirse daños graves a los ecosistemas, fijando el monto de los seguros y garantías atendiendo al valor de la reparación de los daños que puedan ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en la autorización. Una vez establecido el monto del seguro o la garantía, el **Promoviente** deberá renovar o actualizar anualmente los montos de los seguros o garantías que haya otorgado.

En este sentido es importante resaltar que, se considerará que pueden producirse daños graves a los ecosistemas, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial; al respecto, en el **SAR** de acuerdo a lo manifestado por el **Promoviente** en la **MIA-R**, se encuentran registradas **5 (cinco) especies de flora y 2 (dos) especies de fauna silvestre** clasificadas en las categorías de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; por lo que, esta **DGIRA** exige al **Promoviente** el otorgamiento de seguros o garantías a través de un monto económico equivalente al valor de la reparación del daño que pudiera ocasionarse al ejecutar las actividades del **Proyecto** en el sitio, en donde se reportaron las especies antes referidas, mismo que deberá ser respaldado por un Estudio Técnico Económico (**ETE**), que contemple los costos para la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **Proyecto**; en consecuencia, esta **DGIRA** determina y ordena los términos y condicionantes que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA LAS MEDIDAS DE COMPENSACIÓN ORIENTADAS A LA RESTAURACIÓN AMBIENTAL

16. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 3 fracción XXXIV, 15 fracciones IV y XI, 35 y 78 de la **LEGEEPA**; 45 fracción II **RLGEEPAMEIA**; 3 fracciones II, 4 fracciones I y II,



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 34 de 47



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 4 párrafo quinto, 8, 14, 16, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 2, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, X, XI y XXII, 7 fracciones II, XVI y XXII, 15 fracciones I al V, XI y XII, 28 primer párrafo y fracción I y XI, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 penúltimo párrafo, 35 BIS 1, 44, 86 y 120 fracción VII y 176 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3, 5 fracciones XVII y XXI, 6, 9, 11 y 48 de la **LGPGIR**; 7 fracción VI, XII, 127 de la **LGDFS**; 1, 2, 14, 18, 26 y 32 Bis en su fracción XI de la **LOAPF**; 2, 3, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la **LFPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, y VII, 5 incisos Q) y S), 9, 10 fracción I, 11 último párrafo, 13, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 39, 40, 41, 42, 44 fracción I, II y III, 45 fracción II, 47, 48, 52, 53, 54 y 55 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción V, 3 apartado A, fracción II, inciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXIII, 18 fracciones I, II y VIII del **RISEMARNAT**; lo dispuesto en el **POEGT**; la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, la **NOM-003-CONAGUA-1996**, la **NOM-004-SEMARNAT-2002**, la **NOM-041-SEMARNAT-2015**, la **NOM-044-SEMARNAT-2017**, la **NOM-045-SEMARNAT-2017**, la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, la **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012**, la **NOM-052-SEMARNAT-2005**, la **NOM-054-SEMARNAT-1993**, la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su Modificación, **NOM-022-SEMARNAT-2003** y **NOM-152-SEMARNAT-2023**; esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS 1 al 9** y tomando en cuenta los **CONSIDERANDOS 1 al 16**, de la presente **Resolución Administrativa**, en términos de lo dispuesto en el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**, se tiene por presentada y admitida la solicitud del trámite denominado "*Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular, que no incluye actividad riesgosa*"; así como, la **MIA-R** y la **Información Adicional del Proyecto**, y por acreditada la personalidad jurídica con la que se ostenta el **Promoviente**, y sustanciado en todas sus etapas el **PEIA** hasta la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

SEGUNDO.- Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS 1 al 10**, de conformidad con los razonamientos técnico-lógico-jurídicos vertidos en el **CONSIDERANDO** numerales del 1 al 16, la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS** numerales 1) al 3) y la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA LAS MEDIDAS DE COMPENSACIÓN ORIENTADAS A LA RESTAURACIÓN AMBIENTAL** numeral 13, las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO** numerales I y II, y con base en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**; esta **DGIRA** una vez revisada la **MIA-R** y la **Información Adicional del Proyecto** y evaluados posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el ecosistema, la utilización de los recursos naturales y las capacidades de carga de los ecosistemas, así como las medidas ambientales necesarias para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, constató que existen elementos técnicos y jurídicos suficientes para **autorizar de manera condicionada** las obras y actividades del **Proyecto**, siempre y cuando se implementen de manera adecuada y oportuna las medidas ambientales que se ordenan en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** en la presente **Resolución Administrativa**, conforme a las siguientes superficies:





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-04355-26

cada una de las actividades y acciones a ejecutar para el proyecto de su elección conforme a lo referido por la **DGRA**, para lo cual se anexa al presente copia del oficio **Oficio 236/2026** el cual contiene, los detalles de ambos proyectos con la finalidad de que el **Promoviente** conozca los alcances de ambos y se pueda proceder a la correcta elaboración del estudio solicitado.

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

I. Respecto de la **VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICOS APLICABLES** se desprende, que respecto a los instrumentos normativos precisados en los incisos **a), b), c) y d)** el desarrollo del **Proyecto** resulta congruente con dichos instrumentos de planeación ambiental y no contraviene las disposiciones previstas en los ordenamientos jurídicos señalados, al no implicar actividades incompatibles con las directrices establecidas. Por otra parte, respecto al inciso **c)**, específicamente de la Norma **NOM-022-SEMARNAT-2003**, si bien es cierto que el **Proyecto** no respeta la distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación de manglar; también lo es que, propone la ejecución de un **Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar** y un **Programa de conservación del manglar** enfocados a la restauración, conservación y mantenimiento de la superficie de vegetación del manglar existente en el predio del **Proyecto**, por lo que reconociendo el régimen jurídico especializado del **APFF Yum Balam**, las obras y actividades del **Proyecto**, quedarán sujetas a lo establecido por esta **DGIRA** y la **CONANP**, en el ámbito de sus atribuciones.

II. De la evaluación realizada en el apartado de **COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO** en relación con los posibles efectos de los impactos ambientales a los componentes de agua, suelo, biodiversidad y aire por la realización de las obras y actividades del **Proyecto** en los ecosistemas presentes en el sitio, esta **DGIRA** determina que dichos efectos fueron evaluados de manera adecuada. Por otra parte, conforme a lo manifestado en la **MIA-R**, la **Información Adicional** por el **Promoviente** respecto a la propuesta de medidas ambientales para prevenir y mitigar los impactos ambientales que fueron ocasionados para la etapa de preparación del sitio y construcción esta **DGIRA** determina que las medidas ambientales son adecuadas pero no suficientes por lo que el **Promoviente** deberá de implementar las medidas adicionales ordenadas por esta Unidad Administrativa que buscan atenuar la degradación de los ecosistemas, reducir la contaminación del aire, que minimicen las posibilidades de contaminación del agua, que contribuyen la preservación de especies de flora y fauna silvestre, considerando las especies listadas en alguna categoría de riesgo de la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010**; al respecto esta **DGIRA** determina y ordena los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** que se establecen en la presente **Resolución Administrativa**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Con el propósito de robustecer el análisis técnico-jurídico descrito en los **CONSIDERANDO** del **1** al **13** que anteceden, a continuación, se exponen las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental que sustentan la presente **Resolución Administrativa**:



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 37 de 47



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

la conectividad ecológica. Asimismo, podrán considerarse acciones de remediación ambiental en sitios severamente impactados, orientadas a la eliminación de contaminantes y a la recuperación de la productividad ecológica.

Para tal efecto, el promovente deberá:

i) Presentar y ejecutar un proyecto ambiental adicional, debidamente sustentado a través de un estudio técnico-económico, mediante el cual se justifique su viabilidad, alcances y mecanismos de implementación, **apegándose a alguno de los dos proyectos que esta DGRA somete para su posible incorporación al procedimiento**, mismos que se detallan en el Anexo 1.

En este sentido, el promovente podrá optar por:

• **Proyecto 1: Sistema comunitario de compostaje para residuos orgánicos en la Isla Holbox o**

• **Proyecto 2: Reducción y manejo de la contaminación por plásticos en Isla Holbox y Laguna Yalahau**

Asegurando que las acciones seleccionadas se desarrollen conforme a las fases, objetivos y requerimientos establecidos, así como que generen beneficios ambientales verificables y cuenten con la coordinación correspondiente con los actores y autoridades locales.

(...)"

Al respecto, y conforme a lo ya referido en el inciso c) del **CONSIDERANDO 4** del presente resolutivo, el **Promovente** propone llevar a cabo **Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar** en una en una superficie de 3,341.36 m² (tres mil trescientos cuarenta y un punto treinta y seis metros cuadrados) y un **Programa de conservación del manglar** en superficie de 685.485 m² (seiscientos ochenta y cinco punto cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados) dentro del predio; en este sentido, esta **DGIRA**, en conjunto con la opinión técnica de la **DGRA** en contenida en el **Oficio 236/2026**, considera que, si bien es cierto que las medidas de compensación propuestas por el **Promovente** resultan adecuadas en cuanto a que constituyen una aportación parcial para resarcir los efectos adversos ocasionados a los ecosistemas, también lo es que, las mismas no resultan suficientes, toda vez que carecen de la integralidad necesaria para alcanzar una compensación efectiva y proporcional a los impactos y efectos generados; por lo que el **Promovente** deberá además de implementar dichas acciones de conservación y compensación, coadyuvar a la implementación de acciones del proyecto de su elección considerando las propuestas de la **DGRA**, conforme a lo siguiente:

• **Proyecto 1: Sistema comunitario de compostaje para residuos orgánicos en la Isla Holbox o**

• **Proyecto 2: Reducción y manejo de la contaminación por plásticos en Isla Holbox y Laguna Yalahau**

Para ello, el **Promovente**, en atención a la proporcionalidad de los efectos adversos derivados de la implementación del **Proyecto**, conforme a lo previsto en la presente **Resolución Administrativa**, así como al principio de responsabilidad que le impone la obligación de compensar los impactos residuales a generarse por la ejecución del **Proyecto**, y en observancia del principio de no regresión ambiental, deberá de implementar acciones dirigidas a la restauración, a través de los proyectos estratégicos antes referidos, en coordinación con la **DGRA**, para su implementación, a fin de concretar la medida y asegurar su adecuada implementación conforme a los objetivos del **PNRA**.

En este sentido y con la finalidad de que el **Promovente** cumpla con lo solicitado en la presente **Resolución Administrativa**, deberá realizar el Estudio Técnico-Económico, en el que se incluyan los montos a destinar para



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 36 de 47



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-04355-26

XIX y 18 del **RISEMARNAT**, que analizados de manera sistemática y armónica, establecen que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como, que la **DGIRA**, en el marco de sus atribuciones podrá autorizar total o parcialmente la realización de las obras o actividades de que se trate, de manera condicionada, sujetando la realización de las mismas, al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación en las cuales puede incluir medidas enfocadas a la restauración ambiental, que buscan mejorar la composición, estructura y dinámica de los ecosistemas afectados, ampliando el espectro de acción más allá del sitio específico del **Proyecto**, permitiendo ejecutar acciones en otras regiones ecológicamente relevantes que generen beneficios iguales o superiores.

En este sentido, la **SEMARNAT** publicó el Programa Nacional de Restauración Ambiental (**PNRA**), el cual, tiene como prioridad nacional la atención, restauración ambiental y conservación de sitios con alto valor ambiental, ecológicamente degradados o estratégicos para la conectividad ecosistémica y la preservación de los servicios ambientales.

Al respecto, el **Promovente** propone llevar a cabo **Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar en una** en una superficie de 3,341.36 m² (tres mil trescientos cuarenta y un punto treinta y seis metros cuadrados) y un **Programa de conservación del manglar** en superficie de 685.485 m² (seiscientos ochenta y cinco punto cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados) dentro del predio.

Aunado a lo anterior, con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, la **DGIRA**, emitió la **Oficio 236/2026** con relación a la medida de compensación propuesta por el **Promovente**, como fue referido en el **RESULTANDO 14** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, indicando en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

II. Opinión técnica en materia de restauración

(...)

Derivado del análisis integral de la información proporcionada, esta DGIRA estima que el proyecto presenta impactos ambientales adversos sobre la biodiversidad, el suelo y el agua. Desde una perspectiva ambiental, las acciones propuestas de prevención, mitigación y compensación resultan insuficientes para garantizar la integralidad ecológica del sitio donde se pretende realizar la obra, al encontrarse dentro del Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam.

(...)

III. Medidas adicionales para mitigar o compensar impactos ambientales

De manera enunciativa, más no limitativa, esta Dirección General señala que las medidas adicionales de compensación ambiental deberán considerar los enfoques de restauración ambiental derivados del Programa Nacional de Restauración Ambiental¹, orientados a la recuperación de la funcionalidad ecológica, a la reducción de presiones antrópicas y atención a las causas de la degradación. Dichos enfoques incluyen la regeneración natural asistida, mediante la protección de áreas con capacidad de recuperación; la restauración ecológica y la rehabilitación de ecosistemas forestales, ribereños y humedales, priorizando el uso de especies nativas, el control de invasoras y el manejo de suelos y escurrimientos; el saneamiento forestal y ambiental, a través de acciones fitosanitarias, mejora de la calidad del agua y prevención de la contaminación; la restauración productiva, mediante prácticas agroecológicas o silvopastoriles; así como la reforestación y la refaunación, enfocadas en el restablecimiento de la cobertura vegetal, los hábitats clave y

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 35 de 47



2026
año de
Margarita Maza



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 15. Distribución general de superficies del Proyecto.		
Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie total del Predio	1,670.68	100%
Superficie de desplante del Proyecto	148.84	8.91
Área de conservación del Proyecto	685.485	91.09
Superficie de área libre del Proyecto	1,521.84 (incluye el área de conservación)	
Componentes		
Componente	Superficie (m ²)	
Primer nivel	226.46	
Segundo nivel	61.86	
Planta baja	480.99	
Alberca	19.42	
Almacenamiento de aguas tratadas	8.00	
Biodigestor	11.62**	
Camino elevado	61.59	
Cisterna	8.00	
Cuarto de equipos	12.00	
Cuarto de máquinas	4.00	
Cuarto de máquinas alberca	4.25	
Deck y piso ligero	78.44	
Registro de lodos	0.81	
Sala exterior	8.00	
Sendero y regaderas	49.00	
Zona de asador	2.00	
Superficie Total de construcción	1,036.44	
Número de niveles	3	
Número de viviendas	1	
*Las superficies de la presente tabla se tomaron de la información adicional y los planos presentados a revisión.		
** Se autoriza la superficie para la implementación de un sistema para el tratamiento de las aguas residuales, no así el componente del biodigestor .		

TERCERO. - La presente autorización, tendrá una vigencia de 18 (dieciocho) meses para llevar a cabo las actividades faltantes de la etapa de preparación del sitio y construcción y de 60 (sesenta) años para la operación y mantenimiento, vigencia que estará condicionada a la construcción del **Proyecto**. El primer plazo comenzará a surtir efecto a partir de la fecha de notificación de la presente **Resolución Administrativa**; el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primero.

Ambos períodos podrán ser prorrogados a solicitud del **Promovente**, presentando el trámite **SEMARNAT-04-008**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes aplicables para etapa del presente resolutivo, así como, de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, establecidas por el **Promovente** y ordenadas por esta autoridad. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la **DGIRA** la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Para lo cual se anexa la información correspondiente para su consulta, misma que comprende la establecida en la siguiente dirección electrónica:

<https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/formatos.html>

[Handwritten signature]





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento a los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** de la presente **Resolución Administrativa** en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** que lleve hasta el momento de su solicitud, el cual deberá estar firmado bajo protesta de decir verdad.

El informe referido deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento de los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** establecidos en la presente autorización. En caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión.

CUARTO.- Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS 1 al 10**, de conformidad con los razonamientos técnico-lógico-jurídicos vertidos en el **CONSIDERANDO** numerales del 1 al 16, la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS** numerales 1) al 3) y la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA LAS MEDIDAS DE COMPENSACIÓN ORIENTADAS A LA RESTAURACIÓN AMBIENTAL** numeral 13, las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO** numerales I y II, y con base en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**; esta **DGIRA** establece las medidas de prevención, mitigación y compensación orientas a la restauración para los impactos ambientales identificados en la presente **Resolución Administrativa**, vinculando jurídicamente al **Promovente** a su estricta ejecución y cumplimiento, a fin de prevenir, mitigar y compensar cualquier efecto negativo al ambiente; así como, ampliar los servicios ambientales en el área de influencia del **Proyecto**, conforme a los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** siguientes:

Tabla 16. **TÉRMINOS y PLAZOS** del cumplimiento de las medidas ambientales de la presente **Resolución Administrativa**.

No.	N. MEDIDA AMBIENTAL	TÉRMINO	PLAZO
1.	-	Informar por escrito ante esta DGIRA , las fechas de inicio y conclusión de las obras del Proyecto dentro del periodo de vigencia de la presente Resolución Administrativa .	10 (diez) días hábiles posteriores a que sucedan dichos supuestos.
2.		Ejecutar el Programa de conservación del manglar a realizarse en una superficie de 685.48 m² (seiscientos ochenta y cinco punto cuarenta y ocho metros cuadrados) al interior del predio del Proyecto para lo cual, el Promovente deberá presentar por lo menos lo siguiente: 1. Implementar acciones específicas orientadas a favorecer la regeneración natural y la recuperación progresiva de la vocación ecológica de las zonas con intervenidas durante las etapas de preparación del sitio y construcción, además de las colindantes susceptibles de afectación por la operación y mantenimiento durante toda la vida útil del Proyecto. 2. Ejecutar como parte del Programa de conservación del manglar la plantación de arbolado nativo de la zona (preferentemente de las especies <i>Conocarpus erectus</i> y <i>Avicenia germinans</i>) cuyo tronco tenga mínimo 10 centímetros de diámetro a la altura del pecho, los cuales deberán contar con estructura vigorosa y balanceada, sin malformaciones, libres de plagas y enfermedades, suficiente follaje e hidratación óptima, considerando lo establecido en la condicionante 25 de la presente Resolución Administrativa. En caso de que se considere la plantación de arbolado nativo de diversas especies deberá presentar la paleta vegetal correspondiente.	• Acción 1: 10 (diez) días hábiles posteriores a que suceda dicho supuesto. • Acciones de la 2 a la 5: Implementar previo a la etapa de operación y mantenimiento. • Acción 6: 10 (diez) días hábiles posteriores a que suceda dicho supuesto.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 16. TÉRMINOS y PLAZOS del cumplimiento de las medidas ambientales de la presente Resolución Administrativa.

No.	N. MEDIDA AMBIENTAL	TÉRMINO	PLAZO
		3. Reporte y descripción de las actividades de plantación de arbolado, el cual deberá contener un programa calendarizado de actividades ejecutadas (contemplando las estaciones del año en las que se puedan realizar las actividades). 4. Planos de ubicación georreferenciados en coordenadas UTM zona 14 Norte, Datum WGS84, en formato KML o shaperefile e impresos de los sitios finales de plantación. 5. Realizar el mantenimiento y monitoreo del manglar restaurado durante 5 (cinco) años, considerando mediciones bianuales (antes y después de la temporada de lluvias) para asegurar una supervivencia mayor a 85%, el cual deberá acreditar mediante informes que contengan: • Porcentaje de avance del grado de cumplimiento de las acciones. • Listado de especies utilizadas para la restauración. • Coordenadas de los sitios restaurados. • Bitácoras actualizadas en caso de haber considerado reposición de ejemplares • Tasa de sobrevivencia de la vegetación plantada y superficie de acuerdo con lo especificado. Se solicita que la tasa de sobrevivencia de la reforestación sea determinada mediante un análisis metodológico riguroso, debidamente avalado y sustentado por un especialista en la materia. Dicha evaluación deberá acompañarse con la presentación de los datos del análisis correspondiente, así como con evidencia fotográfica que respalde los resultados obtenidos. • Asimismo, se requiere que el especialista responsable de la elaboración del análisis adjunte su comprobación documental como profesional certificado, incluyendo título, cédula profesional o calificado equivalente, para acreditar su competencia técnica en el área. 6. Concluido el periodo de mantenimiento de los árboles plantados, por un periodo de 5 (años) años a partir de su establecimiento, deberá presentar por escrito ante esta DGIRA un reporte que contenga registro fotográfico de su estado inicial y final, un cronograma de las actividades realizadas; así como, el reporte de los individuos plantados y los que no sobrevivan la plantación considerando la debida restitución correspondiente. Asimismo, considerar en el mantenimiento, criterios de sustentabilidad como ahorro y uso de agua pluvial y/o tratada para riego, uso de compuestos orgánicos, o en su caso agroquímicos, fertilizantes o insecticidas, que se encuentren permitidos por la Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST), entre otros.	
3.		Presentar el Programa de compensación ambiental por el aprovechamiento del predio con presencia de manglar a realizarse en una superficie de 3,341.36 m² (tres mil trescientos cuarenta y un punto treinta y seis metros cuadrados) al exterior del predio del Proyecto para lo cual, el Promoviente deberá presentar por lo menos lo siguiente: 1. Solicitar a la CONANP determine el sitio en el que se realizará la restitución del manglar; asimismo, dicho documento deberá indicar si el mantenimiento de dicha zona quedará a cargo del Promoviente, especificando el periodo que deberá durar el mismo, presentar dicho documento.	• Acción 1.: 10 (diez) días hábiles posteriores a que suceda dicho supuesto. • Acciones de la 2 a la 4: Implementar previo a la etapa de operación y mantenimiento. • Acción 5: 10 (diez) días hábiles posteriores a que suceda dicho supuesto.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 16. TÉRMINOS y PLAZOS del cumplimiento de las medidas ambientales de la presente Resolución Administrativa.

No.	N. MEDIDA AMBIENTAL	TÉRMINO	PLAZO
		2. Planos de ubicación georreferenciados en coordenadas UTM zona 14 Norte, Datum WGS84, formato KML o shapefile e impresos del sitio final de restauración. 3. Considerar que las acciones de restauración deberán contemplar la plantación de arbolado perteneciente a las especies <i>Conocarpus erectus</i> y <i>Avicenia germinans</i>, los cuales deberán contar con estructura vigorosa y balanceada, sin malformaciones, libres de plagas y enfermedades, suficiente follaje e hidratación óptima. En el caso de considerarse la plantación de especies arbustivas y herbáceas, se deberán considerar especies nativas de la zona y presentar la paleta vegetal correspondiente. 4. Reporte y descripción de las actividades de restauración, el cual deberá contener un programa calendarizado de actividades ejecutadas. 5. Concluidas las actividades de restauración, deberá presentar por escrito ante esta DGIRA un reporte que contenga registro fotográfico y un cronograma de las actividades realizadas. Asimismo, considerar en las actividades de restauración, criterios de sustentabilidad como ahorro y uso de agua pluvial y/o tratada para riego, uso de compuestos orgánicos, o en su caso agroquímicos, fertilizantes o insecticidas, que se encuentren permitidos por la Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST), entre otros.	
6.	1 a la 23	El Promoviente deberá presentar ante esta DGIRA los informes de cumplimiento de la implementación de la totalidad de las medidas ambientales tanto las propuestas por el Promoviente como las medidas complementarias ordenadas por esta DGIRA referidas en los CONSIDERANDOS de la presente Resolución Administrativa para las etapas preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto mediante los acciones puntuales consideradas para los siguientes planes: Programa de atención de contingencias ambientales e hidrometeorológicas, así como los efectos del cambio climático, Programa de Manejo Integral de Residuos, Plan de manejo ambiental y el Plan de Supervisión Ambiental. 1. Lista de las medidas ambientales correspondientes 2. Cronograma de la implementación de las actividades donde se indique la frecuencia de aplicación de las mismas. 3. Documentales que acrediten la implementación de cada una de las medidas ambientales (fotografías, bitácoras, reportes, listados etc.) 4. Indicadores de eficacia de la implementación de las medidas ambientales 5. Interpretación de los resultados de los indicadores de eficacia detallando la metodología de cálculo, así como las conclusiones de cada indicador. 6. En caso de que las medidas ambientales no cumplieran con los indicadores proyectados, se deberá de presentar alternativas para la sustitución de las medidas para su aprobación ante la DGIRA.	Implementación de medidas ambientales: los dos primeros informes deberán de ser presentados de manera semestral y posteriormente de manera anual durante la vida útil del Proyecto.
7.	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9	Referente a la instalación de un sistema tratamiento de aguas residuales el Promoviente deberá presentar ante esta DGIRA: 1) Presentar una alternativa de sistema tratamiento de aguas residuales o bien presentar un análisis completo del manejo integral que se les dará a las aguas residuales y lodos que generará el Proyecto; mismo que contemple la disposición adecuada de los lodos conforme a lo establecido en el numeral 19 de la tabla de actividades no permitidas para la subzonificación Asentamientos Humanos de Holbox, de acuerdo con el Programa de Manejo del APFF Yum Balam, el cual,	1) 30 (treinta) días hábiles a partir de la legal notificación de la presente Resolución Administrativa. 2): Implementar previo a la etapa de operación y mantenimiento.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

Tabla 16. TÉRMINOS y PLAZOS del cumplimiento de las medidas ambientales de la presente Resolución Administrativa.

No.	N. MEDIDA AMBIENTAL	TÉRMINO	PLAZO
		deberá incorporar barreras físicas e hidráulicas que garanticen el confinamiento total del agua residual tratada y eviten cualquier infiltración al subsuelo o descarga no controlada al medio natural. Las barreras físicas deberán consistir, como mínimo, en la impermeabilización del sistema mediante geomembranas de alta densidad, capas de arcilla compactada y estructuras de concreto en las zonas de conducción, entrada y salida, asegurando la separación completa entre el efluente y el suelo natural. De manera complementaria, se deberán implementar barreras hidráulicas que permitan el control estricto del flujo y del nivel del agua, tales como cajas de distribución, válvulas reguladoras, vertederos de seguridad, drenes de control y canales de desvío pluvial, de forma que, aún en condiciones de falla operativa o eventos hidrometeorológicos extremos, sitio. 2) Realizar la estabilización de los lodos provenientes de los sistemas de tratamiento de agua residual previo a su disposición. Para el numeral 2) deberá presentar las documentales que acrediten lo anterior.	
8.	10, 11, 12, 13 y 14	Realizar las actividades de rescate y reubicación de las especies de flora silvestre, para lo cual, el Promoviente deberá: - Indicar la ubicación final del polígono de reubicación (coordenadas UTM y formato shapefile o kml), mismo que deberá ser próximo al AP. - Describir las características ambientales de dicho polígono, considerando las condiciones de precipitación, temperatura o cualquier característica del sitio, con la finalidad de que se asegure la sobrevivencia de al menos el 80% (ochenta por ciento) de las especies rescatadas por 5 (cinco) años. - Priorizar el rescate de las especies: <i>Avicennia germinans</i>, <i>Thrinax radiata</i>, <i>Conocarpus erectus</i>, <i>Laguncularia racemosa</i> y <i>Rhizophora mangle</i> (vainilla). - Presentar la ubicación final del vivero al que serán enviadas las especies rescatadas para su reubicación. 1) Evidencia y bitácoras de la implementación de las actividades de rescate y reubicación de las especies. 2) Evidencia del monitoreo y supervivencia de los organismos rescatados y reubicados. 3) Evidencia del uso exclusivo de plaguicidas y/o fertilizantes de origen orgánico o que se encuentren permitidos por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST). 4) Acreditación del responsable de llevar a cabo las actividades del manejo de flora. 5) El listado de las especies de la región a implementar en las áreas ajardinadas. 6) Evidencia de las acciones para evitar y controlar las especies exóticas y exóticas invasoras. - Realizar reforestación y/o restauración de las superficies en las áreas con vegetación forestal, donde se hayan presentado ensanches de la superficie de rodamiento por la circulación y maniobra de maquinaria pesada; acorde con cada tipo de vegetación y con especies características de los ecosistemas de cada sección. - Realizar y reportar las actividades de vigilancia y prevención de incendios forestales.	Implementación de medidas ambientales: 30 (treinta) días hábiles a partir de la legal notificación de la presente Resolución Administrativa y posteriormente de manera semestral por 2 (dos) años y anual por 3 (tres) años restantes.
9.	15, 16, 19 y 21	Con relación a la fauna silvestre, el Promoviente deberá: - Presentar un diagnóstico de factibilidad del polígono designado para la reubicación de individuos. - Presentar evidencia de las actividades de ahuyentamiento, rescate y reubicación y de la estrategia de remoción paulatina (fotografías a color y con fecha de toma).	Implementación de medidas ambientales: Presentar un primer informe 30 (treinta) días hábiles a partir de la legal notificación de la presente Resolución Administrativa, y de manera semestral por dos años y



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 43 de 47



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-04355-26

Tabla 16. TÉRMINOS y PLAZOS del cumplimiento de las medidas ambientales de la presente Resolución Administrativa.

No.	N. MEDIDA AMBIENTAL	TÉRMINO	PLAZO
		• Presentar bitácoras de las medidas implementadas y la documentación que acredite la capacidad profesional de manejo de especies por parte del personal a cargo. • Instalar sitios de alimentación para especies polinizadoras, indicando las coordenadas de su ubicación y características de los mismos. Para lo anterior, deberá presentar cronograma de actividades, en referencia a la aplicación de acciones.	posteriormente de manera anual durante la vida útil del Proyecto .
10.	1 a la 47	Respecto del Proyecto , el Promoviente deberá presentar un Estudio Técnico Económico (ETE), en el que deberá incluir el desglose de los costos económicos requeridos para realizar todas y cada una de las medidas ambientales tanto las propuestas por el Promoviente como las ordenadas por esta DGIRA , para la etapa de operación y mantenimiento especificando los conceptos, equipo y/o material necesario; así como, los costos necesarios para las acciones de seguimiento y mantenimiento. Una vez ingresado el ETE , será revisado y en su caso avalado por esta DGIRA para su implementación y posterior presentación.	• 30 (treinta) días hábiles a partir del día hábil siguiente al que surta sus efectos legales la notificación de la presente Resolución Administrativa.

CONDICIONANTES

1. Derivado de que el **Proyecto**, incide en la subzonificación **Asentamientos Humanos de Holbox** del **APFF Yum Balam**, y dado que la misma guarda una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta, el **Promoviente** deberá someter a previa validación de la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la **CONANP**, las medidas de compensación ordenadas en la presente **Resolución Administrativa**.

2. De conformidad con lo que establecen los artículos 35, penúltimo párrafo de la **LGEEPA** y 51 fracciones II y IV del **RLGEEPAMEIA**, la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y con base en lo indicado en el **CONSIDERANDO 13** donde se identificó un total de 5 (cinco) especies de flora y 1 (una) especie de fauna con alguna categoría de riesgo conforme a la norma **NOM-059-SEMARNAT-2010**, dentro del Predio del **Proyecto**, el **Promoviente** deberá presentar a esta **DGIRA** una propuesta de adquisición de un instrumento de garantía debidamente justificado, para su análisis y validación de las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto**; una vez validada, el **Promoviente** deberá implementarla.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (**ETE**) que respalde los costos de la realización de todas y cada una de las medidas ambientales establecidas para el **Proyecto**, incluyendo un desglose del monto por anualidad. El **ETE** será revisado y en su caso aprobado por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del **RLGEEPAMEIA**. Asimismo, se comunica al **Promoviente** que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto aprobado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.



2026
año de
Margarita Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo
C. Víctor González Herrera
Página 44 de 47

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



Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04355-26

EL **Promovente** deberá acreditar ante esta Unidad Administrativa previo al aviso de inicio de la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**, una alternativa de sistema tratamiento de aguas residuales o bien presentar un análisis completo del manejo integral que se les dará a las aguas residuales y lodos que generará el **Proyecto**; mismo que contemple la disposición adecuada de los lodos conforme a lo establecido en el numeral 12 de la tabla de actividades no permitidas para la subzonificación **Asentamientos Humanos de Holbox**, de acuerdo con el **Programa de Manejo del APFF Yum Balam**.

3. Respecto de las medidas de restauración, y aplicable al **Proyecto** el **Promovente** deberá presentar por escrito a esta **DGIRA** el Estudio Técnico-Económico, de uno de los programas propuestos por la **DGRA** conforme a lo referido en el **CONSIDERANDO 13** de la presente **Resolución Administrativa**; lo anterior, en un plazo de **30 (treinta) días hábiles** posteriores al día en el que surta efectos la notificación legal de la presente **Resolución Administrativa**.

4. En caso de que el **Promovente** incurra en el incumplimiento de dos informes anuales consecutivos durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación o vida útil del **Proyecto**; lo anterior, se justifica ante la omisión en la entrega de dichos informes de cumplimiento de las medidas ambientales por lo que compromete los objetivos de protección ambiental, lo cual, podría generar un desequilibrio ecológico en los ecosistemas donde incide el **Proyecto**; lo que producirá que la presente Resolución Administrativa se extingue de pleno derecho conforme al artículo 11 fracción III de la **LFPA**, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

QUINTO.- El **Promovente**, en el supuesto de que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta **DGIRA**, en los términos previstos en el artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios propuestos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como, lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** de la presente **Resolución Administrativa**. Para lo anterior, previo al inicio de las obras y/o actividades del **Proyecto** que se pretendan modificar, el **Promovente** deberá notificar dicha situación a esta **DGIRA**, con base en el trámite con número de homoclave **SEMARNAT-04-008**.

SEXTO.- El **Promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades del **Proyecto**, motivo de la presente autorización, para que esta **DGIRA** proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

Para lo anterior, deberá presentar a esta **DGIRA**, el trámite **SEMARNAT-04-005 "Aviso de desistimiento de la autorización en materia de impacto ambiental"**, el cual deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** emitida por la **PROFEPA-Quintana Roo**, en donde indique que ha dado cumplimiento a los **Términos y Condicionantes** del presente resolutivo.

SÉPTIMO.- El **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría de la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**, en concordancia y con los requisitos establecidos en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** referidas en el **RESUELVE CUARTO** de la presente **Resolución Administrativa**, para lo cual comunicará por escrito a



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-04355-26

esta **DGIRA** y a la Oficina de representación de la **PROFEPA-Quintana Roo**, la fecha de inicio, dentro de los 15 (quince) días siguientes a que hayan dado inicio.

OCTAVO.- La presente resolución a favor del **Promovente** es personal, por lo que de conformidad con el artículo 49, segundo párrafo, del **RLGEEPAMEIA**, el cual dispone que el **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, en caso de que esta situación ocurra, deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones ambientales de la presente **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**.

De la misma manera, quienes adquieran los derechos y obligaciones de la presente **Resolución Administrativa**, deberán garantizar la actualización de los Estudios Técnicos Económicos e Instrumentos de garantía del **Proyecto**.

NOVENO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como, los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

En caso de que las actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como, en su área de influencia, se solicitará a la **PROFEPA** que actúen en el ámbito de su competencia y en el ejercicio de sus atribuciones para que en su caso impongan las medidas de seguridad que estime procedentes previstas en el artículo 170 de la **LGEIPA**.

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

UNDÉCIMO.- Se hace del conocimiento del **Promovente**, que la presente **Resolución Administrativa** emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnado, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la **LGEIPA**; o acudir al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

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

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



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 46 de 47

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-04355-26

DUODÉCIMO. - Notificar a los CC. Blanca Graciela Guraieb Murillo, Gabriela Villanueva Gómez, Luis Daniel Villanueva Gómez, Brayam Alexis Rosado Perea, Gabriela Villanueva Gómez, Luis Daniel Villanueva Gómez, Quetzali Jael Gómez Parra, Víctor Antonio Conrado Serrano Gómez, Paulina Adarene Flores Vázquez, Francisco Javier Granados Ponce y Carlos Iván González Rutz, en su carácter de **Personas autorizadas para oír y recibir notificaciones del Promovente** a los correos electrónicos:

[Redacted] para los efectos que haya lugar, conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 35 fracción II, 36, 38 y 39 de la LFPA.

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

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

C.c.e.p. Iliana Villalobos Estrada.- Subsecretaría de Regulación Ambiental. Correo E. gestion.sra@semarnat.gob.mx. - Presente.

Mariana Boy Tamborelli.- Procuradora Federal de Protección al Ambiente. Correo E.: mariana.boy@profepa.gob.mx. - Presente.

Angélica Montañez Rivera.- Subdelegada de Administración e innovación de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo. Correo E. angelica.montanez@semarnat.gob.mx. - Presente.

Yolanda Medina Gamez.- Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo. Correo E. yolanda.medina@semarnat.gob.mx - Presente.

Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo. -Presente.

C.c.p. Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias DGIRA: DGIRA2501090, DGIRA2512630, DGIRA2508135, DGIRA2618424 y DGIRA2618490

Elaboró
MSS

Revisó / Vo. Bo.
YRA/EVR

Validó
LAPA



2026
año de
Margarita
Maza

"Villa Concha" en Isla Holbox, Quintana Roo"
C. Víctor González Herrera
Página 47 de 47