



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-07135-26
Ciudad de México a 28 de agosto de 2026

CONSECUTIVO: 23QR2023T0041-13

No. de Expediente: 23QR2023T0041.

No. de Bitácora: 09/MG-0310/06/23

Asunto: Se emite Acuerdo Administrativo.

C. JAQUELINE DEL CARMEN PRECIAT CACERES
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.

Recibi original de 24 Fgas.

Correo electrónico: [REDACTED]

08/09/26

VISTO. El expediente con clave de proyecto 23QR2023T0041 que se encuentra en el archivo de esta 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 denominado "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa*", presentó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "**REMODELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II**", ingresada ante esta **DGIRA** el treinta de junio de dos mil veintitrés por la empresa "**HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.**" (**Promovente**), a través de su **Representante Legal** la C. Jaqueline del Carmen Preciat Cáceres, quien acreditó su personalidad jurídica en el trámite que nos ocupa y que corresponde resolver a ésta Unidad Administrativa.

El **Proyecto** consiste en la remodelación y sustitución de la infraestructura existente de la Hacienda Stefania II, la cual se encuentra distribuida en tres secciones: Sección A: Sonora Grill, Sección B Taboo y Sección C Marina y Muelle. Dentro de las cuales se pretende realizar las siguientes obras y actividades:

- **SECCIÓN A: SONORA GRILL.** Consiste en la demolición de la infraestructura existente para la posterior construcción de un nuevo restaurante, distribuido en tres niveles: sótano, planta baja, y Roof Garden. Lo anterior en una superficie de 1,117.50 m² (mil ciento diecisiete punto cincuenta metros cuadrados); asimismo, cabe señalar que para el desplante del sótano se requiere el hincado de 21 (veintiuno) pilotes.



2026
año de
Margarita
Maza

"REMODELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 1 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

- **SECCIÓN B: TABOO.** Consiste en la remodelación y sustitución de infraestructura del restaurante Taboo, distribuido en dos niveles para uso de comensales y terraza sobre la laguna. En la parte superior una zona servicio y administración. Lo anterior en una superficie de 889.57 m² (ocho cientos ochenta y nueve punto cincuenta y siete metros cuadrados).
- **SECCIÓN C: MARINA Y MUELLE.** Consiste en la remodelación y sustitución de infraestructura, en el área que se encuentra inmersa en la laguna de Nichupté (área de la Marina), en el nivel de sótano cuenta con oficinas relativas a la administración y operación de la marina y muelle para atracado de embarcaciones. En el nivel de calle contará con cuatro locales comerciales y un restaurante. La parte sur de esta zona se remodelará para albergar un restaurante. Finalmente, en la parte superior cuenta con una zona de oficinas. Lo anterior, se desarrollará en una superficie de 1,090.04 m² (mil noventa punto cuatro metros cuadrados). Asimismo, se requiere la rehabilitación y ampliación del muelle, el cual constará de una pasarela central con dos brazos, la superficie total del muelle será de 260.09 m² (dos cientos sesenta punto nueve metros cuadrados), y estará soportado por 55 (cincuenta y cinco) pilotes de madera dura de la región con un diámetro de 20.00 cm (veinte centímetros). Además se colocarán 35 (treinta y cinco) postes de madera dura de la región que servirán como postes para amarre o atracadero de las embarcaciones.

Las actividades antes descritas, se desarrollarán en una superficie total de intervención de 3,097.11 m² (tres mil noventa y siete punto once metros cuadrados) de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados a la Laguna (**ZOFEMATG**), ubicado entre los Km 13+522 al 13+737 del Boulevard Kukulkán, Zona Hotelera Segunda Etapa, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO

Solicitud y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental del proyecto "REMODELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA", otorgada por la ORE-Quintana Roo.

1. Con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y tres, el Instituto Nacional de Ecología (**INE**), a través de la Dirección General de Normatividad Ambiental, expidió la autorización en Materia de Impacto Ambiental número de oficio F.O.O.DGOEIA.-1171 para las instalaciones del proyecto Hacienda Stefania.
2. Con fecha cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, el **INE** a través de la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, mediante el oficio número D.O.O.DGOELA.-02326, autorizó la revalidación con de la autorización en Materia de Impacto Ambiental con número de oficio F.O.O.DGOEIA.-1171, la cual de acuerdo a su **RESUELVE 4**, dicha autorización tenía una vigencia al diez de junio de mil novecientos noventa y nueve.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

3. Con fecha diecinueve de julio de dos mil diecinueve, la **Promovente** ingresó a la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana ahora oficina de Representación Estatal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE- Quintana Roo**), el escrito de fecha dieciséis de junio de dos mil diecinueve; mediante el cual, la **Promovente** ingresó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**) del proyecto denominado "**REMODELACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA**" (**Proyecto 1**), para su evaluación y resolución en materia de Impacto Ambiental, misma que quedo registrada con la clave **23QR2019TD070** y número de bitácora 23/MP-0083/07/19.

4. Con fecha veinticuatro de agosto de dos mil veinte, una vez evaluada la **MIA-P**, la **ORE Quintana Roo** emitió la Resolución Administrativa número 04/SGA/0575/2020 (**Resolución 575**), notificada a la **Promovente** el ocho de octubre de dos mil veinte; mediante la cual, se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el desarrollo del **Proyecto 1**; consistente en la remodelación, sustitución y operación de las estructuras existentes que se encuentran en los distintos locales, del predio, el cual se localiza en la de Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZOFEMAT**), con una superficie de 2,682.285 m² (dos mil seiscientos ochenta y dos punto doscientos ochenta y cinco metros cuadrados). Asimismo en los **RESUELVE** del **PRIMERO** al **NOVENO** se determinó lo siguiente:

"(...) RESUELVE:

PRIMERO.- (...), AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA el desarrollo del proyecto denominado "**REMODELACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA**", con pretendida ubicación en Boulevard Kukulcán km 13+530.0 m, en la Zona Hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. MIGUEL ÁNGEL SOULE BENAVIDES** en su calidad de administrador único de la empresa **HACIENDA STEFANIA SA. DE C.V.**, por los motivos que se señalan en el **Considerando XII** de la presente resolución, en relación con el **Considerando VII incisos C, D y E**.

La presente resolución en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la preparación, construcción y operación de las siguientes obras.

- Remodelación, sustitución y operación de las estructuras que se encuentran en los distintos locales, en un predio **proyecto** que se localiza en la de Zona Federal Marítimo Terrestre, con una superficie de **2,682.285 m²**.
- En la tabla 2, se presenta las áreas del **proyecto** que serán sujetas a remodelación:

Tabla 2-Distribución de los espacios en el predio.

(MIA-P, pág. 5)

CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE m2	%
Comercial	121.168	436
De Disco	278.297	10.01
Restaurante Abierto	70.507	253
Restaurante Bar	446.528	16.06
Vialidades	1,061.232	38.18
Áreas Exteriores	704.553	25.35
TOTAL	2,682.285	96.51

SEGUNDO.- La presente autorización del **proyecto**, tendrá una vigencia de **16 (dieciséis)** meses para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y construcción, tendientes a la remodelación y sustitución de las instalaciones



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

del proyecto; y de 30 (treinta) años para la operación y mantenimiento de las obras proyectadas. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente hábil de la recepción del presente oficio. **TERCERO.-** De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución **se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de los de más autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto.**

(...)

QUINTO.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Unidad Administrativa en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

(...)

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que 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, esta Unidad Administrativa determina que la preparación, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en el **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en el **MIA-P** del proyecto, así como las señaladas en el presente oficio.
2. En un plazo no mayor de 3 (tres) meses a partir de que surta efecto la notificación de este oficio resolutorio, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, un **PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONANTES** de la presente resolución.
3. En un plazo no mayor de 3 (tres) meses a partir de que surta efecto la notificación de este oficio resolutorio, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa, en relación a la medida de compensación





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-07135-26

(PROGRAMA DE COMPENSACION EN BENEFICIO DE LOS HUMEDALES) el plano de ubicación del área propuesta para reforestación con mangle en formato impreso y electrónico (AutoCAD .dwg, georreferenciado en coordenadas UTM referidas al datum WGS84, ZN16), contemplando la superficie, la densidad de plantas a emplear, así como el método de evaluación y seguimiento de la reforestación.

4. Deberá presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos en la Información Adicional denominados **PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS, PROGRAMA DE COMPENSACION EN BENEFICIO DE LOS HUMEDALES y el PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**; mismos que deberá ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el **Término Octavo** de la presente resolución.
5. De conformidad con lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la LGEEPA y 51, fracción II de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones, cuando puedan producirse daños graves a los ecosistemas en lugares donde existan especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y siendo que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la **Información Adicional**, el sitio del proyecto colinda con especies de manglar, las cuales se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; y de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la **LGEEPA** el cual faculta a la Secretaría para aplicar las disposiciones que sobre la preservación de las especies de la biota establezcan la propia; la **promovente** deberá presentar a esta Unidad Administrativa la propuesta de garantía debidamente justificada conforme al siguiente procedimiento.

(...)

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** del presente resolutivo y de las medidas que propuso en el **MIA-P e Información Adicional**. El informe citado deberá ser presentado a la **PROFEPA** en forma **semestral** durante las etapas de preparación del sitio y construcción y en forma **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento, el cual deberá incluir una memoria fotográfica cronológica, salvo que en otros apartados de este resolutivo se establezca lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe será presentado seis meses después de haber recibido el presente resolutivo, se hayan iniciado o no las actividades que se autorizan.

NOVENO.- La **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los **3 días posteriores** a que esto ocurra." (Sic).

Sin embargo, de acuerdo a lo anterior esta Unidad Administrativa verificó la información de las características técnicas y alcances de las obras y actividades evaluadas y autorizadas incluidas en la **MIA-P**, a efecto de verificar que dichas actividades no se sobreponen con las presentadas por el **Proyecto** presentado a evaluación, de las cuales se desprenden las siguientes afirmaciones:

II.1.2. Ubicación física del proyecto y planos de localización.



2026
año de
Margarita Maza

"REMEDIACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 5 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



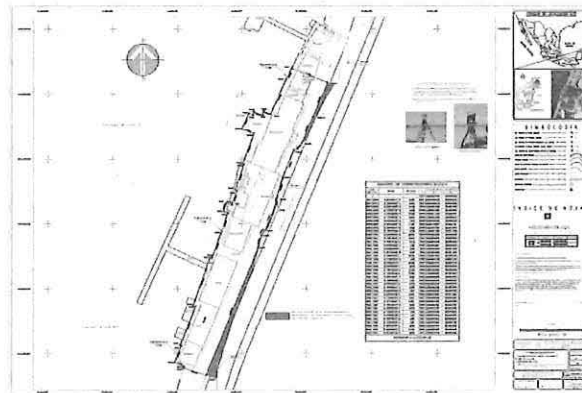
SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

El predio pretendido para el presente proyecto, se localiza en el Boulevard Kukulcán entre el km. 13+045 al 13+105, de la Zona Hotelera, lado Laguna Nichupté, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

(...)

Ilustración 1.- Plano topográfico del proyecto.



II.1.3. Dimensiones del proyecto

El predio cuenta con una concesión de zona federal marítimo terrestre de 2,779.08 m², de los cuales 2,682.285 m² corresponden a la porción terrestre de dicha concesión. El proyecto está conformado por restaurante-bar cerrado, un restaurante abierto, un área para disco-bar, locales comerciales, tienda de autoservicio, vialidades y áreas exteriores.

El proyecto comprende la remodelación de sus estructuras y la adecuación de las instalaciones para dar un servicio mejor y seguro, ofreciendo seguridad y confort a los visitantes, con las particularidades de cada local según el tipo de servicio ofertado.

Las áreas del predio en la porción terrestre que serán remodeladas están distribuidas de la siguiente manera:

(...)

La tabla anterior contiene los porcentajes de construcción por cada conjunto del proyecto, con respecto al área total de la construcción que corresponde a 2,682.285m² de la porción terrestre de la concesión de la ZOFEMAT.

(...)

II.2.1. Descripción por proyectos.

II.2.1.1. Sonora Grill.

A continuación, se describen las acciones de remodelación del local conocido como "Casa Rolandi" en la Zona Hotelera de Cancún, Quintana Roo, el cual tendrá nuevamente giro de restaurante ahora bajo la marca Sonora Grill.

(...) Se propone respetar la huella del edificio y sustituir la losa tapa y bóvedas catalanas por una losa plana a 3.50 mts de Nivel de Piso Terminado y así poder dar mayor solidez para soportar una terraza "Roof Garden", con nivel de desplante a 3.50 mts de N.P.T. sobre el salón actual.

(...)

II.2.1.2. Agua Santa.

Las acciones de remodelación del local conocido como "Agua Santa" en la Zona Hotelera de Cancún, Quintana Roo, se describen a continuación.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

El objetivo principal es poder brindar un servicio cómodo para los visitantes de "Agua Santa" por ello en armonía con el paisaje natural que posee el predio se pretende complementar el espacio denominado "planta de azotea" como se puede apreciar en los planos presentados en los anexos.

(...)

II.2.1.3. Rosa Negra.

La infraestructura donde se ubicará el restaurante Rosa Negra es la que presenta mayores daños estructurales y un importante deterioro en sus instalaciones.

El proyecto comprende la remodelación mayor y restitución de sus estructuras viejas, deterioradas o dañadas; así como la restauración, renovación y remodelación de las estructuras para lograr el propósito del proyecto como se presenta en los planos.

Se harán trabajos de rehabilitación de dos palapas con materiales obtenidos de la región (madera y zacate palapero), se realizará la adecuación de los diferentes niveles y espacios como los restaurantes, vestíbulo, terraza y demás complementos con materiales de la región.

(...)

II.2.1.4. Taboo.

La infraestructura donde se ubicará el restaurante Taboo requiere de adecuaciones respecto a la distribución de espacios y sustitución de estructuras deterioradas, para contar con instalaciones seguras, cómodas y adecuadas para el turista.

5. Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticinco, fue recibido ante esta **DGIRA** el oficio número PFPA/29.3/0624-2025 (**PROFEPA-0624**) de fecha siete de mayo de dos mil veinticinco; mediante el cual, la Subdelegación de Inspección de Recursos Naturales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Quintana Roo, en atención al oficio número SRA/DGIRA/DG-02415-25 informó a esta Unidad Administrativa que el sitio del **Proyecto** cuenta con un procedimiento administrativo con número de expediente administrativo PFPA/29.3/2C.27.5/0063-2023; asimismo, indicó que dicho expediente se encuentra en trámite, sin que a la fecha de recepción del oficio referido en el presente párrafo, se hayan dictaminado las presuntas infracciones resultado de las visitas de inspección y verificación, lo anterior, anexando la siguiente información:

5.1. **Orden de inspección** número PFPA/29.3/SC.27.5/0063-2023 de fecha trece diciembre de dos mil veintitrés; a través de la cual, la **PROFEPA** verificó si el Propietario o Responsable del predio, cuenta con la documentación vigente que acredite la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la Autoridad Federal Normativa Competente para llevar a cabo las construcciones, obras y actividades en el predio del **Proyecto 1**, de las cuales se desprende la siguiente información:

"(...)

Se realiza sobre una superficie aproximada de: 1,391 metros cuadrados, (Mil Trescientos Noventa y Uno, metros cuadrados), colindante a la carretera asfáltica a la altura del kilómetro 13.5 de la zona hotelera de TA ancar, prolongación de la mancha urbanizada del Boulevard Kukulkán, el óredio objeto de la presente diligencia a presenta forma regular, se observa que el perímetro de predio o conjunto de predios, se



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

encuentra delimitado mediante postes de metal hincados a ras de suelo, recubrimiento de fajas de aluminio con pintura de color negro y diferentes leyendas alusivas. También se observa la colocación de sellos de intervención de la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo, derivado del expediente FGE/QROO/BI/03/5648/22, Folio 243, de fecha 13 de Noviembre del año 2022. Que en el ámbito de su respectiva competencia procedió conforme a derecho que le confiere.

En la parte frontal se observan áreas despejadas, donde se puede ver el interior del predio y de las condiciones medio ambientales que prevalecen, siendo las siguientes obras y actividades en proceso de construcción: Delimitación en su perímetro mediante hincado de postes metálicos a ras de suelo, acubrimiento de fajas de aluminio con pintura de color negro y diferentes leyendas alusivas, en baja mar se observa una estructura fija de un muro concreto y estructuras fijas de metal de color oxido, para edificación (Hotel, casa unifamiliar o restaurante) en obra negra no concluido. Se observan en su interior indicios de fajas de concreto, acero que no fueron utilizados para construcción. Sin persona alguna que proporcione información quién es el propietario o posesionario, también se observa en su costado derecho un restaurante en operación (Snacbar), y en el costado izquierdo un hotel turístico en operación.

Es importante mencionar, que no se observó alguna actividad complementaria tales como (ampliación de construcción, casa familiar o unifamiliar, barda, palapa rustica o restaurante); actividades realizadas de origen humano. La vegetación observada en las inmediaciones del bien inmueble, consisten en relictos de vegetación de mangla botoncillo (Conocarpus eructos), en su estado natural, sin alguna presencia de actividad de índole humana (antrópica).

De lo antes citado, se desconoce si se cuenta con la correspondiente autorización en materia de impacto ambiental o exención en materia de impacto ambiental, por lo que se sugiere en caso de que se pronuncie el interesado, se deberá solicitar la autorización en materia de impacto ambiental o exención en materia de impacto ambiental, así como del Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, ante esta PROFEPA, para que en el ámbito de su respectiva competencia determine lo procedente.

De la medición realizada en campo, y mediante aplicación aritmética y utilización de un equipo satelital GPS Map78s, se estima una superficie aproximada de 1,391 metros cuadrados. Donde se realizó las obras y actividades en proceso de construcción no concluida, actividades realizadas de origen humano.

(...) De lo anteriormente circunstanciado en párrafos anteriores, se observó las siguientes obras y actividades:

- Delimitación del perímetro mediante hincado de postes metálicos a ras de suelo, recubrimiento de fajas de aluminio con pintura de color negro y diferentes leyendas alusivas.
- En baja mar, se observa una estructura fija de un muro concreto.
- Estructuras fijas de metal de color oxido, para edificación (Hotel, casa unifamiliar o restaurante) en obra negra no concluido.

(...)

Se realizó prospección, con la finalidad de tener información quien es el propietario o posesionario del predio objeto de la presente diligencia, los vecinos de la inmediación del predio, omitieron proporcionar sus nombres y comentaron desconocer quién es el propietario o posesionario del predio. Por temor a represalias, y sólo saben que esa propiedad tiene problemas con diferentes autoridades de origen penal (Federal, Estatal y Municipal).

(...)

Cabe referir que el modo, de las obras y actividades realizadas fueron por actividades de origen humano (antrópico), el cual consistió en implementar en su momento equipo industrial y manual, para la preparación



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

del sitio y de construcción, a la fecha estas obras y actividades (obra negra no concluida), se observan en estado deplorables.

En relación a la temporalidad, de las obras y actividades de origen humano, y referidas en párrafos anteriores, del predio o conjunto de predios ubicado con referencia en la coordenada UTM 16 Q X=524033, Y=2332938; X=524039, Y=2332952, X=524050, Y=2332982; X=524046, Y=2332988 en referencia al Datum WGS 84, Región 16 Q México, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. Y por prospección realizada con predios colindantes (vecinos); informan que se dieron cuenta inicios del mes de enero del presente año, y con muchos problemas de índole legal con diferentes autoridades.

(...)

Vegetación

Vegetación de Matorral costero: se encuentra representada en los costados del predio y enfrente del mismo, en forma aleatoriamente por las siguientes especies, Uva de mar (Cocolova uvifera), mangle botoncillo (Conocarpus rectus) y Mangle rojo (Rhizophora mangle), estas dos últimas especies se encuentra enlistada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010; con una categoría de Amenazadas (A), y que en los términos de dicha Norma se definen como aquellas especies, o poblaciones de las mismas, que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguen operando los factores que inciden negativamente en su viabilidad, al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones; entre otras especies; y como se observa en las siguientes fotografías:

(...)

En la cual se contemplen las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos generados por las obras y actividades, por lo que con fundamento en los artículos 170 y 170 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y a Protección al Ambiente, 5, incisos Q), R), 56 y 59 del Reglamento de la misma ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se procede a imponer como medida de seguridad, la **CLASURA TOTAL TEMPORAL** para el predio o conjunto de predios ubicado con referencia en la coordenada UTM 16 Q X=524033, Y=2332938; X=524039, Y=2332952; X=524050, Y=2332982; X=524046, Y=2332988 en referencia al Datum WGS 84, Región 16 Q Místico Ealidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

(...)

Asimismo, se le hace saber al visitado, que no podrá realizar cualquier actividad de origen humano, (construcciones adicionales a lo referido en párrafos anteriores en el acta de inspección), hasta en tanto, esta autoridad ambiental en el ámbito de su respectiva competencia determine lo procedente para el deslinde responsabilidad ambiental.

(...)"

- 5.2. Acuerdo de tramite relacionado a la **Orden De Inspección** de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco; mediante el cual, la **PROFEPA** realizó una visita complementaria a la visita de inspección realizada en el predio del **Proyecto 1**, cuyo objeto fue verificar que se esté respetando la medida de seguridad impuesta en su momento de manera temporal y precautoria consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**. En razón de lo anterior con fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, emitió una nueva orden de inspección número PFFA/29.1/3S.4/0004-2025 (**Orden de Inspección 2**), de las cuales se desprende la siguiente información:





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

"(...)

Con referencia a este numeral, con respecto a las obras que se mencionan en el acta de inspección PFPA/29.3/2C.27.5/0063-2023 de fecha 13 de diciembre de 2023, en el que se refiere a la delimitación del perímetro mediante hincado de postes metálicos a ras de suelo, recubrimiento de fajas de aluminio con pintura de color negro y diferentes leyendas alusivas, en baja mar, se observa una estructura fija de un muro concreto, estructuras fijas de metal de color óxido, para edificación (hotel, casa unifamiliar o restaurante) en obra negra no concluido; cabe referir que el visitado entrega copia simple de oficio número 04/SGA/0575/2020 de fecha 24 de agosto de 2020, a nombre de la persona moral denominada Hacienda Stefania S.A DE C.V. del proyecto denominado "remodelación y sustitución de infraestructura de Hacienda Stefania" con pretendida ubicación en Boulevard Kukulkán km 13+530.0, en la zona hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez estado de Quintana Roo, con una superficie de 2,682.285 metros cuadrados, proyecto en la remodelación, sustitución y operación de las estructuras que se encuentran en los distintos locales, el predio donde se pretende desarrollar el proyecto se localiza en la Zona Federal Marítimo Terrestre, con una superficie de 2,682.285 m², como tal distribución de los espacios en el predio en Construcción Comercial, de disco, Restaurante Abierto, Restaurante Bar, Vialidades, Áreas Exteriores.

Al momento de la presente visita de verificación no se observaron las construcciones que se refirieron en autorización, informado el visitado que se encuentran en la etapa de remodelación el mismo sembrado y edificación que se tenía existente, y en la presente verificación se observó una construcción sobre el agua, con una estructura metálica de color rojo oxidado que se extiende sobre 12 pilotes de concreto sumergidos en el mar, cabe mencionar que la edificación parece estar en las primeras etapas, con vigas y columnas ensambladas pero sin paredes ni pisos, una bodega improvisada con láminas y una puerta de lámina abierta, se observó otra bodega rústica improvisada con triplay y techo de palos de madera, donde se observó escombros de construcción, junto con tablas de madera que parecen servir como una barrera provisional de Placas de poliestireno Covintec (Las placas de poliestireno o unicel), para la construcción de muros o paredes y una escalera improvisada hecha con escombros permite el acceso a la zona de construcción.

Con referencia a este apartado los inspectores actuantes no observaron el sello de clausura en el predio toda vez que nos refiere el visitado que por las condiciones climatológicas este fue desprendido por el paso del huracán Helene, por lo que procede a realizar la reposición del sellos de clausura consistente en una lona de color rojo con blanco y el folio PFPA/29.1/3S.4/0004-2025-011-2025 en la coordenada UTM X: 524036, Y: 2332947; el visitado refiere que la obra la retomaron a principios del mes de marzo de 2025 y desconocían que el predio tenía una clausura por parte de ésta autoridad, motivo por el cual refiere que cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental con el oficio número 04/SGA/0575/2020 de fecha 24 de agosto de 2020 a favor de la persona moral denominada Hacienda Stefania S.A DE C.V. del proyecto denominado "remodelación/sustitución de Infraestructura de Hacienda Stefania" con pretendida ubicación en Boulevard Kukulkán km 13+530.0, en la zona hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez estado de Quintana Roo, así mismo hace entrega en copia simple de la constancia de recepción de fecha 30 de junio de 2023 con su anexo en copia simple consistente en la promoción de fecha 15 de junio del año 2023 donde obra sello de recibido por parte de la semarnat de fecha 30 de junio de 2023 constante de 2 fojas útiles.

En relación al estado actual que guarda el predio no se advierte construcción adicional, a lo circunstanciado en el acta de inspección número PFPA/29.3/2G.27.5/0063-2023 de fecha 13 de diciembre de 2023, se observa tres bodegas móviles rústicas con tapial de pino con dimensiones de 1.5 de metros de largo por 2 metros de ancho...

(...)"





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-07135-26

RESULTANDO

I. Con fecha treinta de junio de dos mil veintitrés fue recibido ante esta **DGIRA** el escrito de fecha quince de junio del mismo mes y año; mediante el cual, la **Promovente** Ingreso la **MIA-R** del **Proyecto**, para su evaluación y resolución en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave **23QR2023T0041**.

II. Con fecha seis de julio de dos mil veintitrés, fue recibido en esta **DGIRA** el escrito de fecha cinco del mismo mes y año; la **Promovente** ingresó el original de la página 5 (cinco) del periódico denominado "**CANCUN**", de fecha de edición cuatro de julio de dos mil veintitrés; a través del cual, se realizó la publicación del extracto del **Proyecto**; lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 tercer párrafo, fracción I de la **LGEEPA**.

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

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

IV. Con fecha trece de julio de dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), esta **DGIRA** dio a conocer en su publicación número **DGIRA/031/23** de la **Gaceta Ecológica**¹ y en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT**, el listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en el período comprendido del seis al doce de julio de dos mil veintitrés (incluye extemporáneos), entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.

V. Con fecha tres de agosto de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas recibir observaciones y/u opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III de la **LGEEPA**, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**). En virtud de lo anterior, se enlistan las opiniones técnicas solicitadas:

¹ Ver "Listado de ingreso de Proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" publicado en la Gaceta Ecológica de la **SEMARNAT** número 31 de fecha trece de julio de dos mil veintitrés. Pág. 3; https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetitas/archivos2023/gaceta_0031-23.pdf. Última consulta 10 de febrero de 2026.



2026
año de
Margarita
Maza

"REMDELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 11 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las diferentes Unidades Administrativas.

No.	Número de oficio	Dependencia	Fecha de notificación
1	SRA/DGIRA/DEPG-00231-23	PROFEPA Quintana Roo	ocho de agosto de dos mil veintitrés
2	SRA/DGIRA/DEPG-00232-23	Dirección General de Gestión Forestal Suelos Y ordenamiento Ecológico (DGGFSyOE)	siete de agosto de dos mil veintitrés
3	SRA/DGIRA/DEPG-00233-23	Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)	siete de agosto de dos mil veintitrés
4	SRA/DGIRA/DEPG-00234-23	Dirección General de Zona Federal Marítimos Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT (DGZFMATAC)	tres de agosto de dos mil veintitrés

Asimismo, esta **DGIRA**, notificó a las Autoridades Estatales y Municipales de la recepción de la **MIA-R** del **Proyecto**, con la finalidad de que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismos que a continuación se enlistan:

Tabla 2. Oficios notificados derivado del ingreso del Proyecto emitidos por esta DGIRA.

No.	Número de oficio	Dependencia	Fecha de notificación
1	SRA/DGIRA/DEPG-00235-23	H. Ayuntamiento de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo (Municipio)	nueve de agosto de dos mil veintitrés
2	SRA/DGIRA/DEPG-00236-23	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMAQ).	ocho de agosto de dos mil veintitrés

VI. Con fecha cuatro de agosto de dos mil veintitrés fue turnado a esta **DGIRA**, el escrito de fecha veintiséis de julio del mismo año, ingresado en la entonces Delegación Federal ahora oficina de Representación Estatal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE Quintana Roo**), el veintisiete de julio del mismo año; a través del cual, un miembro de la comunidad del municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, por su propio derecho solicitó que el **Proyecto** se sometiera al Proceso de Consulta Pública.

VII. Con fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** a través del oficio número SGPA/DGIRA/DG/03208-23 (**Oficio DG/3208**), solicito a la **ORE Quintana Roo** poner a disposición del Público copia de la **MIA-R** del **Proyecto** en la página web de la **SEMARNAT**.

VIII. Con fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** a través del oficio número SGPA/DGIRA/DG/03209-23 (**Oficio DG/3209**), hizo del conocimiento a la **Promovente** que se dio inicio a la consulta pública del **Proyecto**, en virtud de que la solicitud interpuesta por un miembro de la comunidad del Municipio de Benito Juárez en el estado de Quintana Roo, fue ingresada en tiempo y forma; por lo que, se le solicitó a la **Promovente** publicar el extracto del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación en el estado de Quintana Roo, dentro de un plazo de **5 (cinco) días hábiles** contados a partir del día hábil



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

siguiente en que surtiera efectos la notificación del **Oficio DG/3209**, una vez publicado se solicitó que se presentara en un plazo de **cinco días** hábiles siguientes la página del diario o periódico donde se hubiera publicado el citado extracto para integrarlo al expediente técnico-administrativo correspondiente; asimismo, se solicitó a la **Promovente** una copia adicional impresa de la **MIA-R** del **Proyecto**, debiendo remitirla a la **ORE Quintana Roo**; dicho oficio fue notificado legalmente a la **Promovente** el veintidós de agosto de dos mil veintitrés.

IX. Con fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-03210-23, notificado legalmente al interesado el veinticinco de agosto de dos mil veintitrés (**Oficio DG/03210**); mediante el cual, hizo de conocimiento a un miembro de la comunidad del municipio de Benito Juárez que, derivado de la consulta pública, se pondría a disposición la revisión de la **MIA-R** del **Proyecto** durante el periodo del veinticuatro de agosto al veinte de septiembre del dos mil veintitrés.

X. Con fecha treinta de agosto de dos mil veintitrés, fue recibido en esta **DGIRA** el escrito de fecha veintitrés de agosto del mismo mes y año, a través de la cual la **Promovente** en atención al **Oficio DG/3209**, ingresó el original de la página 6 (seis) del periódico denominado "**NOVEDADES QUINTANA ROO**", de fecha de edición veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés; a través del cual, se realizó la publicación del extracto del **Proyecto**.

XI. Con diversas fechas, ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diferentes oficios referentes a las dependencias que emitieron su opinión técnica respecto a las actividades del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta Autoridad Administrativa; mediante los oficios referidos en la **Tabla 1** y **Tabla 2** del presente **Acuerdo Administrativo**, al respecto, se enlistan las opiniones técnicas recibidas:

Tabla 3. Opiniones técnicas del Proyecto				
No.	Número de oficio	Fecha de Oficio	Dependencia	Fecha de ingreso a la DGIRA
1	SEOT/484/2023 (CONABIO - 484)	primero de septiembre de veintitrés	CONABIO	cinco de septiembre de dos mil veintitrés
2	SRA/DGZFMTAC/638/2024 (ZOFEMTAC - 638)	veintiséis de febrero de veinticuatro	ZOFEMTAC	veintiséis de febrero de dos mil veinticuatro
3	MBJ/PM/SMEDU/DGE/DPPA/01819/2024 (Municipio - 819)	seis de marzo de veinticuatro	Municipio	trece de marzo de dos mil veinticuatro

XII. Con fecha veinte de septiembre de dos mil veintitrés fue turnado a esta **DGIRA**, el oficio número 04/SGA/1423/2023 de fecha diecisiete de agosto del mismo año, emitido por la **ORE Quintana Roo**; a través del cual, informó que mediante el acta circunstanciada número AC/028/2023 se puso a disposición del público la **MIA-R** del **Proyecto**.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

XIII. Con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** emitió el oficio con número SRA/DGIRA/DG-04648-24, notificado legalmente a la **Promovente** el ocho de enero de dos mil veinticinco; mediante el cual, se solicitó **Información Adicional** con relación a la **MIA-R**, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 BIS de la **LGEEPA** y 22 del **RLGEEPAMEIA**, otorgándole un plazo de **60 (sesenta) días hábiles** para su cumplimiento, suspendiendo el plazo del **PEIA** del **Proyecto**. A fin de que esta Autoridad Administrativa este en posibilidad de determinar lo conducente en materia de impacto ambiental.

XIV. Con fecha primero de abril de dos mil veinticinco, fue recibido ante esta **DGIRA** un escrito de fecha treinta y uno de marzo del mismo año; mediante el cual, la **Promovente** presentó la **Información Adicional** requerida mediante el oficio señalado en el **RESULTANDO XII** del presente **Acuerdo Administrativo**.

XV. Con fecha veintiocho de abril de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** a través del oficio número SRA/DGIRA/DG-02415-25, solicitó a la **PROFEPA**, informar respecto algún procedimiento administrativo instaurado para las obras y actividades que componen el **Proyecto**.

XVI. Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticinco, fue recibido ante esta **DGIRA** el oficio número PFPA/29.3/0624-2025 (**PROFEPA-0624**) de fecha siete de mayo de dos mil veinticinco; mediante el cual, la Subdelegación de Inspección de Recursos Naturales de la **PROFEPA** en el Estado de Quintana Roo, en atención al oficio número SRA/DGIRA/DG-02415-25 informó a esta Unidad Administrativa que el sitio del **Proyecto** cuenta con un procedimiento administrativo, sin embargo las presuntas infracciones resultado de las visitas de inspección y verificación, se encuentran en trámite.

XVII. Que a la fecha de la emisión del presente **Acuerdo Administrativo** y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos administrativos, esta **DGIRA** no obtuvo respuesta a las solicitudes de opinión realizadas a la **SEMAQ** y la **DGGFSyOE**; citadas en el **RESULTANDO V**. Por lo anterior, transcurridos los plazos establecidos en los oficios señalados en el resultando antes referido, esta **DGIRA** procede a determinar lo conducente conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la **SEMARNAT** (**RISEMARNAT**), la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**.

CONSIDERANDO

EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Que en este caso resultan aplicables los artículos 1 párrafo primero, 4 párrafo sexto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X, 53, 54 y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracción I, 3, 4 párrafo primero, 5 fracciones II, X, XI, XII y XXII, 15 fracciones I, II, III, IV, V, VI y XII, 28 párrafo primero y fracciones IX y X, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 y 35 BIS 1 de la **LGEEPA**; 1, 2, 4 fracciones I, III, y VII, 5 inciso



2026
año de
**Margarita
Maza**



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

Q y R, 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 35 al 38 primer párrafo, 39 al 42, 45 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 3 apartado A, fracción II, subinciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones I, II y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT (RISEMARNAT)**; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente 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 los 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 **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** numeral 4.

4. Que los artículos 28 fracciones IX y X, 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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la ejecución de las obras y actividades autorizadas en materia de impacto ambiental deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; asimismo, si la **Promoviente** 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.

En este orden de ideas, la **Promoviente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, a la que anexó la **MIA-R** del **Proyecto** denominado **"REMODELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"**, el cual, consiste en la remodelación y sustitución de la infraestructura de existente de la Hacienda Stefania, cuyas obras y actividades; así como, las secciones que la componen se describen a continuación:

- **SECCIÓN A: SONORA GRILL.** Consiste en la demolición de la infraestructura existente para la posterior construcción de un nuevo restaurante, distribuido en tres niveles: sótano, planta baja, y Roof Garden. Lo anterior en una superficie de 1,117.50 m² (mil ciento diecisiete punto cincuenta metros cuadrados). Cabe indicar que para el desplante del sótano se requiere el hincado de 21 (veintiuno) pilotes.
- **SECCIÓN B: TABOO.** Consiste en la remodelación y sustitución de infraestructura del restaurante Taboo. distribuido en dos niveles para uso de comensales y terraza sobre la laguna. En la parte superior una zona servicio y administración. Lo anterior en una superficie de 889.57 m² (ocho cientos ochenta y nueve punto cincuenta y siete metros cuadrados).
- **SECCIÓN C: MARINA Y MUELLE.** Consiste en la remodelación y sustitución de infraestructura, en el área que se encuentra inmersa en la laguna de Nichupté (área de la Marina), en el nivel de sótano cuenta con oficinas relativas a la administración y operación de la marina y muelle para atracado de embarcaciones. En el nivel de calle contará con cuatro locales comerciales y un restaurante. La parte sur de esta zona se remodelará para albergar un restaurante. Finalmente, en la parte superior cuenta con una zona de oficinas. Lo anterior en una superficie de 1,090.04 m² (mil noventa punto cuatro metros cuadrados). Así mismo se requiere la rehabilitación y ampliación del muelle el cual constará de una pasarela central con dos brazos, la superficie total será de 260.09 m² (dos cientos sesenta punto nueve metros cuadrados), y estará soportado por 55 (cincuenta y cinco) pilotes de madera dura de la región con un diámetro de 20 cm (veinte centímetros). Además se colocarán 35 (treinta y cinco) postes de madera dura de la región que servirán como postes para amarre o atracadero de las embarcaciones.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

Lo anterior, dentro de una superficie total de intervención de 3,097.11 m² (tres mil noventa y siete punto once metros cuadrados) de la **ZOFEMATG**, ubicado entre los Km 13+522 al 13+737 del Boulevard Kukulkán, Zona Hotelera Segunda Etapa, Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo.

Al respecto, conforme a la información proporcionada, esta **DGIRA** realizó el análisis de la ubicación de las obras y actividades del **Proyecto** y el **Proyecto 1**, en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)², herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, constatando que los proyectos antes referidos concurren en el terreno correspondiente al **Proyecto 1** (ver **Imagen 2** e **Imagen 1**), mismo que cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental vigente otorgada por la **ORE Quintana Roo** mediante la **Resolución 575**, la cual constituye un acto administrativo válido, eficaz y exigible conforme a los artículos 8 y 9 de la **LFPA**.



Imagen 1. Fragmento del SIGEIA donde se observa la ubicación general de las obras del Proyecto 1, amparadas por la Resolución 575 que a efecto emitiera la ORE Quintana Roo.



Imagen 2. Fragmento del SIGEIA donde se observa la ubicación general del predio y la distribución de las secciones que componen el Proyecto.

En este mismo sentido, la **Promovente** en la **Información Adicional**, presentó una tabla comparativa de las superficies que serán intervenidas por el **Proyecto** respecto a las existentes del **Proyecto 1**, tal y como se refiere en la siguiente tabla:

Tabla 4. Fragmento de la tabla comparativa presentada en la Información Adicional del Proyecto				
OBRAS EXISTENTES DEL PROYECTO 1			OBRAS PROPUESTAS EN EL PROYECTO "	
Sección A	Restaurante Bar	446.528 m ²	Restaurante Bar Sonora Grill	1,117.50 m ² (Tierra: 556.37 m ² y Agua: 561.13 m ²)
	Restaurante abierto	70.507 m ²	Restaurante Taboo	889.57 m ²
Sección B	De disco	278.297 m ²		

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

Tabla 4. Fragmento de la tabla comparativa presentada en la Información Adicional del Proyecto				
OBRAS EXISTENTES DEL PROYECTO 1			OBRAS PROPUESTAS EN EL PROYECTO "	
Sección C	Comercial	121.168 m ²	Marina	465.94 m ²
	Vialidad	1,061.232 m ²	Deck	364.01m ²
	Área exterior	704.553 m ²	Muelle (Agua)	260.09 m ²
TOTAL		2,682.285 m ²	TOTAL	3,097.11 m ²

En relación a la información antes referida, y de acuerdo a las características y alcances de las obras y actividades referidas en el **Proyecto**, este tiene por objeto la ampliación, modificación y sustitución de la infraestructura existente en el sitio del **Proyecto 1**, la cual, conforme con las manifestaciones realizadas en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** cuentan con una autorización en materia de impacto ambiental vigente, por lo que considerando la naturaleza de la solicitud del **Proyecto**, la **Promoviente** debió presentar el trámite correspondiente para la modificación de la autorización establecida en la **Resolución 575**. En este mismo tenor, esta Unidad Administrativa, de la revisión hecha a las constancias que obran en el expediente del **Proyecto 1**, constató el cumplimiento de términos y condicionantes establecidos en la **Resolución 575**, de la cual, es importante destacar, que no se tiene registro de que la **Promoviente** presentara la documentación que acreditara el cumplimiento de términos y condicionantes establecidos en la **Resolución 575**, por lo que, se desconoce si ha dado la debida atención a las medidas ambientales con el fin de reducir al mínimo los efectos negativos que sobre el ambiente pudiesen provocar los impacto ambientales generados por el desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto 1**; lo cual, imposibilita técnicamente y jurídicamente a esta **DGIRA** para poder determinar si durante la ejecución del **Proyecto 1** las obras y actividades se sujetaron a las disposiciones aplicables para proteger el ambiente considerando las características de los ecosistemas del sitio del **Proyecto**.

Al respecto, y debido a las inconsistencias antes referidas, esta **DGIRA** se encuentra imposibilitada técnicamente para poder resolver sobre las obras y actividades solicitadas por la **Promoviente** mediante el **Proyecto** de la **MIA-R**.

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 se actualiza al constatar la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la entonces **ORE Quintana Roo**, descrita en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales 3 y 4, es decir, que esta Autoridad a través de la **ORE Quintana Roo** mediante dichas resoluciones determinó autorizar la ejecución de diversas obras y actividades en la misma superficie en la que se pretende ejecutar el **Proyecto**, destacando que a la fecha de emisión del presente



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-07135-26

Acuerdo Administrativo se han ejecutado diversos componentes autorizados, mismas que como se indicó en los numerales 5.1 y 5.2 el **Proyecto 1** cuenta con un procedimiento administrativo ante **PROFEPA** por presuntas infracciones, mismas que a la fecha del presente **Acuerdo Administrativo** no han sido dictaminadas.

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 la misma **Promovente** que pretende obtener una autorización de un proyecto con características similares 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 575**, 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 efecto 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.

En su defecto deberá:

- c) Manifestar su voluntad libre y espontánea de renunciar a los derechos adquiridos en la **Resolución 575**, a través del trámite correspondiente previo pago de derechos.
- 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



2026
año de
**Margarita
Maza**

"REMDELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 19 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

como base lo ya ejecutado y con un enfoque integral, holístico³ y sustentable, cumplimiento con los requisitos del trámite previstos en las disposiciones jurídicas vigentes aplicables.

6. Que el artículo 68 del Código Fiscal de la Federación (**CFF**) establece que los actos y resoluciones de las autoridades gozan de presunción de legalidad, correspondiendo a quien los controvierte acreditar los hechos constitutivos de su pretensión. Si bien, dicho precepto pertenece al ámbito fiscal, refleja un principio general del derecho administrativo conforme al cual los actos administrativos válidamente emitidos producen efectos jurídicos y se presumen eficaces mientras no sean revocados, modificados o declarados nulos por la autoridad competente o mediante resolución jurisdiccional firme, disposición que sirve de manera análoga para la tutela del principio de legalidad y la salvaguarda de la seguridad jurídica del gobernado y/o quien es titular de un derecho adquirido.

7. 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 I** al **XVI** del presente **Acuerdo Administrativo**; la cual, se integra al expediente en que se actúa.

8. 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.

9. Que en el contexto de los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales 1 al 5, de acuerdo son los **RESULTANDOS I** al **XVI** 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:

9.1. La **ORE Quintana Roo** emitió **Resolución 575**, 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,

³ 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.



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-07135-26

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**.

9.2. 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 la esta autoridad a través de la **ORE Quintana Roo** mediante la **Resolución 575**, la cual se encuentra vigente al momento de la emisión del presente **Acuerdo Administrativo**.

9.3. Que conforme a los **CONSIDERANDOS 1 al 7**, 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 575**, en la cual se establece que, para toda solicitud de modificación pretendida se requiere cumplir con lo establecido en su **RESUELVE QUINTO**.

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 I al XVI**, 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 575**, 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 antes referida.

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 **LOAPE**; 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 párrafo primero y fracciones IX y X, 30 y 160 de la **LGEEPA**; 5 inciso 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:



2026
año de
Margarita Maza

"REMODELACION Y SUSTITUCION DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 21 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

ACUERDA

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS I al XVII** 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** y la **Información Adicional** y sus anexos, integrándolos debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con lo señalado en los **RESULTANDOS I al XVI**, conforme a los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **1 al 5.2**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1 al 9** 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 I al XVI**, 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 575**; asimismo, para toda solicitud de modificación pretendida se requiere cumplir con lo establecido en los **RESUELVE QUINTO, SEXTO y SEPTIMO**, de la autorización anteriormente referida.

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 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 575**, 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 575**; 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



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-07135-26

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 **23QR2023T0041** 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. Graciela Viridiana Contreras González, Luis Manuel López Martínez, Carlos Eliseo González Silva, Claudia Bolaños Sánchez, Danya Ahisllin Peralta Carranza, Ana Paula Serna Abascal, Ángel Martín Piña López, María Isabel Arriaga Flores, Valeria Castillo Peña, Karina García Huerta, Luis Antonio Merino González, Massiel Beatriz Contreras González, y Cesar Feliciano Rodríguez, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] o por alguno de los medios señalados dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.



2026
año de
Margarita
Maza

"REMEDIACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 23 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07135-26

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

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

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

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada.** - Subsecretaría de Regulación Ambiental en la SEMARNAT. - gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell. - Procuradora Federal de Protección al Ambiente. - mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez. - Subprocuradora de Recursos Naturales en la PROFEPA. - leticia.quinones@profepa.gob.mx
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 DGIRA: DGIRA2305905, DGIRA2306816, DGIRA2307618, DGIRA2307877, DGIRA2308374, DGIRA2401937, DGIRA2402509, DGIRA2502672 y DGIRA2504632

Elaboró.
FZE

Revisó. / Vo. Bo.
MSS/GRM

Validó.
JAGV/LAPA



2026
año de
Margarita Maza

"REMEDIACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE HACIENDA STEFANIA II"
HACIENDA STEFANIA, S.A. DE C.V.
Página 24 de 24

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat