



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-06179-26
Ciudad de México a 28 de julio de 2026

CONSECUTIVO: 30VE2025U0175-7

No. de Expediente: 30VE2025U0175.
No. de Bitácora: 09/MP-0125/12/25.

Asunto: Resolución Administrativa a través de la cual se autoriza de manera condicionada el desarrollo del proyecto.

Mtra. Anilú Ingram Vallines

Delegada Regional en Veracruz del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Calle Barranca del Muerto Núm. 280, Colonia Guadalupe Inn, C.P. 01020, Álvaro Obregón, CDMX
Teléfono: 229 465 4393

Presente

Recibí original de 28 folios
Ing. Usiel García Antonio



04 AGOSTO 2026.

Autorizados para recibir notificaciones:

CC. Usiel García Antonio y Vladimir García Hernández.

Teléfonos: 229 208 5137 y 229 264 2577

Correos electrónicos: vplatas@infonavit.org.mx y

adriana_gestoria@grupovolium.com

VISTO. El expediente con clave **30VE2025U0175** 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-04-002-A "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa"**, ingresado en esta **DGIRA**, el día 04 de diciembre de 2025, mediante el Oficio No. DX/OFID/120/2025 de fecha 22 de octubre del mismo año, promovido por el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) (promoviente)**, a través de su Delegada Regional en Veracruz, quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**, presentó para su evaluación y resolución la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**) del proyecto denominado **"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto" (proyecto)**, identificado con la clave **30VE2025U0175**, ubicado en el Municipio de Veracruz, en el Estado de Veracruz.

RESULTANDO

- I. Con fecha 04 de diciembre de 2025, el **promoviente** presentó ante esta **DGIRA**, el Oficio No. DX/OFID/120/2025 de fecha 22 de octubre del mismo año, mediante el cual, la Mtra. Anilú Ingram Vallines, ingresó el trámite **SEMARNAT-04-002-A "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa"**, al cual, se le asignó el número de Bitácora: **09/MP-0125/12/25** y Expediente: **30VE2025U0175**.

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 1 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

- II. Con fecha 16 de diciembre de 2025, fue ingresado en esta **DGIRA**, el Oficio sin número de fecha 15 del mismo mes y año, a través del cual, el **promoviente** presentó el original de la publicación del extracto del **proyecto** publicado en la página 10, sección Clasificados del Periódico denominado "IMAGEN DE VERACRUZ" del día 05 de diciembre de 2025, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
- III. Con fecha 17 de diciembre de 2025, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la **LGEEPA** y 37 de su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) esta **DGIRA** publicó en la Gaceta Ecológica número No. DGIRA/0057/25, Año XXIII, y en la página electrónica del portal de SEMARNAT, el listado del ingreso de proyectos, así como la emisión de resolutivos derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA), durante el periodo comprendido del 11 al 16 de diciembre de 2025 (incluye extemporáneos), entre los cuales se consideró la solicitud que presento el **promoviente** respecto del **proyecto**.
- IV. Con fecha 02 de enero de 2026, esta **DGIRA** integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental (CIGA), ubicado en Avenida Central número 300, Colonia Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01180, Bioparque San Antonio, en la Ciudad de México en cumplimiento a lo establecido en los artículos 34 primer párrafo y 35 **LGEEPA**; asimismo, esta **DGIRA** incluyó el archivo electrónico de la MIA-R en el portal electrónico de esta Secretaría para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección:
- <https://app.semarnat.gob.mx/consulta-tramite/#/portal-consulta>
- V. Con fecha 30 de enero de 2026, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-00826-26, el cual se le notificó al **promoviente** el día 10 de febrero de 2026, mediante el cual se informa que ha quedado debidamente integrado el expediente con clave **30VE2025U0175** y que la solicitud del trámite SEMARNAT-04-002-A "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa", cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental, por lo que se inició el del Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental (**PEIA**).
- VI. Con fecha 03 de febrero de 2026, a través del Oficio No. SRA/DGIRA/DG-00870-26, esta **DGIRA** con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 bis segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 del **RLGEEPAMEIA**, solicitó al **promoviente** información adicional de la **MIA-P** para continuar con el PEIA del **proyecto**, otorgando un plazo de hasta **60 (sesenta) días** hábiles para su entrega, contados a partir del día siguiente hábil a aquel en que surtiera efectos la notificación de dicho oficio, lo cual ocurrió el día 23 de febrero de 2026, suspendiéndose así el plazo de evaluación hasta que esta **DGIRA** contara con la citada información adicional, o haya transcurrido el plazo sin que obre evidencia de su entrega.
- VII. Con fecha 03 de febrero de 2026, esta **DGIRA** con fundamento en el artículo 25 del **RLGEEPAMEIA**, notificó del ingreso del **proyecto** al PEIA, a las unidades gubernamentales referidas en la siguiente tabla, para que a su nivel de gobierno, hicieran las observaciones que considerara oportuna al mismo:

Oficio No.	Instancia
SRA/DGIRA/DG-00873-26	Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del Municipio de Veracruz.

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 2 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Oficio No.	Instancia
SRA/DGIRA/DG-00874-26	Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

- VIII. Con fecha de 25 de febrero de 2026, fue recibido en esta **DGIRA**, el Oficio No. DMA-2026-361 de fecha 24 del mismo mes y año, a través del cual, la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del Municipio de Veracruz emitió observaciones respecto del **proyecto**.
- IX. Con fecha de 17 de abril de 2026, fue recibido en esta **DGIRA**, el Oficio No. SEDEMA/DPAYRN-PAYOET/00646/2026 de fecha 01 del mismo mes y año, a través del cual, la Dirección de Planeación Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Veracruz, emitió observaciones respecto del **proyecto**.
- X. Con fecha de 29 de abril de 2026, día comprendido dentro del plazo de los **60 (sesenta) días** referidos en el artículo 22 del **RLGEEPAMEIA**, fue recibido en esta **DGIRA** el oficio sin número de fecha 27 del mismo mes y año, mediante el cual, el **promovente**, ingresó la información adicional solicitada para el **proyecto**, a fin de continuar con el **PEIA** del mismo, dentro del plazo establecido para tal efecto.
- XI. Con fecha de 26 de mayo de 2026 a través del Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04240-26, esta **DGIRA** con fundamento en lo dispuesto en el artículo 43, párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó al **promovente** información complementaria de la **MIA-P** para continuar con el **PEIA** del **proyecto**, otorgando un plazo de hasta **05 (cinco) días** hábiles para su cumplimiento a partir del día siguiente en el que fuera notificado, lo cual sucedió el día 17 de junio de 2026.
- XII. Con fecha 26 de mayo de 2026 a través del Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04241-26, esta **DGIRA** con fundamento a lo establecido en el artículo 35 BIS, último párrafo de la **LGEEPA** y al artículo 46, primer párrafo, fracción II del **RLGEEPAMEIA** esta Secretaría ha determinado ampliar el plazo de evaluación del **proyecto** correspondiente a un período de hasta **60 (sesenta) días** adicionales contados a partir del vencimiento del primer período de evaluación.
- XIII. Con fecha de 23 de junio de 2026 a través del oficio S/N, el **promovente** presenta la información complementaria solicitada en el oficio referido en el **RESULTANDO XI**.

CONSIDERANDO

AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Que la naturaleza de la Evaluación de Impacto Ambiental como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA**, instrumento que sirve para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de obras y actividades de desarrollo dentro del territorio federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan, con fundamento en los artículos 1, 4, párrafo sexto y 73, fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2, fracción I, 14, párrafo primero, 26, fracción VIII y 32 Bis, fracciones I, III, XI, XII, XIII y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 14, 16,

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 3 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat

2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

fracción X, 35 y 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA); 1, fracción I, 3, 4, 5, fracciones II, V, X, XI, XII, XXI y XXII, 15, fracciones I, II, III, IV, VI, XI y XII, 28, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, primer párrafo, 34, primer párrafo, 35 y 35 BIS 1 de la **LGEEPA**; 2, 3, fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, fracciones I y VII, 5, incisos Q) y R), fracción I, 9, 10, fracción II, 11, último párrafo, 12, 17, 19, 21, 22, 26, 37, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 51, fracción II, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**; y 1, 2, fracción V, 3, párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6, fracción XIV, 8, 9, fracciones XXIII y XXV, y 18, fracciones I y II, inciso e), VIII y IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**), los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, 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 y en tercero, dictar las condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación, a fin de que se eviten, atenuen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en su ejecución, estableciendo los términos para el cumplimiento de sus obligaciones.

DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

- Que los artículos 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA** analizados de manera sistemática y armónica establecen que los estudios de Impacto ambiental podrán ser presentados por los interesados o por cualquier persona física o moral, y deberán observar lo establecido en la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA**, las NOM y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables, siendo responsables del contenido de los documentos que suscriba; asimismo, la responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA

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



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 4 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

En este sentido, una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO III y IV** de la presente Resolución Administrativa, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del **PEIA**, al respecto la publicación del **proyecto** se llevó a cabo a través de la SEPARATA DGIRA/0057/25, Año XXIII denominada "Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL", de fecha 17 de diciembre de 2025, para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, solicitara se llevara a cabo la Consulta Pública del **proyecto**. En este sentido, el plazo para la presentación de la solicitud antes referida computó del 18 de diciembre de 2025 al 15 de enero de 2026, periodo dentro del cual, esta **DGIRA** no recibió solicitud alguna de consulta pública para el **proyecto**; asimismo, a la fecha de la emisión del presente oficio de Acuerdo, tampoco se recibió en esta Unidad Administrativa, opinión u observación alguna sobre las obras y actividades del **proyecto**.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

4. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28, fracción IX y X de la **LGEEPA**; y 5, inciso Q) y R) fracción I del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que la construcción y operación de desarrollos habitacionales que afecten ecosistemas costeros requieren previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental, al igual que las obras y actividades que afecten cuerpos de agua propiedad de la nación o sus zonas federales. En este sentido, el **promoviente** presentó la **MIA-P** del **proyecto**, para obtener la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental, conforme a lo establecido en el artículo 12, fracción II del **RLGEEPAMEIA**; a través de la cual, manifestó bajo protesta de decir verdad que el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional de interés social conformado por 7,504 viviendas. Estas estarán distribuidas en edificios condominales de cuatro niveles bajo dos modalidades: la primera, con 16 viviendas por inmueble (cuatro por nivel); y la segunda, con 8 viviendas por inmueble (dos por nivel). Asimismo, el **proyecto** contempla el encauzamiento de un cuerpo de agua temporal que cruza el predio de norte a sur, áreas verdes, vialidades y zonas destinadas a equipamiento urbano, tanto privado como municipal, desplantado todo ello sobre un predio con una superficie total de 465,268.41 m². Adicionalmente, se indica que se realizará la ampliación, optimización y equipamiento de una planta pública ya existente en la zona (PTAR Matacocuile II) para dar abasto al aumento a la carga de aguas negras por la operación de este conjunto habitacional, esta última obra no forma parte del proyecto y se llevará a cabo por la instancia que actualmente administra la PTAR Matacocuile II.

Las coordenadas UTM, Datum WGS-84, Zona 14 N de referencia del polígono fueron presentadas por el **promoviente** de la página 2 a la 6 de la **Información Adicional** como imagen y en formato KMZ en el "**anexo 1.**" de la misma, incluyendo las coordenadas de la obra de encauzamiento del arroyo. A continuación se presenta una ilustración del sitio del **proyecto** (azul) y la obra hidráulica (blanco) y la planta de conjunto, la cual se puede ver a mayor detalle en el "**anexo 1.1.**", de la **MIA-P**:

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 5 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat





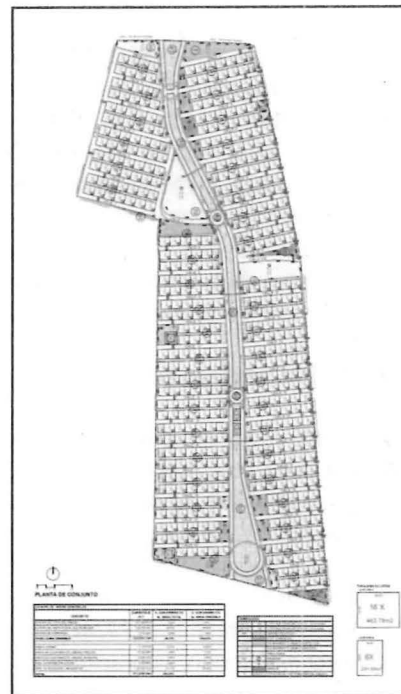
Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26



En lo particular en cuanto al desarrollo del **proyecto**, se tienen las siguientes consideraciones:

- a) El **proyecto** contempla la edificación de un total de 7,504 viviendas de interés social. Estas unidades se organizarán exclusivamente en estructuras verticales de cuatro niveles de construcción, distribuidas bajo dos modalidades principales de edificios condominales: algunos albergarán 16 viviendas (con cuatro departamentos por nivel) y otros se configurarán para 8 viviendas (con dos departamentos por nivel). Previo a la construcción de la vialidad se llevarán a cabo actividades de desmonte y despalme en el polígono, ubicado a su vez en ecosistema costero. A continuación se presenta una ilustración de estas configuraciones:



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto""
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 6 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26



- b) Se destinará una superficie de 125,431.39 m² (el 26.96% del terreno total) para el área de vialidades y banquetas. La vía de acceso hacia el predio será por la Carretera a Dos Lomas como acceso principal y contará con un segundo acceso vehicular por la Calle Valente Díaz-Mata Cocuite. Se contempla la construcción de rampas y cajones de estacionamiento. Contará con una superficie comercial de 3,771.64 m², áreas verdes por un total de 67,717.97 m², áreas de equipamiento urbano privado de 16,308.98 m² y áreas de equipamiento urbano municipal de 18,696.24 m².
- c) El drenaje de aguas negras estará conectado al sistema de drenaje municipal para su descarga y tratamiento en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales MataCocuite II. El **promoviente** indica que se aumentará la capacidad de la PTAR MataCocuite II en 110 lps para alcanzar un total de 333.3 lps para poder brindar servicio al plan de viviendas del INFONAVIT bajo el Programa Vivienda del Bienestar. Esto se hará equipando electromecánicamente el módulo de Lodos Activados (reactor biológico, cárcamos de recirculación, digestor y deshidratado de lodos) y construyendo un tercer sedimentador circular.
- d) El **proyecto** contempla la edificación de una subestación eléctrica que albergará un transformador principal conectado a las líneas de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantizará el suministro de energía para la totalidad de las viviendas y el alumbrado público.
- e) El **promoviente** indica que el agua será suministrada mediante la obtención de una concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas y la construcción de un pozo profundo, esta concesión será gestionada



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-06179-26

ante la CONAGUA, a la conclusión de las obras, estas serán entregadas a la compañía de Agua y Saneamiento de Veracruz (GMAS) para su operación y administración. En la información adicional presentó una estimación de demanda de agua de 6,686,945.1314 litros/día, la cual desagregó en los siguientes tipos de uso:

Uso	Demanda (litros/día)
Habitacional	6,093,248.0000
Área Comercial	22,629.8478
Equipamiento de Donación Municipal	112,177.2426
Equipamiento de Donación del Propietario	97,853.8788
Área de Infraestructura	24,106.0212
Área Verde	336,930.1410

Esto da una estimación de 2,440,734.9730 m³ anuales. Asimismo se indicó en la **información adicional** que serán en realidad 2 pozos, el primero extraerá 1,258,451.8789 m³ anuales y el segundo un volumen de 1,182,283.0940 m³ anuales. Esto se da en un contexto donde el acuífero presenta una Disponibilidad Media Anual de -15.618 hm³/año de acuerdo con la Actualización de la disponibilidad de agua en el acuífero Costera de Veracruz 2024, lo que indica que no existe disponibilidad para nuevas concesiones y que el acuífero se encuentra en condición de sobreexplotación. Esta concesión implica una extracción de 2.441 hm³/año, lo que equivale a un aumento de 15.63% respecto al déficit ya existente, sumado a los demás proyectos de desarrollo habitacional representan una carga importante que debe ser observada por la autoridad competente.

- f) La Dirección de Planeación Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente de Veracruz informó a esta **DGIRA** mediante la opinión referida en el **RESULTANDO IX** que:

"Mediante el programa Google Earth, en su imagen satelital actualizada al mes de febrero de 2026, en "EL PROYECTO" se observa que ya existen construcciones en el área, en el noroeste se presentan seis (6) manzanas de casas construidas, mientras que en el sureste aún se conserva un área considerable de vegetación densa.

En el centro del predio de "EL PROYECTO" se muestra que existe movimientos de tierra y despalde, característico de trabajos de terracería con maquinaria, además del marcaje de un corredor longitudinal que atraviesa el centro del terreno en dirección norte-sur"

Presentando a su vez una serie de imágenes satelitales desde donde se puede apreciar lo constatado por esa Dirección. Derivado de esto se solicitó al **promoviente** que se manifestara con respecto de las obras realizadas y las faltantes mediante un Requerimiento de Información solicitado a través del Oficio referido en el **RESULTANDO XI**.

- g) De acuerdo con lo reportado por el **promoviente** en el Oficio referido en el **RESULTANDO XIII**, en respuesta a la solicitud del Requerimiento de Información; actualmente se tienen construidas 23 viviendas, distribuidas en edificios condominales de 16 viviendas con 4 viviendas por nivel y 4 niveles de construcción, de igual forma, se han realizado trabajos relativos al encauzamiento del cuerpo de agua presente dentro del área del **proyecto**. Se afirma a su vez que iniciaron los trabajos a finales del año 2025. A manera de resumen se presenta una tabla



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto""
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 8 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

basada en los porcentajes que indicó el **promovente** sobre el avance del desarrollo y las obras y actividades del proyecto:

Actividad	Avance
Trazo y nivelación	90%
Excavaciones para cimentaciones	45%
Estabilización de talud	30%
Cimentaciones y zapatas	45%
Desplante de estructuras	5%
Losas de entrepiso	17%
Instalaciones de redes de servicio	7%
Obra constructiva	20%
Acabados	7%
Conformación de áreas para jardineras	8%
Limpieza del área	0%
Funcionamiento	0%
Plan de manejo Ambiental	25%

Debido a que la competencia de **DGIRA** recae en la evaluación de actividades y obras de construcción de forma previa a su ejecución y operación, esta evaluación solo se limitará a la zona donde aún no se ha realizado el despalme y desmonte en cuanto a preparación de terreno, y a la construcción de los edificios y viviendas aún no completados, así como de las obras de encauzamiento faltantes y la operación de todas las obras. Para las obras ya realizadas sin autorización de esta **DGIRA**, deberá ser la autoridad correspondiente la que determine la sanción correspondiente.

En cuanto al despalme y desmonte se indica que ya se ha realizado en la mayor parte del predio, sin embargo requerirán afectar 8,151.38 m² adicionales que el **promovente** identifica como vegetación de pastizal inducido, de donde se rescatarán y reubicarán 12 individuos de flora silvestre. Se puede identificar en el plano urbanístico aportado por el **promovente** que esta zona se utilizará para equipamiento municipal. A continuación se presenta una ilustración de esta zona.



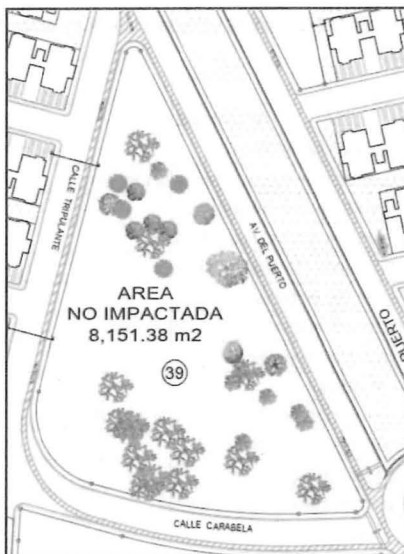
Gobierno de
México

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-06179-26



De las actividades constructivas faltantes se indica que se tiene proyectada aún la construcción de 7 481 viviendas distribuidas en edificios condominales de 16 viviendas con 4 viviendas por nivel y 4 niveles de construcción y en edificios condominales de 8 viviendas con 2 viviendas por nivel y 4 niveles de construcción.

Asimismo informa que se han realizado actividades del plan de manejo ambiental que seguirán realizándose en cuanto a manejo de residuos, protección de flora y fauna, manejo de aguas residuales, control de emisiones a la atmósfera y aprovechamiento de recursos naturales.

Las únicas actividades que no han iniciado son la limpieza del área para la entrega final y el funcionamiento en sí del desarrollo habitacional.

- h) A través del Oficio No. B00.805.08.01, emitido por la Dirección Técnica del Organismo de Cuenca Golfo Centro y presentado por el **promoviente** como anexo en la **MIA-P** se anexó una ilustración del cuerpo de agua y se indicó lo siguiente:

*"El **proyecto** es atravesado por un escurrimiento de agua innominado afluente al río Puente Moreno, ambos considerados cuerpos de agua de competencia nacional a cargo de CONAGUA.*

En ese sentido se observa que se pretende realizar la rectificación de dicho cauce por medio de secciones de cajones rectangulares de concreto prefabricado con dimensiones variables los cuales serán dispuestos de manera intercalada en tramos de 150 m, con secciones de 150 m a cielo abierto"



2026
año de
Margarita Maza

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 10 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



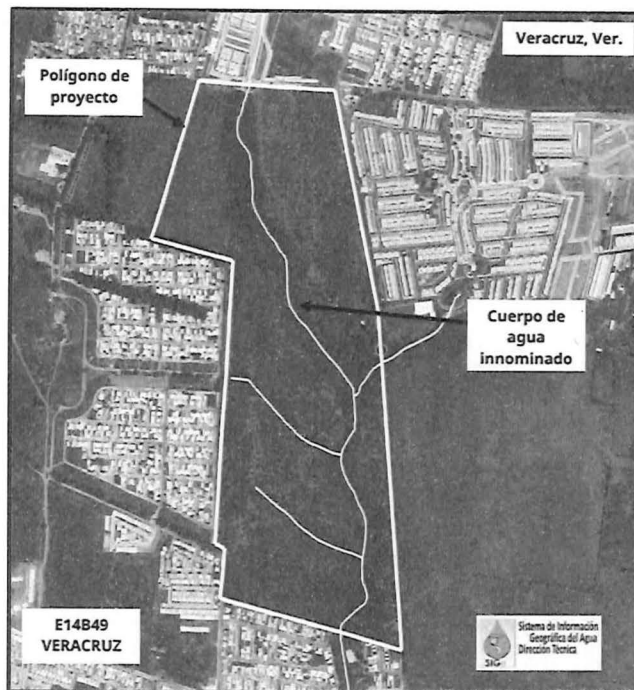
Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26



Sin embargo, de la información presentada por el **promovente**, esta **DGIRA** se identifica que no serán dispuestos de esta forma, si no que será en una proporción en favor de las zonas encajonadas. De acuerdo con lo aportado por el **promovente** en el anexo 6 de la información adicional, la obra contempla el entubamiento del escurrimiento mediante cajones prefabricados de concreto reforzado de hasta 4.50×2.00 metros de sección interior a lo largo de aproximadamente 938.75 metros del trazado total de 1,288.77 metros, equivalente al 72.8% de su longitud. El resto de la obra de canalización se basa en el uso de secciones trapeciales a cielo abierto y las zonas de transición entre ambos tipos de sección. La ubicación de los subcolectores, cambios de sección y secciones pueden ser consultados en el anexo respectivo. De la misma forma, el **promovente** indicó en el Requerimiento de información que ya se han realizado trabajos relativos al encauzamiento del cuerpo de agua antes referido y se puede observar que aparentemente se realizaron las excavaciones y el trazo del mismo desde imágenes satelitales de Google Earth.

- i) Se indicó que durante los 24 meses de ejecución de la obra se instalará, de manera temporal, una planta dosificadora de concreto premezclado dentro del perímetro del predio, la cual será desmantelada y retirada por completo una vez concluidos los trabajos. Asimismo, se habilitarán casetas móviles tipo *camper*, acondicionadas con suministro de energía eléctrica para las oficinas administrativas de la obra; letrinas sanitarias portátiles para atender las necesidades del personal, estimado en más de 780 trabajadores; y tambos rotulados con capacidad

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 11 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

de 200 litros para la separación, clasificación y manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción. En el requerimiento de información se informó que esta cifra se redujo a 615 trabajadores.

- j) El **promovente** señala que las obras para la etapa de preparación del sitio y construcción se ejecutarán en un plazo de aproximadamente 24 (veinticuatro) meses, mientras que el tiempo de vida útil en su etapa de operación se plantea como indefinido dado su uso habitacional, por lo cual el **promovente** no contempla la etapa de desmantelamiento y abandono del sitio. Al respecto esta **DGIRA** asigna a obras similares un tiempo de operación y mantenimiento de 50 años, por lo que esta será la métrica que se considere.

De lo anterior, esta **DGIRA**, considera que la información contenida en la **MIA-P**, respecto a la descripción del **proyecto** pone en evidencia la ubicación, superficies y dimensiones del **proyecto**, cumpliendo con lo establecido por el artículo 30 de la **LGEEPA** y el artículo 12, fracción II del **RLGEEPAMEIA**.

VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN SOBRE USO DEL SUELO

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, así como, lo establecido en el artículo 12, fracción III del **RLGEEPAMEIA**, en su interpretación sistemática y armónica, establecen la obligación de el **promovente** para incluir en la **MIA-P** la vinculación de los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación del uso del suelo de las obras y actividades que se desarrollaran en el **proyecto**, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que integran al **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

En este sentido, y considerando que el **proyecto** se pretende realizar en el Municipio de Veracruz, en el Estado de Veracruz, esta **DGIRA** a fin de contar con los elementos que permitan determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental; así como, la congruencia del **proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativa, evaluó a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) con el que cuenta esta Autoridad Administrativa, lo manifestado por el **promovente**, respecto a que el área en donde se realizará el **proyecto** se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos y de política ambiental:

a) LGEEPA y su RLGEEPAMEIA:

Que resulta aplicable al **proyecto** lo dispuesto en el artículo 28, fracciones IX y X de la **LGEEPA**, y el artículo 5, inciso Q) y R) fracción I, del **RLGEEPAMEIA**, por lo que la competencia de esta **DGIRA** recae en la evaluación de la construcción y operación de un desarrollo habitacional que afecta ecosistemas costeros, así como de las obras y actividades que se pretenden realizar en un río y en sus zonas federales. No obstante, se advierte que el **promovente** ya ejecutó diversas obras y actividades sin contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por esta Secretaría, las cuales no son susceptibles de evaluación por parte de esta



2026
año de
Margarita
Maza

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 12 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

DGIRA, toda vez que el procedimiento de evaluación del impacto ambiental y la autorización correspondiente tienen un carácter preventivo. En consecuencia, la presente evaluación se limitará a las obras y actividades que aún se encuentran pendientes de ejecución, así como a la etapa de operación del **proyecto**, comprendiendo tanto las obras y actividades ya ejecutadas como aquellas que se encuentren por realizarse.

b) Ley de Aguas Nacionales

Que de acuerdo con el Artículo 3, fracción XLVII, de la Ley de Aguas Nacionales, el cuerpo de agua identificado en el área del **proyecto**, el cual es un escurrimiento intermitente de 1.5 kilómetros de longitud, con una anchura de hasta 2.0 metros y una profundidad de 1.2 metros, cuenta con una zona federal de cinco metros debido a que sus dimensiones. Dicha zona es medida a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO) calculado con base en la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Las obras de entubamiento y construcción que se han realizado implican su modificación y ocupación sin que se haya acreditado la concesión o permiso correspondiente ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) debido a que para esto primero se requiere la autorización por parte de esta Dirección en Materia de Impacto Ambiental.

En cuanto a las obras aún no realizadas de encauzamiento, esta **DGIRA** es competente y evaluará en materia de impacto ambiental.

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

Que resulta aplicable al **proyecto** lo dispuesto en el **POEMyRGMMyMC** específicamente al ubicarse en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 39 Veracruz. Sobre este Programa el **promoviente** realizó la vinculación con las acciones específicas aplicables dentro de esta UGA para el **proyecto**, las cuales pueden observarse en la página 45 a la 52 de la **MIA-P**. Del análisis a las Acciones de Regulación Ecológica, esta **DGIRA** identificó que no hay contravención alguna con respecto los a los establecidos por este Programa puesto que no se prohíbe expresamente ninguna de las obras y actividades del **proyecto**.

d) Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Veracruz de Ignacio de la Llave

Que resulta aplicable al **proyecto** lo dispuesto en el PEOTDU Veracruz de Ignacio de la Llave; específicamente al ubicarse en la Unidad de Gestión Territorial (UGT) identificada como SO_AT_353, la cual tiene una política ecológica de aprovechamiento sustentable. La vinculación con estos lineamientos se puede observar de la página 15 a la 20 de la información adicional Al respecto, el **promoviente** afirmó dentro de la información adicional lo siguiente:

*"Derivado del análisis respecto a la ubicación del **proyecto** dentro del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Veracruz, se determina que no existe conflicto entre las actividades a desarrollar y la política aplicable a la UGT."*

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 13 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

e) Programa de Ordenamiento Urbano del Sector Norte de la Zona Conurbada Veracruz - Boca de Río - Medellín - Alvarado.

Que resulta aplicable al **proyecto** lo dispuesto en el **POU Sector Norte de la Zona Conurbada Veracruz - Boca de Río - Medellín - Alvarado**, específicamente al ubicarse dentro de una zona de Reserva Habitacional Plazo Inmediato de acuerdo al **promoviente**. Al respecto, esta **DGIRA** identificó que no hay contravención alguna con respecto a los establecidos por el POU en cuestión.

f) Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz

Que resulta aplicable al **proyecto** lo dispuesto en el PMDU de Veracruz. Al respecto la Dirección de Planeación Ambiental y Recursos Naturales manifestó en el Oficio referido en el RESULTANDO IX lo siguiente:

"Se permiten unidades familiares y multifamiliares, de tipo Mixto Medio con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 70%, donde los niveles permitidos son cuatro (4), promoviendo implementación de ecotecnologías.

...

7. "EL PROYECTO" pretende emplazarse en un predio susceptible a inundación en un 65%, con un periodo de retorno a 05 años de acuerdo con el Atlas Nacional de Riesgos por Inundaciones del CENAPRED y por lo tanto, considerado como zona de riesgo, previsto en el Artículo 106 de la Ley 856 de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

...

8. "EL PROYECTO" se encuentra en Reserva Habitacional 24, conforme con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado No. Ext. 498, el 15 de diciembre de 2021"

Al respecto, esta **DGIRA** identificó que no hay contravención alguna del **proyecto** con respecto a los criterios establecidos por el Programa ya que no se identifica ninguno que pudiera contravenir el desarrollo del **proyecto**.

- g)** Que conforme a lo establecido en el artículo 47 del **RLGEEPAMEIA**; el cual, interpretado de manera sistemática y armónica en su parte conducente establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, en las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y una vez analizadas las características del **proyecto**, el **promoviente** se encuentra vinculada al cumplimiento de las NOM-001-SEMARNAT-2021, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-043-SEMARNAT-1993, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-083-SEMARNAT-2003 y NOM-161-SEMARNAT-2011 en materia de agua, aire, fauna, ruido y residuos.

En este sentido, el **promoviente** incluyó dentro de la **MIA-P**, la vinculación de lo establecido en algunas de las normas referidas en el párrafo que antecede conforme a lo siguiente:

Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto		
	Norma	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	"Durante las actividades de construcción se colocarán letrinas para los trabajadores."



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto""
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 14 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto		
Norma		Vinculación con el proyecto
NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	"Durante la construcción de las instalaciones del proyecto existirá la manipulación de sustancias peligrosas."
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.	"Durante las etapas de preparación del sitio y construcción podrían encontrarse especies de flora y fauna bajo algún estatus de protección dentro de la norma."
NOM-083-SEMARNAT-2003	Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.	"Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto se generarán residuos sólidos urbanos y de manejo especial."
NOM-161-SEMARNAT-2011	Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	"Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto se generarán residuos de manejo especial."

Con relación a todo lo anterior, esta **DGIRA** no identificó alguna contravención del **proyecto**, a la normatividad jurídica y de planeación ambiental que impida su viabilidad siempre y cuando se sigan las medidas indicadas por los ordenamientos ecológicos y urbanos aplicables; por lo que, esta **DGIRA** determina que la información contenida en la **MIA-P** cumple con lo establecido por los artículos 30 de la **LGEEPA** y 12, fracción III de su **RLGEEPAMEIA**.

DE LA EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

6. Que considerando lo establecido en los artículos 44 fracciones I, II y III y 45 del **RLGEEPAMEIA**, mismos que analizados de manera sistemática y armónica establecen que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, la Secretaría deberá considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación; asimismo, deberá considerar la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por períodos indefinidos; En este sentido, 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, autorizar la realización de las obras o actividades restantes de manera condicionada.

En concordancia con lo anterior, el artículo 12, fracciones IV, V y VI del **RLGEEPAMEIA**, vinculan al **promoviente** a incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**) señalando la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**, la identificación, descripción y evaluación de los posibles impactos ambientales; así como,

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 15 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

proponer estrategias para la prevención y mitigación de impactos ambientales. En ese sentido el **promovente** señaló en la **MIA-P e Información adicional** que para establecer el **SA** se utilizó la suma de la zona de influencia directa e indirecta, dando como resultado una superficie de 500,268.41 m². Por su parte, el Área de Influencia (**AI**) fue delimitada a partir de sus colindancias, lo que le da una superficie de 35,000 m².

Con base en las características del **SA** manifestadas por el **promovente** dentro del capítulo **IV. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO** de la **MIA-P**, se parte de que el sitio de emplazamiento del **proyecto** se asienta sobre un uso de suelo predominantemente de Pastizal Cultivado y en una menor parte de Asentamientos humanos. El **SA** se encuentra situado en la Carta Topográfica, Geológica y de Uso de Suelo de Veracruz E14-3 publicada por **INEGI**, en una zona con material no consolidado con posibilidades bajas. Presenta un clima es cálido subhúmedo con lluvias en verano, con una temperatura media anual de 29 °C y precipitación media anual de 1500 - 2000 mm; dentro de este contexto, el **promovente** llevó a cabo la identificación y evaluación de los impactos ambientales a generar por el **proyecto** a partir de una lista de control simple a partir de los cuales propuso medidas preventivas, de mitigación y compensación correspondientes, a lo que esta **DGIRA** realizó el análisis vertido en los subsecuentes **CONSIDERANDOS** de la presente **Resolución Administrativa**, conforme a lo siguiente:

Suelo.

- Que en atención a los artículos 1, fracción VI, 3, fracción VII, XXXII, XXXIII, 5, fracción VI, 134 fracción II, 135, fracción III, 136, fracciones I, II y IV, 151, 152 BIS de la **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, fracción VII, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 56, 67, fracción V de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR); 2, fracción I, XV y XVII, 35, 40, 42, 43, 46, 75, fracciones I y II del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (RLGPGIR); 86 BIS 2 de la Ley de Aguas Nacionales (LAN); las Normas Oficiales Mexicanas; NOM-052-SEMARNAT-2005; NOM-054-SEMARNAT-1993; NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012; NOM-161-SEMARNAT-2011; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica establecen las disposiciones jurídicas para regular el manejo integral de los residuos con la finalidad de prevenir y controlar la contaminación al ambiente y la protección de la salud humana, especialmente al factor suelo, donde los residuos son las principales fuentes de contaminación de dicho factor; asimismo, establecen que, la responsabilidad del manejo y disposición final de los residuos corresponde a quien los genera, así como a la empresa autorizada contratada por el generador para el manejo y disposición final de los mismos, y en su caso; cuando el manejo inadecuado de los residuos, contamine el suelo, los responsables deberán recuperar y restablecer a las condiciones anteriores el factor afectado.

En este sentido, el **promovente** indicó que el suelo corresponde a regosol calcárico de textura gruesa, mientras que la topografía de la zona de estudio se caracterizó como plana en la que no se aprecian elevaciones notables en la que abundan grandes porciones bajas y pantanosas. Con pequeñas elevaciones formando depresiones entre ellas que son áreas inundables o pequeños cuerpos de agua permanentes. La ejecución del **proyecto** implica la posible contaminación del suelo por residuos sólidos de manejo especial y peligrosos, se aumentará la susceptibilidad a la erosión debido al despalme, se compactará el suelo y en las zonas que se realice cimentación se perderá



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 16 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

completamente la vocación del suelo durante todo el tiempo de vida del **proyecto**. En respuesta a estos posibles impactos y sus efectos, el **promoviente** dado que ya ha comenzado con las obras de construcción ha llevado acabo y asegura que se seguirán realizando las siguientes medidas: aspersiones frecuentes para evitar la dispersión de polvos, ubicación estratégica de los materiales de construcción y material sobrante de las obras, recolección y disposición final de las aguas residuales generadas mediante proveedores certificados.

Al respecto, esta **DGIRA** considera que las medidas propuestas por el **promoviente** son congruentes con la naturaleza, magnitud y temporalidad del **proyecto** y constituyen un conjunto básico adecuado para prevenir impactos asociados a la prevención de contaminación directa al suelo y se deberá continuar con su realización por el resto de obras a esta **DGIRA**, sin embargo también deberán contar con un protocolo de atención a contingencias y derrames que les permita actuar rápidamente para evitar la lixiviación de estos a cuerpos de agua subterráneos. Asimismo deberá rescatar la capa de suelo fértil (topsoil) de la zona donde aún no se realiza el despalme para su uso en otras zonas.

Aire.

8. Que en atención a los artículos 1, fracciones VI, 3, fracciones VI y VI TER, 5, fracción XV, 12 fracción III, 110, fracciones I y II, 112, fracciones V y XII, 155 de la **LGEEPA**; las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-044-SEMARNAT-2017, NOM-045-SEMARNAT-2017; 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 contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores; así como, de partículas sólidas.

La construcción y operación del **proyecto** generará gases contaminantes debido a la contaminación proveniente de la combustión del tránsito de camiones y maquinaria pesada, se generará polvo por su tránsito y niveles significativos de ruido por la operación de los mismos.

En respuesta a estos impactos y sus efectos derivados del inicio de la construcción del **proyecto**, el **promoviente** indicó que se están implementando medidas de mitigación atmosférica como el mantenimiento preventivo y correctivo a la maquinaria y equipos, así como la verificación vehicular de sus unidades. Paralelamente, para controlar los polvos fugitivos generados por el movimiento de tierras, se realiza el riego constante del sitio de obra y se cubren con lonas las cargas de los camiones de transporte.

Al respecto, esta **DGIRA** considera que las medidas propuestas por el **promoviente** son congruentes con la naturaleza, magnitud y temporalidad del **proyecto** y atienden de manera adecuada los principales efectos asociados a la emisión de partículas, gases y ruido durante las actividades de construcción, por lo que deberán seguirse realizando durante toda la obra.



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto""
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 17 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Agua.

9. Que en atención a los artículos 1, fracciones V y VI, 117, fracción I y V de la **LGEEPA**; 1, 2, 14 Bis 5, fracción I, XII, XIII, 20, 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable; así como la prevención y control de su contaminación a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública.

En este sentido, el **promoviente** indicó que el **SA** está inmerso en su totalidad dentro de la región hidrológica RH28 y dentro de dos subcuencas; la subcuenca R. San Francisco - Puerto de Veracruz (51%) y R. Jamapa (49%). Se indica que en esta región hidrológica, la escorrentía superficial se conforma por ríos de régimen permanente, así como de otros de mayor importancia e intermitentes, existiendo además diversas lagunas. El desarrollo del **proyecto** afectará la recarga de acuíferos por medio de filtraciones, tanto en la etapa de preparación como en la construcción y operación, esto debido a que se cubrirá el suelo natural, así mismo se considera que la calidad del agua vertida por los habitantes durante la operación podría afectar la calidad del agua. Asimismo no se consideró por el **promoviente** pero también existe el riesgo de contaminación por derrames y contingencias durante la obra y si se lavan las revolvedoras de concreto en sitio, esta agua podría afectar la calidad de los cuerpos de agua presentes al ser altamente corrosiva por su pH elevado.

En respuesta a estos posibles impactos y sus efectos, el **promoviente** hasta ahora ha colocado los materiales de construcción en la zona central del **proyecto**, ha contratado a 3 proveedores para las letrinas de acuerdo al número de trabajadores, colocaron zonas de almacenamiento temporal de los residuos de acuerdo con sus características los cuales son recolectados por proveedores con el permiso correspondiente y se han realizado trabajos de mantenimiento a la maquinaria y vehículos.

Al respecto, esta **DGIRA** considera que las medidas propuestas por el **promoviente** son congruentes con la naturaleza, magnitud y temporalidad del **proyecto** y constituyen un conjunto adecuado para prevenir impactos asociados a la afectación de los componentes hídricos del **SA** y del área del **proyecto**. Sin embargo, esta Dirección advierte que el **promoviente** no presenta protocolos desarrollados de atención para contingencias derivadas de derrames accidentales y no se ha indicado el fin de las aguas producto del lavado de revolvedoras de concreto, lo cual es particularmente relevante debido a la poca profundidad que tiene el acuífero sobre el que se realiza el **proyecto**. Por lo anterior, el **promoviente** deberá continuar con las acciones que ha realizado hasta ahora y además deberá contar con protocolos y kits anti derrames, deberá tratar las aguas producto del lavado de revolvedoras como de manejo especial, realizando esto solo en zonas impermeables y deberá llevar una bitácora para el reporte de los accidentes o contingencias que ocurran.



2026
año de
Margarita Maza

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 18 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Flora.

10. Que en atención a los artículos 1, fracción I, 2, fracción III, 3, fracción XIX, 4, 15, fracción IV, 79, fracciones I, II y III de la **LGEEPA**; 3, fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXIII, XLIV, 9, fracción IV, V, 15, 19, 20, 27 BIS, 58, 63 de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 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, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que es de orden público e interés social la preservación y protección de la biodiversidad; asimismo, es facultad de la federación la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de la biodiversidad así como la expedición de las normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo.

En este sentido, el **promovente** indicó en la **MIA-P** describe al Sistema Ambiental (**SA**) como un área altamente degradada y desprovista de cobertura natural madura debido a la urbanización y modificaciones previas. Caracteriza a la vegetación de galería asociada al escurrimiento como marginal, discontinua y limitada a franjas de 2 a 5 metros, y con especies oportunistas, ausencia de un dosel cerrado y una marcada inestabilidad temporal que le impide sostener funciones ecológicas o hidrológicas complejas. Asimismo, el **promovente** asegura que el sitio registra únicamente vestigios de vegetación pionera de dunas de carácter mayormente herbáceo y arbustivo mezclada con pastizal cultivado, concluyendo que el ecosistema local se encuentra florísticamente empobrecido y profundamente antropizado. La metodología para el muestreo de vegetación consistió en el establecimiento de transectos distribuidos en puntos estratégicos del **proyecto** y georreferenciados mediante dispositivos GPS, donde se delimitaron sitios de muestreo para evaluar de manera diferenciada los estratos forestales. En el estrato arbóreo se midieron variables dasométricas como diámetro, altura y cobertura por especie; para el estrato arbustivo se cuantificó la totalidad de los individuos, registrando su altura promedio, grosor y cobertura; mientras que en el estrato herbáceo se delimitó el área para la posterior cuantificación de los ejemplares, repitiendo este procedimiento sistemáticamente en cada uno de los puntos de control establecidos.

De acuerdo con la Serie VII de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI el sitio del **proyecto** se encuentra en una zona predominantemente de Pastizal Cultivado (98%) y de Asentamientos Humanos (2%). Asimismo, de acuerdo con los muestreos realizados, el **promovente** indicó que todas las áreas en el predio que se muestrearon fueron de vegetación de pastizal cultivado. Diferenciaron entre 13 puntos de muestreo (PM) en los cuales se registraron entre 2 y 25 especies por sitio, con un promedio de 11 especies. Al ya haber realizado el 90% de las actividades de desmonte y despalme, la única zona donde se ocasionará una afectación se trata del polígono que se mencionaba previamente donde aún no se han realizado estas actividades. Las que ya se han realizado y que no fueron autorizadas deberán ser sancionadas por la autoridad correspondiente. Como parte de las medidas de compensación ambiental del **proyecto**, se llevó a cabo el rescate y reubicación de cinco (4) ejemplares forestales de Ceiba (*Ceiba pentandra*) mediante un procedimiento técnico estructurado. Se indica que las actividades preliminares comprendieron recorridos de inspección para evaluar el estado fitosanitario de los individuos, seguidos de su marcado con cinta de identificación,



"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 19 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

registro y georreferenciación detallada. Posteriormente, aplicando criterios para minimizar el daño al sistema radicular, se realizó la extracción y el traslado de los árboles hacia áreas del **proyecto** previamente seleccionadas por sus condiciones óptimas de suelo, espacio y drenaje, quedando todas estas acciones de mitigación y sus nuevos sitios de establecimiento debidamente respaldados mediante registros fotográficos e información cartográfica. Asimismo, se contempla la propuesta de concluir con la instalación de las jardineras proyectadas y plantar un total de 454 individuos adicionales (159 árboles y 295 palmas). Estos ejemplares serán distribuidos dentro del mismo polígono del **proyecto** con el objetivo de restituir la biomasa afectada y mitigar el impacto ambiental generado por las obras. Se indica que se realizará el rescate de 14 individuos de flora de la zona sin afectación.

Al respecto, esta **DGIRA** considera que las medidas propuestas por el **promoviente** son congruentes con la naturaleza, magnitud y temporalidad de las obras y actividades faltantes del **proyecto** y constituyen un conjunto adecuado para prevenir impactos asociados a la afectación de la flora por las obras, por lo que deberán seguirse realizando durante toda la obra.

Fauna.

11. Que en atención a los artículos 1, fracción I, 2, fracción III, 3, fracción XVIII, 5, fracciones V, XI, 11, fracción IV, 15, fracción IV, 35, 79, fracciones I, II y III, 84 de la **LGEEPA**; 51 fracción II del **RLGEEPAMEIA**; 3, fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXIII, XLIV, 7, fracción IV 8, 9, fracción IV, V, 15, 19, 20, 27 BIS, 31, 58, 63 y 76 de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 2, fracciones I y II del Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre (**RLGVS**); la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010; la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010; los cuales, interpretados de manera 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; asimismo, es 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 preservación de la biodiversidad; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de fauna silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo. Por su parte, 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; además de que, se deberá promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

En este sentido, el **promoviente** indicó que la identificación de fauna silvestre en el **SA** se realizó una metodología en dos fases que integró investigación de gabinete y trabajo de campo. La revisión documental, sustentada principalmente en el SNIB (Enciclopedia de la CONABIO) y otras fuentes bibliográficas, determinó un listado potencial en el área de influencia de 44 especies de avifauna, 28 de mastofauna y 18 de herpetofauna (de un total de 105 especies con alguna categoría de riesgo, registradas para la unidad de análisis ampliada). Complementariamente, la fase de campo se ejecutó mediante transectos de ancho fijo coincidentes con los utilizados para los muestreos de vegetación, arrojando como resultado final una tasa de avistamientos e identificación de especies en sitio relativamente baja. En



2026
año de
Margarita Maza

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 20 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

base a esto se registraron 5 especies bajo algún régimen de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010. A continuación se plasma la transcripción de secciones de las tablas aportadas por el **promovente**:

Familia	Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMARNAT
Columbidae	<i>Columbina passerina</i>	Tortolita pico rojo	-
Cathartidae	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-
Cathartidae	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	-
Falconidae	<i>Falco femoralis</i>	Halcón fajado	A
Psittacidae	<i>Psittacara holochlorus</i>	Perico mexicano	A
Procyonidae	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
Colubridae	<i>Coluber mentovarius</i>	culebra chirriadora neotropical	-
Iguanidae	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana mexicana de cola espinosa	Pr
Phrynosomatidae	<i>Sceloporus variabilis</i>	Lagartija espinosa vientre rosado	-
Iguanidae	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	-

Familia	Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMARNAT
Columbidae	<i>Columbina passerina</i>	Tortolita pico rojo	-
Cathartidae	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	-
Cathartidae	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común	-
Falconidae	<i>Falco femoralis</i>	Halcón fajado	A
Psittacidae	<i>Psittacara holochlorus</i>	Perico mexicano	A

Familia	Nombre científico	Nombre común	Estatus NOM-059-SEMARNAT
Procyonidae	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
Didelphidae	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	-

Asimismo, el **proyecto** incide en una zona ya impactada, rodeada de otros desarrollos urbanos en todas direcciones a excepción del sureste del predio, donde se encuentra una avenida y después una zona aparentemente de cultivos. El **promovente** considera que los impactos no son significativos y afirma que no comprometerán la diversidad existente siempre que ejecuten las medidas propuestas en el Capítulo VI de la MIA-P. En respuesta a estos impactos; el **promovente** previo a las actividades de despalle y remoción de la cobertura vegetal llevó a cabo recorridos preventivos para el rescate y manejo de la fauna silvestre. Como resultado de estas inspecciones, se capturaron diversas especies, varias de ellas Amenazadas (*Boa constrictor*, *Staurotypus triporcatus* y algunas especies del género *Thamnophis*), otras en categoría de Protección Especial (*Micrurus diastema* y *rachemys scripta*), las cuales fueron reubicadas en zonas contiguas que presentaban condiciones de hábitat afines, brindando las coordenadas de su reubicación. Por su parte, la mayoría de los mamíferos y aves detectados en el área fueron desplazados fuera del polígono de obras mediante técnicas de ahuyentamiento direccional con equipos sonoros. Asimismo, estas acciones fueron complementadas con la impartición de pláticas de concientización ambiental dirigidas al personal.

Al respecto, esta **DGIRA** considera que las medidas propuestas son congruentes con la naturaleza, magnitud y temporalidad del **proyecto** y atenderán de manera adecuada los principales impactos sobre la fauna en las etapas de preparación y construcción. Sin embargo, al haber identificado nuevas especies en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** a partir de las acciones de protección de fauna que ha realizado el **promovente** se considerarán para el análisis 7 especies amenazadas y 3 especies con protección especial, considerando la categoría de mayor riesgo para la especie



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 21 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

no identificada del género *Thamnophis*. Asimismo deberá continuar con las acciones de protección de fauna que ha realizado hasta ahora durante el resto de las obras.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR DE LOS PERMISOS Y CONCESIONES CORRESPONDIENTES QUE OTORGA CONAGUA

12. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 4 párrafo sexto y 27 de la CPEUM; 2, 3 fracciones I, XI, XII, XIII, XVI, XX, XL, XLVII y XLVIII, 9, 14 BIS 6 fracción II, 20, 21, 22, 23 25, 98, 99, 113 fracción III, 113 BIS y 122 de la LAN; que interpretadas de forma sistemática y armónica en su parte conducente establecen que corresponde al Ejecutivo Federal, la autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes, ya sea directamente o a través de la CONAGUA, quien también es la encargada, de asignar cesiones o derechos del aprovechamiento de aguas nacionales a dependencias y organismos descentralizados de la administración pública federal y de otorgar permisos para la construcción de obras hidráulicas y otros de índole diversa relacionadas con el agua y los bienes nacionales.

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

13. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica establecen que, esta **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA** podrá exigir al **promovente** el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, 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 ocasionarles por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en las autorizaciones. Una vez establecido el monto del seguro o la garantía, el **promovente** 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, y derivado de lo reportado por el **promovente**, se realizarán obras y actividades en cuerpos de agua de competencia federal y que pudieran afectar especies en categoría de riesgo de **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que esta **DGIRA** exige al **promovente** 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**.

CONCLUSIONES GENERALES

14. Que una vez realizado el análisis técnico - normativo descrito en los numerales que anteceden, esta **DGIRA** concluye a manera de resumen, lo siguiente:



2026
año de
Margarita
Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 22 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

- a) La información proporcionada por el **promovente**, respecto a los datos generales y descripción del mismo, incluyendo su vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, se ajusta a lo establecido en la legislación aplicable y cumple con los requisitos previstos en los ordenamientos jurídicos en materia de impacto ambiental, lo cual, permite a esta autoridad contar con elementos técnicos y jurídicos suficientes para su análisis y resolución conforme al marco normativo vigente, por lo que, esta **DGIRA** determina que, el desarrollo del **proyecto** no contraviene ninguna normativa ambiental vigente, siempre y cuando se cumpla con los criterios técnicos y legales aplicables.
- b) El **promovente** manifestó que para la realización del **proyecto**, se requiere ejecutar actividades que por su naturaleza podrían generar impactos ambientales, los cuales, han sido identificados de manera congruente con la naturaleza, magnitud y temporalidad de las acciones previstas, siendo técnicamente factible su prevención, mitigación o compensación, mediante las medidas presentadas por el **promovente** y las determinadas por esta **DGIRA**, permitiendo una adecuada valoración de los impactos ambientales generados por las actividades del **proyecto**.
- c) Con base en el análisis lógico, jurídico y técnico de los impactos ambientales analizados por factores ambientales (suelo, agua, aire, flora y fauna), atendiendo al principio de especificidad técnica y al enfoque ecosistémico, esta **DGIRA** determina que, las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por el **promovente** han sido consideradas y adecuadas conforme al nivel del impacto ambiental proyectado por las obras y actividades del **proyecto**; sin embargo, el **promovente** deberá de implementar las medidas ambientales complementarias indicadas por esta **DGIRA** en la presente **Resolución Administrativa**, para que su aplicación conjunta garantice la efectividad de las mismas.
- d) Finalmente, esta **DGIRA** determina que el desarrollo del **proyecto** es viable, siempre y cuando se implementen adecuadamente las medidas ambientales establecidas en los **RESUELVE TERCERO** de la presente **Resolución Administrativa**, con el objetivo de evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos que pudieran generarse durante las actividades del **proyecto**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 4, párrafo quinto, 8, 14, 16, 27 y 73, fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2, 14, 18, 26, fracción VIII y 32 Bis en su fracción I, III, XI y XLV de la **LOAPF**; 2, 3, fracción XV, 13, 16, fracción X, 19, párrafos segundo y tercero, 35, fracción II, 36, 38 y 39 y 57, fracción I de la **LFPA**; 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 fracciones IX y X, 30, primer párrafo, 34, primer párrafo, 35, penúltimo párrafo, 35 BIS 1, 86 y 120, fracciones VI y VII, 176 y 179 de la **LGEEPA**; 1, 2, fracción V, inciso a) de la **LCPAF**; 1, 2, 3, 5, fracciones XVII y XXI, 6, 9 y 46 de la **LGPGIR**; 1, 2, 3, fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, fracciones I,

*"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 23 de 28*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

III, y VII, 5, Incisos Q) y R), fracción I, 9, 10, fracción I, 11, último párrafo, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 35, 36, 37, 38, primer párrafo, 39, 40, 41, 42, 44, 45, fracción II, 47, 48, 51, fracción II, 52, 53, 54, 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**; 2 fracción I, XV y XVII, 35, 40, 42, 43, 46, 75 fracciones I y II del **RLGPGIR**; y 1, 2, fracción V, 3, párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6, fracción XIV, 8, 9, fracciones XXIII y XXV, y 18, fracciones I y II, inciso e), VIII y IX del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; lo dispuesto en el **PEDUOETEG 2040**, el **PMDUOET** y el **POEL de Salamanca**; y en las **NOM-001-SEMARNAT-2021**, **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-044-SEMARNAT-2017** y **NOM-045-SEMARNAT-2006**, **NOM-052-SEMARNAT-2005**, **NOM-054-SEMARNAT-1993**, **NOM-059-SEMARNAT-2010**, **NOM-081-SEMARNAT-1994**, **NOM-161-SEMARNAT-2011** y **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012**; 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** de la presente **Resolución Administrativa**, en términos de lo dispuesto en el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**, se tienen por presentados y admitidos la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-002-A "Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular, No incluye actividad altamente riesgosa"**; así como la **MIA-P, Información Adicional** y el **Requerimiento de información**, referidos en los **RESULTANDOS I, X y XIII** de la presente **Resolución Administrativa** e integrado debidamente al expediente citado en rubro, y por acreditada la personalidad jurídica con la que se ostenta la Apoderada Legal del **promovente**, y sustanciado en todas sus etapas el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental hasta la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

SEGUNDO.- Con base en los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a los señalado en los **RESULTANDOS**; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico- jurídicos vertidos los **CONSIDERANDOS**, y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, se otorga a favor del **promovente**, la **Autorización Condicionada** en materia de Impacto Ambiental para las obras y actividades consistentes en la conclusión de obras y actividades de construcción y la operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional de interés social conformado por 7,504 viviendas, de las cuales 7,481 aún no se construyen y estarán distribuidas en edificios condominales de cuatro niveles bajo dos modalidades: la primera, con 16 viviendas por inmueble (cuatro por nivel); y la segunda, con 8 viviendas por inmueble (dos por nivel). Así como por las obras faltantes para el encauzamiento del escurrimiento intermitente que cruza el predio de norte a sur, áreas verdes, vialidades y zonas destinadas a áreas verdes y equipamiento urbano, tanto privado como municipal, desplantado todo ello sobre un predio con una superficie total de 465,268.41 m², en los términos indicados en la presente **Resolución Administrativa** con base en la información y datos proporcionados por el **promovente** en la **MIA-P**, la **Información Adicional**, el **Requerimiento de Información** y sus respectivos anexos. La presente autorización, tendrá una vigencia de **36 (treinta y seis) meses** para concluir las etapas de preparación del sitio y construcción de las obras y actividades del **proyecto**. Asimismo se otorga una vigencia para la etapa de operación y mantenimiento de todas las obras del **proyecto**, tanto las que ya se han realizado como las que se concluirán, de **50 (cincuenta) años**. El primer plazo comenzará a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del presente oficio, y el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primero.



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 24 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Fundado en lo antes expuesto, y derivado de la evaluación en materia de impacto ambiental de la **MIA-P** del **proyecto**, esta **DGIRA** considera su pertinencia ambiental en virtud de que su realización no implicará la pérdida, disminución, detrimento o menoscabo significativo al ambiente, a uno o más de sus componentes ni a los servicios ambientales dentro del **SA** y en su área de influencia, tampoco se causa perjuicio al interés social o repercusiones graves a la salud pública, ni se tendrán implicaciones ambientales relevantes; toda vez que, con el establecimiento de diversas condicionantes y medidas de atención, se previenen, minimizan y/o compensan los impactos ambientales a generarse durante las distintas etapas del **proyecto**.

TERCERO.- Con base en los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a los señalado en los **RESULTANDOS**; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS**, y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** establece las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales en la presente **Resolución Administrativa**, vinculando jurídicamente al **promovente** a su estricta ejecución y cumplimiento, a fin de prevenir, atenuar y minimizar cualquier efecto negativo al ambiente; así como, ampliar los servicios ambientales en el área de influencia del **proyecto**; conforme a los términos, plazos y condicionantes siguientes:

Condicionantes para el desarrollo del proyecto.			
No.	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
1.	Residuos	Implementar las acciones descritas en la MIA-P , información adicional y requerimiento de información para la prevención, mitigación y compensación de los impactos generados por residuos, además deberá plantear e implementar medidas que prevengan y mitiguen el daño por derrames accidentales, contar con un protocolo de atención a contingencias y un kit anti derrames. Al igual que llevar una bitácora de reporte de accidentes y contingencias.	Dentro de los informes requeridos durante el desarrollo del proyecto .
3.	Agua y suelo	Implementar las acciones descritas en la MIA-P , información adicional y requerimiento de información para la prevención, mitigación y compensación de los impactos generados a estos factores, además deberá rescatar la capa fértil del suelo del área por desmontar, utilizándolo posteriormente para áreas verdes u otras aplicaciones, así como realizar el lavado de revolvedoras solo en zonas impermeables, tratando los residuos de este proceso como de manejo especial.	Dentro de los informes requeridos durante el desarrollo del proyecto .
4	Flora, Fauna y Aire	Implementar las acciones descritas en la MIA-P , información adicional y requerimiento de información para la prevención, mitigación y compensación de los impactos generados a estos factores.	Dentro de los informes requeridos durante el desarrollo del proyecto .
5	Informes	Presentar a esta DGIRA , la actualización del Programa de Vigilancia Ambiental propuesto por el promovente , que considere la planeación, aplicación y monitoreo de los resultados de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la MIA-P , información adicional y requerimiento de información y las medidas adicionales determinadas por esta autoridad, para lo cual deberá considerar lo siguiente: a) Acciones de respuesta cuando las medidas no puedan ser aplicadas por causas supervenientes. b) Plan operativo para la atención a contingencias ambientales. c) Plazos de ejecución de las acciones y medidas. d) Diseñar una Bitácora-reporte, con una periodicidad mensual, donde el promovente lleve el registro del avance (porcentaje e indicadores), que refleje el avance y logro de los objetivos generales y particulares planteados, de cada una de las acciones propuestas por el promovente , así como de las establecidas como	03 (tres) meses contados a partir del día hábil siguiente en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa . Una vez aprobado el Programa de Vigilancia Ambiental , el primer informe de cumplimiento, deberá ser presentado 01 (un) mes posterior a su

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 25 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Condicionantes para el desarrollo del proyecto.			
No.	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
		Condicionantes 1 y 2 de la presente Resolución Administrativa; dicha Bitácora-reporte habrá de evidenciar: Para Suelo: - Registro de residuos generados por tipo (RSU, RME y RP), volumen, empresa autorizada de disposición y comprobantes de manejo; registro fotográfico de los almacenes temporales y su estado de cumplimiento normativo. Para Agua: - Registro de derrames ocurridos, sustancia involucrada, medio afectado y acciones de atención implementadas, registro fotográfico; evidencia del mantenimiento de sanitarios portátiles y disposición de aguas residuales. Para Flora: - Reporte de individuos rescatados con anexo fotográfico y técnica empleada; registro de supervivencia de individuos reubicados en el sitio receptor; acciones de contingencia implementadas en caso de no alcanzar la tasa de supervivencia establecida; número de individuos plantados por especie. Para Fauna: - Número, nombre científico y común de individuos ahuyentados y rescatados por grupo taxonómico; registro fotográfico de acciones de ahuyentamiento, rescate y reubicación; indicadores de efectividad incluyendo número de individuos ahuyentados y rescatados respecto a los registrados, porcentaje de supervivencia y, en su caso, número de muertes con las medidas emergentes implementadas. El promovente deberá presentar a esta Unidad Administrativa el programa antes descrito para su aprobación, que una vez aprobado deberá ingresar el original a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Veracruz; así mismo, deberá presentar a esta DGIRA, una copia del programa antes referido, exclusivamente en formato electrónico, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Veracruz.	notificación, cada 6 meses durante las etapas de preparación del sitio y construcción de 36 (treinta y seis) meses, tomando como base las fechas de inicio y conclusión del proyecto de acuerdo a lo establecido en el RESUELVE SEGUNDO de la presente Resolución Administrativa.
6	Estudio Técnico Económico	Presentar a esta DGIRA la propuesta de ETE debidamente justificada, para su análisis y validación. Una vez validado el ETE, el promovente deberá implementar la garantía correspondiente, debido a que el proyecto interactúa directamente con un cuerpo de agua federal innominado y se identificaron especies amenazadas y en categoría de protección especial según la NOM-059-SEMARNAT-2010. El tipo y monto de la garantía se soportará en el ETE, incluyendo el desglose del monto por anualidad requerido para realizar todas y cada una de las acciones ambientales consideradas en la presente resolución; así como, de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el promovente en la MIA-P, información adicional y requerimiento de información especificando los conceptos a realizar y el equipo y/o material requerido, así como, el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría; asimismo, se comunica al promovente que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra	La presentación de dicho ETE, deberá ser dentro del plazo de 03 (tres) meses contados a partir del día hábil siguiente en que surta sus efectos la notificación legal de la presente Resolución Administrativa.



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 26 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

Condicionantes para el desarrollo del proyecto.			
No.	Factor/Tema	Medida	Plazo de cumplimiento
		asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.	

CUARTO.- La presente **Resolución Administrativa** se emite únicamente en materia ambiental por las obras y actividades descritas en el **CONSIDERANDO 4**, que corresponden a la evaluación de los impactos ambientales derivados de la conclusión de obras y actividades de construcción y la operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional de interés social conformado por 7,504 viviendas, de las cuales 7,481 aún no se construyen y estarán distribuidas en edificios condominales de cuatro niveles bajo dos modalidades: la primera, con 16 viviendas por inmueble (cuatro por nivel); y la segunda, con 8 viviendas por inmueble (dos por nivel). Así como por las obras faltantes para el encauzamiento del escurrimiento intermitente que cruza el predio de norte a sur, áreas verdes, vialidades y zonas destinadas a áreas verdes y equipamiento urbano, tanto privado como municipal, desplantado todo ello sobre un predio con una superficie total de 465,268.41 m², de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 28, fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5, inciso Q) y R), fracción I de su **RLGEEPAMEIA**.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 49 párrafo segundo del **RLGEEPAMEIA**, el **promoviente** deberá dar aviso a esta Secretaría de la conclusión de las actividades del **proyecto**; para lo cual, comunicará por escrito a esta **DGIRA** y a la Oficina de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Veracruz, la fecha de conclusión de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **15 (quince) días** siguientes que se hayan finalizado las obras y actividades del **proyecto**.

SEXTO.- La presente **Resolución Administrativa** a favor del **promoviente** es personal. Por lo que, de conformidad con el artículo 49, segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, el cual dispone que el **promoviente** 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 de la misma.

SÉPTIMO.- En todo caso que el **promoviente** decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá presentar previamente a esta **DGIRA** el trámite con número de homoclave **SEMARNAT-04-008**, para su evaluación y autorización, debiendo cumplir con lo establecido en el artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**.

OCTAVO.- La presente **Resolución Administrativa** no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo; por lo cual, el **promoviente** 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.

NOVENO.- Con fundamento en el artículo 36 del **RLGEEPAMEIA**, y tomando en cuenta lo manifestado dentro de la **MIA-P, Información Adicional, Requerimiento de Información** y sus respectivos Anexos, el **promoviente** es corresponsable ante esta **DGIRA** de la calidad y veracidad de la información presentada y la contenida en tales documentales; asimismo, de las técnicas y metodologías empleadas para la identificación de los impactos y las medidas; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se hará del conocimiento a la autoridad competente



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto""
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 27 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06179-26

las irregularidades detectadas para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo e imponga las sanciones que en Derecho procedan.

DÉCIMO.- Con fundamento en los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Veracruz, vigilará el cumplimiento de los **RESUELVE** y **CONDICIONANTES** establecidos en la presente **Resolución Administrativa**; así como, de los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental.

UNDÉCIMO.- De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a el **promoviente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de inconformidad en un término de **15 (quince) días hábiles** contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

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

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

DUODÉCIMO.- Notificar el contenido de la presente **Resolución Administrativa** a la **Mtra. Anilú Ingram Vallines**, en su carácter de Delegada Regional en Veracruz del **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**, o a sus autorizados para recibir notificaciones, conforme a lo señalado en el artículo 35 y demás relativos y aplicables 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.:

Ileana Villalobos Estrada.- Titular de la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la SEMARNAT.- Correo electrónico: gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.- Correo electrónico: mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez.- Subprocuradora de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Correo electrónico: leticia.quinones@profepa.gob.mx
Encargado de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Veracruz.
Encargado de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Veracruz.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Elaboró.
VBL

Revisó / Vo. Bo.
HAPY

Validó.
JAGV



2026
año de
Margarita Maza

"Construcción y operación de un desarrollo habitacional denominado "Hacienda del Puerto"
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Página 28 de 28

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat