SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Recibi Original.
Aurea Yxayotl Obando Perez
[redacted] 5/10/2026.

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06470-26
Ciudad de México a 6 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2021T0047-10

Número de clave: 23QR2021T0047
Número de Bitácora: 09/MG-0216/06/21
Asunto: Acuerdo Administrativo por el que se resuelve una solicitud de trámite.

C. AUREA XYAYOTL OBANDO PÉREZ
Representante Legal
Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.
[redacted]
Teléfono: [redacted]

VISTA. La solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado *"Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa"*, a la que se asignó el número de clave 23QR2021T0047, ingresada el diecisiete de junio de dos mil veintiuno ante esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a la Subsecretaría de Regulación Ambiental perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), por la persona moral Valentín Playa del Secreto S.A. de C.V. (**Promovente**), por conducto de su representante legal, quien acreditó su personalidad jurídica ante esta autoridad; mediante la cual, anexó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional del **Proyecto** *"Operación y Construcción de Obras Complementarias Desarrollo Turístico Playa del Secreto Hotel & Resort"* (**MIA-R**), consistente en la realización de obras complementarias de un desarrollo turístico-hotelero, mediante la construcción y operación de un casino, un área comercial frente a la carretera, un centro de convenciones, un campo *pitch* y *putt*, un cuarto de máquinas, una cisterna, planta de tratamiento de aguas residuales, un hotel, un spa, área deportiva, andadores, un edificio principal y una capilla, así como obras complementarias, lo anterior en una superficie total de 73,015.16 m^2 (setenta y tres mil quince punto dieciséis metros cuadrados), con pretendida ubicación en el municipio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO

Solicitud y autorización condicionada en materia de impacto ambiental otorgada por la DGIRA

I. Con fecha veintiséis de julio de dos mil dieciocho, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, un escrito de fecha veinticinco del mismo mes y año, al que anexó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional para el **Proyecto 1** *"Desarrollo Turístico Playa del Secreto Hotel Resort, Hoteles 2 y 3"* (**MIA-R 1**), a la que se asignó el número de clave 23QR2018T0046.

II. Con fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho, una vez evaluada la **MIA-R 1** esta **DGIRA** emitió la Resolución Administrativa número SGPA/DGIRA/DG/08571 (**Resolución 08571**); mediante la cual, autorizó de

manera condicionada en materia de impacto ambiental el desarrollo del **Proyecto 1**, consistente en la construcción y operación de tres hoteles y la ampliación de un hotel pre-existente, en un polígono irregular con superficie total de 1,364,044.082 m² (un millón trecientos sesenta y cuatro mil cuarenta y cuatro punto cero chenta y dos metros cuadrados), donde los hoteles 2, 3 y 4 contemplan un edificio central, edificios de habitaciones, áreas de servicio, albercas, estacionamientos, vialidades, andadores y áreas ajardinadas; contemplando una superficie de aprovechamiento de 603,345.26 m² (seiscientos tres mil trecientos cuarenta y cinco punto veintiséis metros cuadrados) y una superficie de conservación de 706,698.82 m² (setecientos seis mil seiscientos noventa y ocho punto ochenta y dos metros cuadrados), de acuerdo con las siguientes características:

*"**Hotel 1.-** Las obras y actividades que contempla la ampliación del Hotel 1 ocuparán una superficie de 1,742.57 m² que representa el 0.13% de la superficie total del predio, tal como se muestra en siguiente tabla:*

Concepto Hotel 1	Área (m²)
Cuartos de rebombeo Chiler 1 y 2	50.98
Cuarto de químicos	27.16
Almacén de residuos peligrosos	66.29
Transformador rotonda 2	14.45
Bodega de carpintería y jardinería	585.36
Palapa maletero	54.68
Bodega de Stewart y talleres	273.61
Transformador de edificio 7	30.43
Cuarto de bombas entre los edificios 7 y 8	166.43
Transformador del edificio 8	41.64
Transformador del edificio 6	41.64
Cuarto de bombas entre los edificios 7 y 8	19.29
TOTAL	**1,371.96**

***Hotel 2.-** Contará con dos tipos de habitaciones, distribuidos en 22 edificios y con 894 cuartos hoteleros, ocupando una superficie de 192,824.95 m² que representa el 14.14% de la superficie total del predio, tal como se muestra a continuación:*

Concepto					
Tipo de habitación	**Edificios**	**Cuartos por nivel**	**Niveles**	**Número de habitaciones por edificio**	**No de cuartos**
Star	6	24	3	72	432
	2	18	2	36	72
	2	18	3	54	108
Honey moon	11	6	2	12	132
Habitación empleados	1	50	3	150	150
Total	**22**	---	---	---	**894**

Superficie de las obras		
Concepto Hotel 2	**Área (m²)**	**Porcentaje (%)**
Habitaciones	21,473.64	1.57
Edificio Central	15,891.06	1.16
Áreas de servicios	7,047.04	0.52
Vialidades	23,420.13	1.72
Asoleaderos y piscinas	23,270.00	1.71
Jardines	82,547.57	6.05

2026 año de Margarita Maza

Superficie de las obras		
Concepto Hotel 2	**Área (m²)**	**Porcentaje (%)**
Andadores	10,292.50	0.75
Estacionamientos	6,265.00	0.46
Vivienda de empleados	1,765.26	0.13
Áreas de apoyo concierge	852.75	0.06
TOTAL	**192,824.95**	**14.14**

Hotel 3.- *Contará con tres tipos de habitaciones distribuidos en 16 edificios diferentes y con 704 cuartos hoteleros, ocupando una superficie de 139,604.67m² que representa el 10.23% de la superficie total del predio, tal como se muestra en las tablas a continuación:*

Concepto					
	Edificios	**Cuartos por nivel**	**Niveles**	**Número de habitaciones por edificio**	**No de cuartos**
Star	6	24	3	72	432
Honey moon	4	6	2	12	48
	2	8	2	16	32
Golden	4	16	3	48	192
Total	**16**	---------	---------	---------	**704**

Superficie de las obras		
Concepto Hotel 3	**Área (m²)**	**Porcentaje**
Habitaciones	20,783.96	1.52
Edificio Central	14,184.80	1.04
Vialidades	7,009.30	0.51
Asoleaderos y piscinas	18,304.00	1.34
Jardines	66,298.61	4.86
Andadores	8,096.00	0.59
Estacionamientos	4,928.00	0.36
TOTAL	**139,604.67**	**10.23**

Hotel 4.- *Contará con cinco tipos de habitaciones y 589 cuartos hoteleros ocupando una superficie de 126,551.14 m² que representa el 9.28% de la superficie total del predio, tal como se muestra en las tablas a continuación:*

	Área 2 Habitable (M)	**Terraza 2 (m)**	**Total Por Cuarto**	**Habitaciones**
Suite Doble Golden	56.5	11.29	67.79	120
Suite Sencilla Golden	56.5	11.29	67.79	240
Suite Sencilla Honey Moon	54.5	11.62	66.12	37
Suite Doble Star	48.8	14.19	62.99	64
Suite Sencilla Star	48.8	14.19	62.99	128
			No. Cuartos	589

Concepto	**Área (m²)**	**Porcentaje (%)**
Habitaciones	18,426.57	1.35
Edificio Central	15,443.56	1.13
Áreas de servicios	5,137.66	0.38
Vialidades	18,405.24	1.35

2026 año de Margarita Maza

Concepto	Área (m²)	Porcentaje (%)
Asoleaderos y piscinas	11,420.71	0.84
Jardines (áreas de amortiguamiento)	50,995.32	3.74
Andadores	3,769.60	0.28
Estacionamientos (155)	2,952.48	0.22
Total de aprovechamiento	**126,551.14**	**9.28**

Derivado de lo anterior, la superficie total de aprovechamiento sería de 603,345.26 m² (44.23%) incluyendo lo existente para el Hotel 1 quedaría de la siguiente manera:

Concepto	Hotel 1 (en operación Área (m²)	Hotel 2 Área (m²)	Hotel 3 Área (m²)	Hotel 4 Área (m²)	Área Total de Aprovechamiento (m²)	Porcentaje (%)
Hotel Valentín	142,621.93	----------	----------	----------	142,621,93	10.46
Obras de ampliación	1,742.57	----------	----------	----------	1,742.57	0.13
Habitaciones	----------	21,473.64	20,783.96	18,426.57	60,684.17	4.45
Edificio Central	----------	15,891.06	14,184.80	15,443.56	45,519.42	3.34
Áreas de servicios	----------	7,047.04		5,137.66	12,184.70	0.89
Vialidades	----------	23,420.13	7,009.30	18,405.24	48,834.67	3.58
Asoleaderos y piscinas	----------	23,270.00	18,304.00	11,420.71	52,994.71	3.89
Jardines	----------	82,547.57	66,298.61	50,995.32	199,841.50	14,65
Andadores	----------	10,292.50	8,096.00	3,769.60	22,158,10	1.62
Estacionamiento	----------	6,265.00	4,928.00	2,952.48	14,145.48	1.04
Vivienda de empleados	----------	1,765.26	----------	----------	1,765.26	0.13
Áreas de apoyo concierge	----------	852.75	----------	----------	852.75	0.06
Total por Hotel	**144,364.50**	**192,824.95**	**139,604.67**	**126,551.14**	**603,345.26**	**44.23**

(...)

Al respecto, el proyecto planea afectar una superficie de 460,723.33 m² de Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subperennifolia, vegetación de duna costera, selva baja espinosa y selva baja subcaducifolia; por lo que, se requiere de la evaluación de los impactos ambientales generados por el cambio de uso del suelo de áreas forestales, tal y como se muestra a continuación:

Tipo de vegetación	Área (m²)	Superficie de aprovechamiento (m²)	Porcentaje (%) de aprovechamiento
Cuerpos de agua	41,349.57	0.00	0.00
Manglar (Rhizophora mangle)	17,070.84	0.00	0.00
Manglar (Conocarpus-Laguncularia)	39,023.75	0.00	0.00
Manglar (Conocarpus erectus)	9,071.43	0.00	0.00
Vegetación de duna costera	39,842.22	4,661.54	0.34
Selva baja espinosa	19,426.97	162.91	0.01
Selva baja subcaducifolia	37,509.85	2,977.91	0.22
Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subperennifolia	1,014,005.44	450,489.34	33.03
Camino antiguo	4,122.09	2,431.63	0.18
Hotel primera etapa	142,621.93	0.00	0.00
Superficie Total	**1,364,044.08**	**460,723.33**	**33.77**

Asimismo, la promovente manifiesta que actualmente para el abastecimiento de agua potable, en el hotel 1 se cuenta con una planta de tratamiento de agua residual y una planta desalinizadora por ósmosis inversa con capacidad para 1,200 m³/día, con una capacidad de

2026 año de Margarita Maza

tratamiento de gasto medio Qmed de 11.57 lps y Q máx. de 40.61 lps; sin embargo, se instalarán tres nuevas plantas de tratamiento una por cada hotel, mismas que se ubicarán en el área de servicios; la perforación de 6 nuevos pozos para obtener agua salobre, sumando un total de 16 pozos de aprovechamiento para los 4 hoteles del proyecto; asimismo, los pozos de extracción, se propone una profundidad de 25 m y los pozos de inyección para agua pluvial a 5 m, para agua de rechazo a 50 m y finalmente para agua residual tratada a 85 m."

Asimismo, en los **TÉRMINOS SEGUNDO** y **SÉPTIMO** de la **Resolución 08571** emitida por esta **DGIRA**, se determinó lo siguiente:

"SEGUNDO. - La presente autorización tendrá una vigencia de 5 (cinco) años para llevar a cabo las etapas de preparación de sitio y construcción de las obras. Asimismo, tendrá una vigencia de 50 (cincuenta) años para la operación y mantenimiento, vigencia que estará condicionada a la construcción del proyecto. El primer plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución; el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primero.

Ambos períodos podrán ser modificados a solicitud de la promovente, presentando el trámite COFEMER SEMARNAT-04-008, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la promovente en la MIA-R. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la DGIRA la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

(...)

SÉPTIMO. - La promovente, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DGIRA, en los términos previstos en el artículo 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta DGIRA, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretendan modificar, presentando el trámite COFEMER SEMARNAT-04-008. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.".

III. Con fecha quince de enero de dos mil veinte, en respuesta a la solicitud de la empresa Valentín Travel México, S.A. de C.V. con clave 23QR2019T0035, esta **DGIRA** emitió la Resolución Administrativa número SRA/DGIRA/DG-00179 (**Resolución 00179**), mediante la cual autorizó de manera condicionada en materia de impacto ambiental el desarrollo del proyecto denominado "*Hotel Playa Secreto*", consistente en la construcción y operación de un complejo turístico hotelero conformado por un edificio central, con 550 (quinientos cincuenta) cuartos hoteleros, áreas de servicio, vialidades, asoleaderos y piscinas, jardines, andadores y estacionamientos, con un área de aprovechamiento de 123,750.00 m^2 (ciento veintitrés mil setecientos cincuenta metros cuadrados) y un área de conservación de 151,250.00 m^2 (ciento cincuenta y un mil doscientos cincuenta metros cuadrados), en un terreno con una superficie total de 275,000 m^2 (doscientos setenta y cinco mil metros cuadrados), de acuerdo con las siguientes características:

"Concepto	*Superficie de áreas (m²)*	*Porcentaje (%)*
Habitaciones	*18,426.57*	*6.26*
Edificio Central	*15,443.56*	*5.25*
Áreas de servicios	*5,137.66*	*1.74*
Vialidades	*19,617.28*	*7.13*
Asoleaderos y piscinas	*11,420.71*	*3.88*
Jardines	*46,161.26*	*16.79*
Andadores	*4,590.48*	*1.56*
Estacionamientos	*2,952.48*	*1*

2026 año de Margarita Maza

"Concepto	*Superficie de áreas (m²)*	*Porcentaje (%)*
Total de aprovechamiento	*123,750*	*45*
Área a conservar en estado natural	*151,250*	*55*
Total	*275,000*	*100*

(...)

Asimismo, en el **TÉRMINO SEGUNDO** de la **Resolución 00179** se estableció que la autorización tendría una vigencia de 5 (cinco) años para llevar acabo las etapas de preparación del sitio y construcción de las obras, contada a partir del día siguiente de su notificación, y de 50 (cincuenta) años para la operación y mantenimiento condicionada a la construcción del proyecto; destacando que dicha vigencia transcurrió del veintisiete de enero de dos mil veinte al veintisiete de enero de dos mil veinticinco, y considerando que después de una revisión exhaustiva de las constancias que conforman el expediente con clave 23QR2019T0035, no se advierte que la promovente Valentín Travel México, S.A. de C.V. haya solicitado en tiempo y forma la ampliación de los plazos de dicha resolución con la finalidad de que mantuviera su vigencia, es evidente que dicho acto administrativo al día de hoy no se encuentra vigente y por lo tanto, ha perdido su eficacia por la expiración del plazo y consecuentemente se ha extinto de pleno derecho en términos del artículo 11 fracción II de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En este orden de ideas es importante señalar que de la revisión a las constancias, no se infiere de la existencia de algún documento que el promovente Valentín Travel México, S.A. de C.V. haya ingresado para informar a esta autoridad la fecha en que inició obras y actividades tendientes a ejecutar el proyecto objeto a dicha autorización, aunado a que tampoco se observa la presentación de informes de cumplimiento de las medidas ambientales ordenadas en el resolutivo supracitado.

Modificación 1 de la Resolución 08571

IV. Con fecha veintitrés de enero de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de fecha dieciséis del mismo mes y año; mediante el cual, solicitó la ampliación del plazo para la ejecución de las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto 1** autorizado mediante la **Resolución 08571**, por un plazo de 5 (cinco) años adicionales.

V. Con fecha veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el Oficio número SRA/DGIRA/DG-03377-23 (**Oficio 03377**), notificado el treinta de mismo mes y año; mediante el cual, acordó procedente la ampliación del plazo de vigencia para la etapa de preparación del sitio y construcción del **Proyecto** por 5 (cinco) años adicionales, contados a partir del vencimiento del plazo otorgado en la **Resolución 08571**, es decir, del diez de noviembre de dos mil veintitrés al diez de noviembre de dos mil veintiocho.

Modificación 2 de la Resolución 08571

VI. Con fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE Quintana Roo**), un escrito de fecha once de agosto de dos mil veintitrés, recibido en esta **DGIRA** el treinta de mismo mes y año; mediante el cual, solicitó la ampliación del

plazo para la ejecución de las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto 1** autorizado mediante la **Resolución 08571**, por un plazo de 5 (cinco) años adicionales.

VII. Con fecha once de abril de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-02090-25 (**Oficio 02090**), notificado el dieciséis de julio del mismo año, mediante el cual, acordó no procedente la solicitud referida en el numeral que antecede, toda vez que la ampliación de plazo otorgada en el **Oficio 03377** para la etapa de preparación del sitio y construcción del **Proyecto 1** se encuentra vigente hasta el diez de noviembre de dos mil veintiocho.

Solicitudes de autorización de otros proyectos en el área de intervención del Proyecto 1

VIII. Con fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, la persona moral VALENTÍN TRAVEL MÉXICO, S.A. de C.V., ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto 3** *"DESARROLLO TURÍSTICO DEL HOTEL RESORT 3 EN EL PREDIO VALENTÍN"* a la que se asignó el número de clave 23QR2021T0057, anexando una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional para su evaluación y resolución.

IX. Con fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno, la persona moral Operadora de Servicios OPV, S.A. de C. V. ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto 2** *"HOTEL RESORT 2"* a la que se asignó el número de clave 23QR2021U0078, anexando una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional para su evaluación y resolución.

RESULTANDO

1. Con fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** adjuntando la **MIA-R** del **Proyecto**, para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.

2. Con fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito mediante el cual presentó el original de la página 7B del periódico *"Novedades"* de fecha diecinueve del mismo mes y año, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**.

3. Con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0027/21 Año XX de la separata de la Gaceta Ecológica, incluido dentro del listado de *"PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 17 AL 23 DE JUNIO DEL 2021 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)"*. Asimismo, el archivo electrónico de la **MIA-R** del **Proyecto** se incluyó en el portal electrónico de la **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público.

4. Con fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, esta **DGIRA** solicitó a diferentes entidades de la administración pública, en el ámbito de sus respectivas competencias, su opinión técnica fundada y motivada respecto al **Proyecto**; las cuales, se enlistan a continuación:

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas.

Número de oficio	Dependencia o entidad de la administración pública a la que se solicitó opinión	Fecha de recepción
SGPA/DGIRA/DG/03599	Dirección General de Vida Silvestre (**DGVS**)	03/08/2021

2026 año de Margarita Maza

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas.		
Número de oficio	**Dependencia o entidad de la administración pública a la que se solicitó opinión**	**Fecha de recepción**
SGPA/DGIRA/DG/03600	Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**)	04/08/2021
SGPA/DGIRA/DG/03598	H. Ayuntamiento de Solidaridad. (**Ayuntamiento Solidaridad**)	05/08/2021
SGPA/DGIRA/DG/03597	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo (**SEMA Quintana Roo**)	

5. Con diversas fechas, se recibieron en esta **DGIRA** las opiniones técnicas sobre el **Proyecto** que se enlistan a continuación:

Tabla 2. Opiniones recibidas con relación a las obras y actividades del **Proyecto**			
Oficio	**Fecha de Oficio**	**Unidad Administrativa**	**Fecha de ingreso a DGIRA**
SGPA/DGVS/05859/21 (**Opinión 5859/21**)	12/08/2021	**DGVS**	18/08/2021
B00.7.02.-175 (**Opinión 175/21**)	23/08/2021	**CONAGUA**	24/08/2021

6. Con fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04161 (**Oficio 04161-21**), notificado a la **Promovente** el treinta de septiembre del mismo año, otorgándole un plazo de 60 (sesenta) días hábiles para ingresar dicha información adicional a la **MIA-R** y suspendiendo el plazo para la emisión de la respectiva resolución.

7. Con fecha cuatro de enero de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, **Información Adicional** a la **MIA-R** del **Proyecto**, en respuesta al **Oficio 04161-21**.

8. Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, esta **DGIRA** emitió el Oficio SGPA/DGIRA/DG/00305-22 (**Oficio 00305-22**); mediante el cual, determinó ampliar el plazo del **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**.

9. Con fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Oficio SRA/DGIRA/DG-01535-26 (**Oficio 01535-26**), notificado el nueve de abril del mismo año; mediante el cual, se requirió información complementaria de la **MIA-R** a la **Promovente**; suspendiendo el plazo para la resolución del mismo hasta contar con dicha información o al término de 5 (cinco) días contados a partir del día hábil siguiente al que surtiera efectos su notificación.

10. Con fecha catorce de abril de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante la **ORE-Quintana Roo**, un escrito de misma fecha, remitido a la **DGIRA** el veintiocho del mismo mes y año; mediante el cual, solicitó prórroga de 5 (cinco) días para dar cumplimiento a lo solicitado en el **Oficio 01535-26**.

11. Con fecha veinte de abril de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante la **ORE-Quintana Roo**, **Información Complementaria** a la **MIA-R** del **Proyecto** en respuesta **Oficio 01535-26**, recibida en esta **DGIRA** el veintiocho del mismo mes y año.

CONSIDERANDO

1. Que los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 17 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 fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento

2026 año de Margarita Maza

Administrativo (**LFPA**); 1 fracciones I y II, 3, 4, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 5 apartados O) fracción I, Q) y R), 9, 10 fracción I y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**); 1, 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente de mérito, cuyos ordenamientos jurídicos en su parte conducente, se tutela el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, que se complementa con la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; para lo cual, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT**; que tiene por objeto evaluar previo a su realización las obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, así como evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional, que se presenten para obras y actividades que pretendan cambios de uso del suelo de áreas forestales y selvas, desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y obras y actividades que pretendan ejecutarse en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales.

2. Que los artículos 14 y 16 de la **CPEUM**, establecen que toda Autoridad tiene el deber de ajustar sus actuaciones a los principios de legalidad, seguridad jurídica, debido proceso y debida fundamentación y motivación, de manera que ningún acto de autoridad puede afectar la esfera jurídica de los particulares sin observar las formalidades esenciales del procedimiento y sin expresar las razones jurídicas y fácticas que sustenten su determinación, postulado que vincula a esta Unidad Administrativa ajustar su actuación en el presente **Acuerdo Administrativo**.

3. Que los artículos 1, 2, 8 y 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), interpretados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que las disposiciones de la **LFPA** son de orden e interés públicos y se aplicarán a los actos, procedimientos y resoluciones de la Administración Pública Federal centralizada, ordenando su aplicación supletoria a las diversas leyes administrativas; adicionalmente, el Código Federal de Procedimientos Civiles se aplicará supletoriamente a la **LFPA**; en este sentido, el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, asimismo todo acto administrativo válido será eficaz y exigible a partir de que surta efectos la notificación legalmente efectuada, supuestos normativos que resultan aplicables a los actos administrativos referidos en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **II**, **V** y **VII**.

4. Que los artículos 28 fracciones I, II y III, 47 del **RLGEEPAMEIA** y 18 fracciones II y IV del **RISEMARNAT** vigente; que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la ejecución de las obras y actividades autorizadas en materia

2026 año de Margarita Maza

de impacto ambiental deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; asimismo, si la **Promovente** pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a consideración de esta **DGIRA**, a efecto de determinar si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental; si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada; o bien, si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

Al respecto, conforme a la información proporcionada, esta **DGIRA** realizó el análisis de la ubicación del **Proyecto**, el **Proyecto 1**, el **Proyecto 2** y el **Proyecto 3** en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)[1], herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, constatando que los proyectos antes referidos concurren en el terreno correspondiente al **Proyecto 1**, mismo que cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental vigente otorgada mediante la **Resolución 08571**, la cual constituye un acto administrativo válido, eficaz y exigible conforme a los artículos 8 y 9 de la **LFPA**.

5. Que el artículo 57 del Código Federal de Procedimientos Civiles (**CFPC**), de aplicación supletoria a la **LFPA**, prevé que los tribunales no admitirán nunca incidentes, recursos o promociones notoriamente maliciosos o improcedentes. Los desecharán de plano, sin necesidad de mandarlos hacer saber a las otras partes, ni dar traslado, ni formar artículo; situación que en el caso particular que nos ocupa se actualiza al constatar que esta **DGIRA** emitió la **Resolución 08571** referida en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **II**, **V** y **VII**.

En efecto, dicha Resolución constituye un derecho adquirido por la **Promovente** para la ejecución del **Proyecto 1**, supeditado al cumplimiento en tiempo y forma de todas y cada una de las obligaciones ambientales impuestas en la misma; por lo que, es notoriamente improcedente evaluar una Manifestación de Impacto Ambiental presentada por el mismo promovente que pretende obtener una autorización de un proyecto distinto al ya autorizado, sin que previamente haya renunciado a la autorización vigente actualmente y respecto de la cual, ya ha ejecutado diversas obras y actividades, por lo que en todo caso, de insistir la **Promovente** en obtener la autorización de un nuevo proyecto, primeramente deberá:

A) Solicitar mediante el trámite correspondiente y en términos de la **Resolución 08571**, la modificación del **Proyecto 1** en sus alcances, manifestando bajo protesta de decir verdad, las obras y actividades autorizadas que fueron ejecutadas y su porcentaje de avance; así como las que no serán ejecutadas, a afecto de constreñir los derechos y obligaciones de dicha resolución a las obras y actividades antes referidas y determinar la vía de trámite aplicable para las obras y actividades que se pretendan realizar, conforme al artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**.

B) Acreditar el cumplimiento de los términos, condicionantes y demás medidas ambientales correlativas a las obras y actividades realizadas; solicitando también, la declaración de cumplimiento de medidas en relación a las obras y actividades autorizadas ejecutadas.

C) Manifestar su voluntad libre y espontánea de renunciar a los derechos adquiridos en la **Resolución 08571**, a través del trámite correspondiente previo pago de derechos.

[1] Tomado de https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0

D) Presentar una nueva Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional, tomando en consideración las condiciones actuales del sitio de intervención y de la región ecológica donde se ubica el **Proyecto**, junto con todas las obras y actividades, incluida la operación y mantenimiento de lo construido; así como, las modificaciones que pretenda llevar a cabo su proyecto, tomando como base lo ya ejecutado y con un enfoque integral, holístico[2] y sustentable, cumplimento con los requisitos del trámite previstos en las disposiciones jurídicas vigentes aplicables.

6. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones de la **Promovente** y por presentada la solicitud de la **MIA-R** del **Proyecto** referido en los **RESULTANDOS 1** al **11** del presente **Acuerdo Administrativo**; la cual, se integra al expediente en que se actúa.

7. Que los artículos 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la **LFPA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, asimismo la autoridad deberá dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen, la cual pondrá fin al procedimiento administrativo respectivo.

8. Que en el contexto de los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **I** al **IX**, de acuerdo son los **RESULTANDOS 1** al **11** y conforme a los razonamientos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **7** que anteceden, esta **DGIRA** realizó la revisión y valoración de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, de lo cual se sustentan las siguientes bases argumentativas:

8.1. Esta **DGIRA** emitió **Resolución 08571**, mediante el cual se otorgó la autorización condicionada del **Proyecto 1** a favor de la **Promovente**, bajo los términos y condiciones establecidos en dicha resolución; en este entendido, el Acto Administrativo se considera firme, eficaz, exigible y vigente, cuyos efectos jurídicos continúan produciéndose, por lo que esta Autoridad debe preservar su integridad jurídica mientras no sea modificada en términos de las disposiciones jurídicas señaladas en los **CONSIDERANDOS 1** al **7** del presente **Acuerdo Administrativo**.

8.2. Una vez realizada la revisión exhaustiva de la información proporcionada por la **Promovente** ante esta **DGIRA** en su solicitud para la evaluación y resolución de la **MIA-R** del **Proyecto**, se constató que el **Proyecto** concurre en ubicación y objeto con el **Proyecto 1** que cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental otorgada por esta autoridad mediante la **Resolución 08571**, la cual se encuentra vigente al momento de la emisión del presente **Acuerdo Administrativo** de acuerdo con el **Oficio DG-03377-23** emitido por esta **DGIRA**.

---

[2] A mayor abundamiento, sirve para el presente asunto la Tesis de Jurisprudencia número **1a./J. 13/2022 (11a.)**, que se encuentra visible en las páginas 848 a 850, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Undécima Época, Tomo II, Abril de 2022, cuyo registro digital es 2024387, cuya aplicación, si bien no es obligatoria para las dependencias y órganos administrativos que integran al Poder Ejecutivo, sí orienta la función administrativa y robustece al principio de legalidad de los actos administrativos que en ejercicio de sus competencia y atribuciones expiden estas autoridades; es decir, esta **DGIRA** realiza el análisis y estudio técnico integral y holístico de los posibles impactos ambientales a generar por la pretendida ejecución de las obras y actividades que requieran de previa autorización de la **SEMARNAT** y que pretendan desarrollarse en sitios en los que por la interacción de los diferentes componentes ambientales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, con la finalidad de tutelar el derecho constitucional a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas.

8.3. Que conforme a los **CONSIDERANDOS 1** al **5**, la **Promovente** se encuentra vinculada jurídicamente a la ejecución de las obras y actividades del **Proyecto 1** en la forma, términos y condicionantes ordenadas en la **Resolución 08571**; asimismo, para toda solicitud de modificación pretendida se requiere cumplir con lo establecido en sus **TÉRMINOS SEGUNDO** y **SÉPTIMO**.

Con base en lo anteriormente expuesto, ante la imposibilidad jurídica de continuar con el trámite, sustentada ampliamente en el presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** concluye que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS 1** al **11**, de acuerdo con las hipótesis previstas en los artículos 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**, 8, 9 y 57 fracción I de la **LFPA** y 57 del **CFPC**, por lo cual se pone fin al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**; dejando a salvo los derechos de la **Promovente** para que en lo futuro presente una nueva solicitud por la vía del trámite correspondiente en términos de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental y de la **Resolución 08571**, en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido mediante la autorización de impacto ambiental contenida en la **Resolución 08571**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

Con fundamento en los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 17 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones II, XI y XLV de la **LOAPF**; 1 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 57 fracción I y 58 de la **LFPA**; 1 fracciones I y II y último párrafo, 3, 4, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X, 30 y 160 de la **LGEEPA**; 5 apartados O) fracción I, Q) y R), 9, 10 fracción I, 13, 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; esta **DGIRA** es competente para emitir el presente **Acuerdo Administrativo**; en tal virtud, es de acordarse y se:

ACUERDA

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS 1** al **11** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R**, **Información Adicional**, **Información Complementaria** y sus anexos, integrándolos debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con lo señalado en los **RESULTANDOS 1** al **11**, conforme a los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **I** al **IX**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **8.3** y con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** determina que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS 1** al **11**, toda vez que el **Proyecto** concurre en ubicación y objeto con el **Proyecto 1** que cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental vigente a favor de la **Promovente**, que se encuentra vinculada jurídicamente a la ejecución de las obras y actividades en la forma, términos y condicionantes ordenadas en la **Resolución 08571**; asimismo, para toda solicitud de modificación pretendida se requiere cumplir con lo establecido en sus **TÉRMINOS SEGUNDO** y **SÉPTIMO**.

TERCERO. En este sentido y en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido, quedan a salvo los derechos de la **Promovente** para que en caso de que sea de su

2026 año de Margarita Maza

interés obtener la autorización de su nuevo proyecto, previamente deberá presentar lo referido en el **CONSIDERANDO 5** incisos **A)** al **D)**, manifestando bajo protesta de decir verdad y de buena fe la totalidad de las obras y actividades a realizar y las modificaciones pretendidas.

CUARTO. En todo caso, bajo el principio de derechos adquiridos, quien ostenta la titularidad de los derechos y obligaciones de la **Resolución 08571**, es quien tiene el derecho de solicitar las modificaciones según corresponda; por lo que, en caso de que por razones jurídicas, administrativas, financieras o económicas sea del interés de la **Promovente** ceder los derechos y obligaciones derivados de la **Resolución 08571**; deberá presentar ante esta **DGIRA** la solicitud del trámite SEMARNAT-04-009 *"Solicitud de cambio de titularidad de la autorización en materia de impacto ambiental"*, y anexar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la referida Resolución; en el cual, se incluya una cláusula en la que se establezca que el cesionario será responsable de atender los requerimientos de información, solventar los posibles incumplimientos en los que haya incurrido el cedente; así como, regularizar cualquier otra situación anómala en la que haya incurrido, a efecto de que esta **DGIRA** determine lo conducente en el ámbito de su competencia y en ejercicio de sus atribuciones. Lo anterior en términos del artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 57 fracción I de la **LFPA** y 57 del **CFPC**, esta **DGIRA** pone fin al procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente con clave 23QR2021T0047 para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte de la **Promovente**, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se dará parte a la autoridad competente sobre las irregularidades detectadas, para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo sancionador en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en la normatividad aplicable vigente.

SÉPTIMO. De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a la **Promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, el presente **Acuerdo Administrativo** 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/#!/

OCTAVO. Con fundamento en los artículos 1, 19, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese el contenido del presente **Acuerdo Administrativo** a la **Promovente** a través de su representante legal o sus autorizados, los CC. Blanca

2026 año de Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06470-26

Francisca Monroy López y Andrés Aguilar Ruiz, en el domicilio ubicado [redacted] o por alguno de los medios señalados dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.

NOVENO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Quintana Roo, el contenido del presente **Acuerdo Administrativo**, para los efectos a que haya lugar.

Así lo acordó 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.**- Subsecretaria de Regulación Ambiental de la **SEMARNAT.**- Correo electrónico: gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Procuradora 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
Pablo Brauer Robleda.- Coordinador Técnico y de Gestión Ambiental en la **SEMARNAT.**- Correo electrónico: pablo.brauer@semarnat.gob.mx
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo.- Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo.- Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias: Clave: 23QR2021T0047, Bitácora: 09/MG-0216/06/21, DGIRA2619048, DGIRA2619016, DGIRA2106280, DGIRA2200083, DGIRA2619016, y DGIRA2619048.

Elaboró.	**Revisó/Vo.Bo.**	**Validó.**
ODME	JLP/TNGR	LAPA/JAGV

