SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08423-26
Ciudad de México a 15 de octubre de 2026

22 OCT 2026
NOTIFICADO
ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO

CONSECUTIVO: 23QR2023U0073-15

No. de Expediente: 23QR2023U0073
No. de Bitácora: 09/MC-0193/10/23
Asunto: Resolución Administrativa

C. ÁLVARO CÁMARA SOLÍS
Fideicomitente y Apoderado Legal de Scotiabank Inverlat, S. A., I. de B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con número de registro 1708760812.
[redacted]
Teléfonos: [redacted]
Correo electrónico: [redacted]

RECIBI ORIGINAL DG 32 FOJAS
[redacted]
22 - OCTUBRE - 2026
[redacted]

VISTO. El expediente con clave 23QR2023U0073 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a esta Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** denominado *"Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal. Modalidad B."*, ante el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de la **SEMARNAT** el diecisiete de octubre de dos mil veintitrés; por Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con número de Registro 1708760812 (**Promovente**), a través del C. Álvaro Cámara Solís, en su calidad de **Fideicomitente y Apoderado Legal**, quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**, al cual, anexó el Documento Técnico Unificado (**DTU**) para el **Proyecto** denominado *"Rancho San Juan"*.

El **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 8 (ocho) *viviendas unifamiliares,* cada casa contará con área de sala-comedor, 3 (tres) recámaras, equipamiento y alberca, distribuidos en 5 edificaciones de hasta 2 (dos) niveles cada una, con una superficie de intervención o desplante por vivienda de 396.93 m² (trescientos noventa y seis punto noventa y tres metros cuadrados), sumando una superficie a intervenir de 3,175.44 m² (tres mil ciento setenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros cuadrados); así como, caminos de acceso para cada una de las viviendas en una superficie de 7,925.01 m² (siete mil novecientos veinticinco punto cero un metros cuadrados); para lo cual, se requerirá el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una superficie de 22,468.10 m² (veintidós mil cuatrocientos sesenta y ocho punto diez metros cuadrados) de vegetación de dunas costeras (**VU**); lo anterior, a realizarse en un conjunto de 8 (ocho) lotes con superficie total de 24.31 ha (veinticuatro punto treinta y un hectáreas), ubicados dentro de la poligonal del Área Natural Protegida (**ANP**) denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*", en el municipio de Tulum, estado de Quintana Roo.

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08423-26

R E S U L T A N D O:

I. Con fecha diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó un escrito de fecha dieciséis del mismo mes y año; mediante el cual, presentó el trámite **SEMARNAT-09-001-B** denominado "*Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal. Modalidad B*", correspondiente al **Proyecto**; al cual, se le asignó el número de bitácora 09/MC-0193/10/23 y clave 23QR2023U0073, presentando el **DTU** y anexos para obtener en un solo procedimiento administrativo la autorización de cambio de uso de suelo forestal y en materia de impacto ambiental.

II. Con fecha veinte de octubre de dos mil veintitrés, la **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA**, un escrito de misma fecha; mediante el cual, presentó el original de la página 3 (tres) del periódico "*Novedades*", sección Cancún de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**.

III. Con fecha veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso del **DTU** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0046/23, Año XXIII de la separata de la Gaceta Ecológica, incluido dentro del listado de *"PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 19 AL 25 DE OCTUBRE DE 2023 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)"*. Asimismo, el archivo electrónico del **DTU** del **Proyecto** se incluyó en el portal electrónico de la **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público, en términos de lo establecido en el artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 37 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

Al respecto, cabe mencionar que el tiempo estipulado en el artículo 40 del **RLGEEPAMEIA** para que alguna persona de la comunidad presentara la solicitud de consulta pública feneció el nueve de noviembre de dos mil veintitrés.

IV. Con fecha seis de diciembre de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió el oficio con número de folio SRA/DGIRA/DEPG-00378-23 (**Oficio DEPG-00378-23**): mediante el cual, requirió a la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo (**ORE Quintana Roo**), solicitar la opinión del Consejo Estatal Forestal en el Estado de Quintana Roo (**CEF**); así como, llevar a cabo la visita técnica al predio del **Proyecto** en donde se pretende realizar el **CUSTF**. Lo anterior, en cumplimiento a los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**) y 143 fracciones III y IV del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**)

V. Con fecha seis de diciembre de dos mil veintitrés, esta **DGIRA** emitió 5 (cinco) oficios a diferentes Instancias Gubernamentales; mediante los cuales, solicitó recibir observaciones y/u opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia en un plazo de 15 (quince) días hábiles; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**) y 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**. En virtud de lo anterior, se describen las opiniones técnicas solicitadas:

Tabla 1. Solicitudes de opinión técnica emitidas por esta **DGIRA**.				
Número de Oficio	**Fecha de Emisión**	**Solicitud**	**Instancia**	**Fecha de notificación**
SRA/DGIRA/DEPG-00379-23 **(Oficio 00379-23)**	06-12-2023	Opinión técnica	Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSOE**)	08-12-2023
SRA/DGIRA/DEPG-00380-23 **(Oficio 00380-23)**			Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**)	15-12-2023
SRA/DGIRA/DG-00381-23 **(Oficio 00381-23)**			Dirección General de Vida Silvestre (**DGVS**)	08-12-2023
SRA/DGIRA/DG-00382-23 **(Oficio 00382-23)**			Comisión Nacional Forestal (**CONAFOR**)	18-12-2023
SRA/DGIRA/DG-00383-23 **(Oficio 00383)**			Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**)	08-12-2023

Asimismo, esta **DGIRA** emitió 3 (tres) oficios, mediante los cuales, notificó a las dependencias Estatal y Local de la recepción del **DTU** del **Proyecto**, con la finalidad de iniciar el procedimiento correspondiente y en su caso manifestar lo que a su derecho corresponda; mismos que a continuación se enlistan:

Tabla 2. Oficios notificados del ingreso del **DTU** del **Proyecto**				
Número de Oficio	**Fecha de emisión**	**Asunto**	**Unidad Administrativa**	**Fecha de notificación**
SRA/DGIRA/DEPG-00384-23 **(Oficio 00384-23)**	06-12-2023	Se solicitan observaciones en relación con los instrumentos normativos que en materia de la competencia sean aplicables	H. Ayuntamiento de Tulum	19-12-2023
SRA/DGIRA/DEPG-00385-23 **(Oficio 00385-23)**		Se solicitan observaciones respecto a la congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Zona Costera de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an.	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo (**SEMA de Quintana Roo**).	18-12-2023

VI. Con fecha doce de enero de dos mil veinticuatro, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio con número de folio SEOT/0006/2024 de fecha ocho del mismo mes y año; mediante el cual, la **CONABIO** emitió su opinión técnica, respecto a las actividades del **Proyecto**.

VII. Con fecha catorce de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en esta **DGIRA** el oficio con número de folio SPARN/DGGFSOE/418/0794/2024 (**Oficio DGGFSOE 0794/2024**) de fecha once del mismo mes y año; mediante el cual, la **DGGFSOE** emitió su opinión técnica, respecto a las actividades del **Proyecto**.

VIII. Con fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio con número de folio 04/SGA/0299/2024, de fecha primero del mismo mes y año (**Oficio 0299/24**); mediante el cual, la **ORE – Quintana Roo**, en respuesta al **Oficio DEPG-00378-23**, referente a solicitud de la opinión del **CEF**, anexó lo siguiente:

a) Copia simple del oficio con número de folio 04/SGA/0014/2024 de fecha diez de enero de dos mil veinticuatro; mediante el cual, la **ORE – Quintana Roo** solicitó a la presidenta del **CEF**, emitir su opinión respecto del **DTU** del **Proyecto**.

b) Copia simple del oficio con número de folio SEMA/DS/SGPA/DPFF/0296/2024 de fecha primero de febrero de dos mil veinticuatro; mediante el cual, la **SEMA de Quintana Roo** entregó el Acta R/VII/2024 de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, correspondiente a la *Séptima Sesión del Comité Técnico para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales*; así como, el Acta circunstanciada con número 003/2024 de la Visita Técnica de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, realizada por la **ORE-Quintana Roo**.

IX. Con fecha dos de abril de dos mil veinticuatro, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio con número de folio SPARN/DGHVS/03548/24 de fecha veintidós de marzo del mismo año (**Oficio DGVS 03548/24**); mediante el cual, la **DGVS** emitió su Opinión técnica, respecto a las actividades del **Proyecto**.

X. Con fecha nueve de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio número F00.9.DRPYyCM/UTCMR/577/2024 de fecha cuatro del mismo mes y año (**Oficio CONANP 577/2024**); mediante el cual, la **CONANP** emitió su Opinión técnica, respecto a las actividades del **Proyecto**.

XI. Con fecha siete de febrero de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-00624-25 (**Oficio 00624/25**); notificado legalmente a la **Promovente** el once del mismo mes y año; mediante el cual, esta autoridad administrativa solicitó **Información adicional** respecto del **DTU** del **Proyecto**, a fin de que la **Promovente** presente información necesaria para que esta Autoridad Administrativa este en posibilidad de resolver la solicitud de su trámite.

XII. Con fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó un escrito de fecha veinticinco de mismo mes y año; mediante el cual, presentó la **Información Adicional** requerida mediante el **Oficio 00624/25**.

XIII. Con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-06824-25 (**Oficio 06824-25**); mediante el cual, se solicitó a la Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**) emitir una opinión técnica respecto del **DTU** del **Proyecto**.

XIV. Con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-06825-25 (**Oficio 06825-25**); mediante el cual, se solicitó a la **CONANP** emitir nuevamente una opinión técnica respecto del **DTU** del **Proyecto**.

XV. Con fecha tres de octubre de dos mil veinticinco, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio número F00.9DRPYyCM/SUTCMR/353/2025 de fecha veintiséis de septiembre del mismo año (**Oficio CONANP 353/2025**); mediante el cual, la **CONANP** emitió nuevamente una opinión técnica respecto del **DTU** del **Proyecto**.

XVI. Con fecha veintisiete de octubre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-08557-25 (**Oficio 08557-25**); notificado legalmente a la **Promovente** el tres de noviembre del mismo año; mediante el cual, se requirió **Información Complementaria** respecto del **DTU** del **Proyecto**, a fin de que la **Promovente**

presente información necesaria para que esta **DGIRA** este en posibilidad de resolver la solicitud del trámite del **Proyecto**.

XVII. Con fecha seis de noviembre de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó a esta **DGIRA** un escrito de fecha tres del mismo mes y año; mediante el cual, solicitó una prórroga para presentar la **Información Complementaria** solicitada mediante el **Oficio 08557-25**.

XVIII. Con fecha siete de noviembre de dos mil veinticinco, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de fecha tres del mismo mes y año; mediante el cual, presento la **Información Complementaria** solicitada mediante el **Oficio 08557-25**.

XIX. Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-03534-26, notificado legalmente a la **Promovente** el ocho de mayo de dos mil veintiséis (**Oficio 03534-26**); mediante el cual, se requirió nuevamente información complementaria (**Información Complementaria 2)** respecto del **DTU** del **Proyecto**, a fin de que la **Promovente** presente información necesaria para que esta **DGIRA** este en posibilidad de resolver la solicitud del trámite del **Proyecto**.

XX. Con fecha ocho de mayo de dos mil veintiséis, la **Promovente** presentó un escrito de fecha siete del mismo mes y año; mediante el cual, el **Apoderado Legal** otorga poderes simples mediante una carta poder para el ingreso de trámites, así como para oír y recibir notificaciones.

XXI. Con fecha quince de mayo de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito del mismo mes y año; mediante el cual, presentó la **Información Complementaria 2** requerida mediante el **Oficio 03534-26**.

XXII. Con fecha nueve de junio de dos mil veintiséis, se recibió ante esta **DGIRA** el oficio con número de folio SBRA/DGRA/372/2026 de misma fecha (**Oficio DGRA/372/2026**); mediante el cual, la **DGRA** emitió su Opinión técnica, respecto a las actividades del **Proyecto**.

XXIII. Con fecha veintinueve de junio de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de misma fecha; mediante el cual, presentó diversa información respecto del **DTU** del **Proyecto** (**Información en alcance**); a efecto de complementar el expediente y aportar mayores elementos.

CONSIDERANDO

A. Evaluación de Impacto Ambiental y Cambio de Uso de Suelo Forestal.

1. Que los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, IX, X y XI y 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**); 5 apartados O), Q) y S), 11 fracción IV del **RLGEEPAMEIA**; 139, 141 fracciones VI, VII, IX, X, XI y 143 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**); 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente y el "*Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales*

las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", mediante el cual se establece el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, que es "el que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental y el de cambio de uso de suelo forestal[1]" (**Acuerdo DTU**) y TRANSITORIO TERCERO del "*ACUERDO por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa aplicadas, se expiden y modifican los formatos de los trámites a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental*" (**Acuerdo de simplificación**) publicado el primero de abril de dos mil veintiséis en el Diario Oficial de la Federación; los cuales, en su interpretación sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que los cambios de uso del suelo en terrenos forestales; desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y las obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas competencia de la Federación; están sujetas a la autorización previa de la **SEMARNAT** para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción; así como en materia de impacto ambiental; en este sentido, todos aquellos proyectos que se hayan ingresado ante esta **DGIRA** como documentos técnicos unificados bajo el amparo del **Acuerdo**, es decir, previamente a que entrara en vigor el **Acuerdo de simplificación**, serán resueltos de conformidad con la normatividad aplicable vigente al momento de su presentación y bajo la modalidad correspondiente, con la finalidad de resolver sobre la procedencia de las obras o actividades que se pretendan ejecutar en materia de impacto ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

En este orden de ideas, la **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B**, a la que anexó el **DTU** del **Proyecto**, el cual, corresponde a obras y actividades relacionadas con un desarrollo inmobiliario a realizarse en ecosistemas costeros y dentro del polígono del **ANP** denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*"; asimismo, requiere el **CUSTF**, en este sentido y conforme a lo referido en el párrafo que antecede, la evaluación y resolución de la solicitud antes referida es competencia de esta **DGIRA**.

B. Prestador de Servicios de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

> *"(...)*
>
> *Carta protesta de decir verdad suscrita por el responsable técnico de la información de la **DTU-BR** manifestando lo señalado en los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA** y 36 del **RLGEEPAMEIA**, conforme a lo siguiente:*
>
> *"De conformidad con lo previsto en el artículo 35-Bis-1 de la ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en el Artículo 36, del reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:*
>
> *"Los abajo firmantes, bajo protesta de decir verdad, que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas con las más efectivas para atenuar los impactos ambientales para el Documento Técnico Unificado Modalidad B-Regional del Proyecto (...). (Sic)"*

C. Prestador de Servicios Forestales.

3. Que el artículo 59 de la **LGDFS** y 141 fracción XIII del **RLGDFS**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que la ejecución, desarrollo y cumplimiento de los estudios técnicos justificativos estarán a cargo del titular de la autorización respectiva y de un prestador de servicios forestales; asimismo, el estudio deberá contener los datos de inscripción en el registro nacional del prestador de servicios forestales que haya elaborado el estudio y del que estará a cargo de la ejecución del cambio de uso de suelo.

Derivado de lo anterior, la **Promovente** manifestó que la *Persona Física Prestadora de Servicios Técnicos Forestales* responsable técnico forestal del **DTU**, cuenta con cédula de inscripción al Registro Forestal Nacional.

D. Descripción del Proyecto.

4. Que conforme a lo referido en los **RESULTANDOS I** al **XXIII**, a efecto de proseguir con la evaluación del **DTU** del **Proyecto**, a continuación se describe su ubicación, características, dimensiones y alcances, de acuerdo con la información proporcionada por la **Promovente** en el **DTU**, la **Información adicional**, la **Información complementaria**, **Información complementaria 2** y la **Información en alcance**, y sus anexos.

4.1. Características, dimensiones y alcances del Proyecto

El **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 8 (ocho) *viviendas unifamiliares,* cada casa contará con área de sala-comedor, 3 (tres) recámaras, equipamiento y alberca, distribuidos en 5 edificaciones de hasta 2 (dos) niveles cada una, con una superficie de intervención o desplante por vivienda de 396.93 m² (trescientos noventa y seis punto noventa y tres metros cuadrados), sumando una superficie a intervenir de 3,175.44 m² (tres mil ciento setenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros cuadrados); así como, caminos de acceso para cada una de las viviendas en una superficie de 7,925.01 m² (siete mil novecientos veinticinco punto cero un metros cuadrados); para lo cual, se requerirá el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una

superficie de 22,468.10 m² (veintidós mil cuatrocientos sesenta y ocho punto diez metros cuadrados) de vegetación de dunas costeras (**VU**); lo anterior, a realizarse en un conjunto de 8 (ocho) lotes con superficie total de 24.31 ha (veinticuatro punto treinta y un hectáreas), ubicados dentro de la poligonal del Área Natural Protegida (**ANP**) denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*", en el municipio de Tulum, estado de Quintana Roo.

Tabla 3. Características del **Proyecto** conforme lo manifestado por la **Promovente.**

Lote	Superficie del lote	Viviendas					Caminos			
		Elementos de las viviendas	Superficies de desplante por elemento (m²)	Superficie de desplante por vivienda (m²)	Superficie de intervención perimetral por vivienda (m²)	CUSTF para viviendas (m²)	Longitud (m)	Ancho (m)	Superficie del camino (m²)	CUSTF para caminos (m²)
13-A	24,487.68	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	173.80	4.0	695.21	695.21
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
14-A	27,853.32	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	196.13	4.0	784.50	784.50
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
15-A	30,568.81	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	219.30	4.0	877.20	877.20
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
16-A	34,571.32	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	256.55	4.0	1,026.20	1,026.20
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
18-A	30,225.97	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,263.59	1,660.52	314.68	4.0	1,258.70	1,258.70
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
19-A	31,918.32	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,425.54	1,822.47	295.73	4.0	1,182.90	1,182.90
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							

Tabla 3. Características del **Proyecto** conforme lo manifestado por la **Promovente**.

Lote	Superficie del lote	Viviendas					Caminos			
		Elementos de las viviendas	Superficies de desplante por elemento (m^2)	Superficie de desplante por vivienda (m^2)	Superficie de intervención perimetral por vivienda (m^2)	CUSTF para viviendas (m^2)	Longitud (m)	Ancho (m)	Superficie del camino (m^2)	CUSTF para caminos (m^2)
		Equipamiento	12.12							
20-A	30,582.20	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	259.18	4.0	1,036.70	1,036.70
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							
21-A	32,903.87	Módulo Sala - Comedor	211.39	396.93	1,446.42	1,843.35	265.90	4.0	1,063.60	1,063.60
		Alberca	28.02							
		Recámara A	61.96							
		Recámara B-1	41.72							
		Recámara B-2	41.72							
		Equipamiento	12.12							

Elementos o edificaciones por lote y por vivienda	**5 (Equipamiento, recamara B1, recamara B2, recamara A, modulo sala comedor – alberca)**
Niveles y altura de edificaciones	**Hasta 2 niveles y 8 m de altura**
Superficie total de construcción de las 8 viviendas (m^2)	**3,175.44**
Superficie total del perímetro de las 8 viviendas (m^2)	**11,367.65**
Superficie total de CUSTF para viviendas (m^2)	**14,543.09**
Superficie de intervención y de CUSTF para caminos (m^2)	**7,925.01**
Superficie total de CUSTF (m^2)	**22,468.10**
Superficie total de lotes (m^2)	**243,111.48**

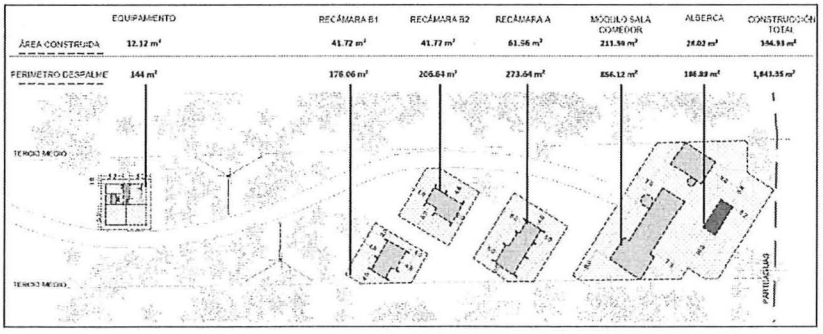


Figura II.4.- Casa Tipo–Despalme.

Imagen 1. Distribución de los 5 (cinco) elementos y superficies de intervención por vivienda por lote, presentada por la **Promovente**.

Adicionalmente, la **Promovente** manifestó en la **Información adicional** que la fuente de abasto de agua para todas las etapas del **Proyecto** será a través de pipas. Por otra parte, también se consideró como parte del **Proyecto** la

construcción, operación y mantenimiento de un Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales (**STAR**) conformado por un Humedal Artificial por gravedad de flujo subsuperficial para cada una de las viviendas, cuya dimensión es de 8.07 m (ocho punto cero siete metros) de largo por 3.62 m (tres punto sesenta y dos metros) de ancho y con una superficie total de 29.2 m² (veintinueve punto dos metros cuadrados) y un filtro de carbón activado de 0.7 m (cero punto siete metros) de ancho por 3.62 m (tres punto sesenta y dos metros) de largo.

En este sentido, conforme lo indicado en la **Tabla 5**, para el desarrollo del **Proyecto** la **Promovente** solicitó el **CUSTF** de **VU** en una superficie de 22,468.10 m² (veintidós mil cuatrocientos sesenta y ocho punto diez metros cuadrados), conforme a lo siguiente:

Tabla 4. Superficies de **CUSTF** manifestadas por la **Promovente.**

Concepto	Superficie de afectación (m²)
Desplante de las 8 (ocho) casas a construir	3,175.44
Superficie perimetral de las viviendas	11,367.65
Superficie de los caminos de acceso	7,925.01
Superficie total de CUSTF	**22,468.10**

4.2. Ubicación de las Obras y Actividades del Proyecto

Por otra parte, la **Promovente** manifestó dentro del **DTU**, la **Información adicional**, la **Información complementaria**, **Información complementaria 2** y la **Información en alcance**, que las obras y actividades del **Proyecto** se llevarán a cabo en el municipio de Tulum, en el estado de Quintana Roo, identificándose en las coordenadas UTM, Datum WGS84, zona 16 N, las cuales se indican a continuación:

Tabla 5. Coordenadas del **Proyecto** presentadas en el **DTU.**

Lote	Vértice	X	Y	Lote	Vértice	X	Y
13-A	1	2,197,653.6423	454,115.8063	18-A	67	2,197,964.1068	454,487.9404
	2	2,197,589.7047	454,349.1851		66	2,197,987.8203	454,465.4310
	3	2,197,561.9579	454,334.6696		65	2,197,997.6141	454,442.4293
	4	2,197,544.3881	454,328.3089		64	2,197,998.7714	454,432.0533
	5	2,197,497.3742	454,311.2885		77	2,198,383.5903	454,322.8465
	6	2,197,542.5543	454,092.9139	19-A	63	2,198,236.4619	454,272.2656
14-A	17	2,197,678.3122	454,395.5392		52	2,198,133.1477	454,599.8077
	18	2,197,634.0084	454,372.3621		53	2,198,037.7284	454,569.8883
	19	2,197,589.7047	454,349.1851		62	2,198,164.9397	454,234.3765
	24	2,197,653.6423	454,115.8063		68	2,198,213.1357	454,251.2706
	29	2,197,770.5089	454,141.2495		69	2,198,227.2630	454,261.5220
15-A	25	2,197,766.9197	454,441.8934	20-A	70	2,198,316.0503	454,316.1723
	26	2,197,739.4341	454,427.5145		57	2,198,229.8296	454,625.2588
	27	2,197,678.3122	454,395.5392		58	2,198,150.6543	454,605.2970
	28	2,197,770.5089	454,141.2495		59	2,198,133.1477	454,599.8077
	41	2,197,783.5123	454,144.0210		69	2,198,236.4619	454,272.2656
	42	2,197,830.4121	454,149.3216		76	2,198,262.8643	454,303.1018
	43	2,197,850.9076	454,159.4512		77	2,198,275.7739	454,311.1296
16-A	33	2,197,855.5273	454,488.2475		78	2,198,288.9009	454,314.0097

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08423-26

Tabla 5. Coordenadas del **Proyecto** presentadas en el **DTU.**							
Lote	**Vértice**	**X**	**Y**	**Lote**	**Vértice**	**X**	**Y**
	34	2,197,811.2235	454,465.0704		69	2,198,416.7083	454,328.7066
	35	2,197,766.9197	454,441.8934		64	2,198,326.7953	454,649.7059
	46	2,197,884.7189	454,161.4182		65	2,198,229.8296	454,625.2588
	47	2,198,002.6335	454,171.4213		68	2,198,316.0503	454,316.1723
	54	2,198,095.8718	454,204.0029	21-A	74	2,198,354.8869	454,319.2658
	64	2,198,120.6933	454,219.1563		75	2,198,366.4223	454,321.0457
18-A	58	2,198,164.9397	454,234.3765		76	2,198,377.3463	454,320.3870
	46	2,198,037.7284	454,569.8883		77	2,198,383.5903	454,322.8465
	47	2,198,007.7239	454,560.4801		78	2,198,414.2405	454,326.9192
	48	2,197,945.0285	454,532.7478				

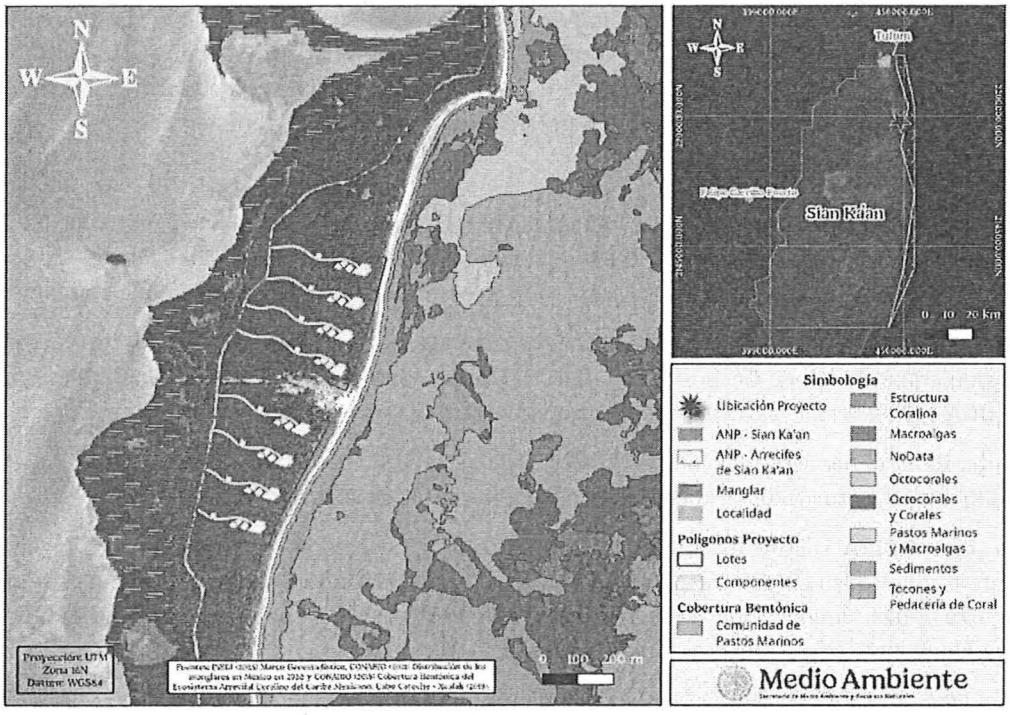


Imagen 2. Fotografía de la ubicación del **Proyecto** realizada por esta **DGIRA**, con coordenadas proporcionadas por la **Promovente**.

E. Congruencia normativa con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 segundo párrafo de la **LGEEPA,** 93 párrafo cuarto de la **LGDFS**, 21 del **RLGEEPAMEIA** y el **Acuerdo**, en su interpretación sistemática y armónica, establecen la obligación de la **Promovente** para incluir en el **DTU** la vinculación de los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación del uso del suelo de las obras y actividades que se desarrollaran en el **Proyecto**, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que integran el presente **Proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. En este sentido, y considerando que el **Proyecto** se pretende ubicar en los dentro de la poligonal del Área Natural Protegida (**ANP**) denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*", en el municipio de Tulum, estado de Quintana Roo, esta **DGIRA**, a fin de contar con los elementos que permitan determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como la congruencia del **Proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativa a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**) y lo manifestado por la **Promovente** respecto a que el sitio seleccionado se encuentra regulado por los siguientes instrumentos de política ambiental:

Programas de ordenamiento ecológico

5.1. Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT).** El **Proyecto** incide en la Unidad Ambiental Biofísica 64 (sesenta y cuatro) (**UAB 64**) denominada "*Karst del Sur de Quintana Roo*", de la Región 6.33 (seis punto treinta y tres) con política ambiental de Protección, Preservación y Aprovechamiento Sustentable.

5.2. Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (**POEMyRGMyMC).** El **Proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental 147 (ciento cuarenta y siete) denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*" (**UGA 147**); a la cual, particularmente se aplican los criterios para Islas.

5.3. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Zona Costera de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an (**POETZCRBSK**). El **Proyecto** incide en la **UGA M1** y **TU 7**, ambas con política ambiental de Conservación.

Al respecto, esta **DGIRA** solicitó a la **DGGFSOE**, como autoridad competente en materia de gestión forestal y ordenamiento ecológico, su opinión respecto de las obras y actividades del **Proyecto**, por lo que se recibió el **Oficio DGGFSOE 0794/2024** emitido por dicha autoridad administrativa determinando que al **Proyecto** le resultan aplicables los siguientes criterios de regulación ecológica:

> *"(...) **G065.-** La realización de obras y actividades en Áreas Naturales Protegidas, deberá contar con la opinión de la Dirección del ANP o en su caso de la Dirección Regional que corresponda, conforme lo establecido en el Decreto y Programa de Manejo del área respectiva.*
>
> *(...)*
>
> ***ANP.- Aplicar Decreto y Programa de Manejo del ANP.***
> *(...)*

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

Por otro lado, la UGA Tu 7 del POEZC-RBSK, establece el siguiente CRE:

El 2.- Toda obra pública o privada que se realice en la Reserva, requerirá autorización de la SEMARNAT en materia de impacto ambiental y de la Licencia de Construcción que otorgue la autoridad Municipal correspondiente.

*En virtud de que el proyecto denominado **"Rancho San Juan"** se ubica dentro de un Área Natural Protegida, y debido a la jurisprudencia derivada de la **sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el caso del Parque Nacional de Tulum -(Diario Oficial de la Federación del 18 de julio de 2011)-, en la que la normatividad en el manejo de recursos naturales y sobre los proyectos de desarrollo establecida en los decretos y programas de manejo de las áreas naturales protegidas de jurisdicción federal, tienen prioridad sobre la incluida en otros instrumentos de planeación**, esta Dirección General recomienda contar con la opinión técnica emitida por parte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, quien, como autoridad competente, evaluará la viabilidad del proyecto respecto a los usos establecidos en el decreto y programa de manejo de ANP.*

(...)". (Sic).

*El resaltado y subrayado es por parte de esta **DGIRA**.*

Derivado de lo anterior, esta **DGIRA** con base en el análisis realizado a los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables y lo referido por la **DGGFSOE** determina que si bien es cierto, al **Proyecto** le son aplicables los criterios ecológicos y política ambiental de la **UAB 64** del **POEGT**, **UGA 147** del **POEMyRGMyMC** y **UGA M1** y **TU 7** del **POETZCRBSK.**

Áreas de Importancia Ambiental.

5.4. De acuerdo con el análisis antes referido esta **DGIRA** observó que el **Proyecto** incide en las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad identificadas por la **CONABIO**:

- Área de Importancia para la Conservación de Aves 179 (ciento setenta y nueve) denominada "*Sian Ka'an*" (**AICA 179**), con categoría G-2; es decir, que el sitio mantiene poblaciones significativas de un grupo de especies de distribución restringida. Además, en esta zona existen varias especies cuasiendémicas de aves y nueve endémicas, incluyendo especies amenazadas y en peligro de extinción.[1]
- Sitio Ramsar, número 1329 (mil trescientos veintinueve) denominado Sian Ka'an (**Sitio Ramsar Sian Ka'an**), designada como tal el veintisiete de noviembre de dos mil tres, la cual cuenta con una superficie de 652,193.0 ha (seiscientos cincuenta y dos mil ciento noventa y tres hectáreas)[2].Adicionalmente, conforme lo indicado por la **CONABIO** en el **Oficio 0006/2024**, dicho sitio presenta importantes funciones hidrológicas donde destacan ser *"(...) soporte biofísico de actividades productivas, ser productor de bienes y servicios ambientales, la composición química de la atmósfera y protección de cuencas y agua subterránea, brindar protección costera contra la erosión y control de sedimentos , la generación*

[1] Información tomada de https://avesmx.conabio.gob.mx/FichaRegion.html#AICA_179

[2] https://conanp.gob.mx/conanp/dominios/ramsar/docs/sitios/cert_ramsar/1329.pdf

de biomasa u nutrientes para actividades productivas y generar funciones productivas directas en términos de recursos y materias primas (...)". (Sic)

- Región Hidrológica Prioritaria 108 (ciento ocho) denominada "*Sian Ka'an*" (**RHP-108**), que, conforme lo indicado por la **CONABIO** en el **Oficio 0006/2024**, *"(...) está considerada un humedal prioritario por la North American Wetlands Conservation Council. Comprende la Reserva de la Biosfera Sian Ka'an y el Área de Protección de Flora y Fauna de Uaymil. Sus principales recursos hídricos son la laguna Chunyaxche, cenotes, lagunas costeras, lagos, humedales, marismas, así como canales y ríos subterráneos. Esta región se caracteriza por una alta incidencia de endemismos, además de ser un corredor migratorio hacia Centro y Sudamérica. Destaca que presenta comunidades importantes de aves costeras a nivel regional y nacional por ser sitios de anidación y alimentación (...)."* (Sic). Adicionalmente, sus principales problemáticas ambientales son la modificación del entorno por la construcción de desarrollos turísticos de forma desordenada, la contaminación por arrastre de hidrocarburos, la introducción de especies exóticas con fines pesqueros, manejo inadecuado de pesquerías de langosta y uso de trampas no selectivas.

- Región Marina Prioritaria 65 (sesenta y cinco) denominada *"Sian Ka'an"* (**RMP-65**), que conforme lo indicado por la **CONABIO** en el **Oficio 0006/2024**, *"(...) posee una amplia biodiversidad comprendida por moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, corales, peces, tortugas, aves, mamíferos marinos, manglares y selva baja. Es zona de reproducción y refugio de manatí, tortugas (caguama: Chelonia mydas) y aves migratorias. Abundancia y rareza de moluscos (Strombus gigas) y crustáceos (Panulirus argus) (...)."* (Sic). Adicionalmente, sus principales problemáticas ambientales son la modificación del entorno por daños de embarcaciones pesqueras y turísticas, blanqueamiento de corales, contaminación por arrastre de hidrocarburos hacia la zona, además de presión en los ecosistemas y poblaciones de fauna marina debido a la obtención de coral negro del sector pesquero; así como que representa el hábitat de cocodrilos, tortugas y manatís que se encuentran en categorías de riesgo conforme la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

- Región Terrestre Prioritaria 147 (ciento cuarenta y siete) denominada "Sian Ka'an-Uaymil-Xcalak" (**RTP-147**)[3], que, conforme lo indicado por la **CONABIO** en el **Oficio 0006/2024**, *"(...) Esta región es definida como prioritaria en función a la riqueza de ecosistemas con un alto grado de conservación y de integridad ecológica funcional que mantienen poblaciones de peces, anfibios, reptiles, aves y mamíferos. Dicha diversidad ecosistémica le proporciona un valor alto la conservación. (...). Tiene función como corredor biológico de importancia alta, pues presenta una conexión con Calakmul. Hay una gran cantidad de especies endémicas (...)."* (Sic) . Adicionalmente, su principal problemática ambiental es el crecimiento desordenado de poblaciones humanas debido a la promoción por parte del sector turístico en la zona costera.

- El **Proyecto** se encuentra dentro de un ecosistema costero, el cual es un espacio geográfico de interacción del medio acuático, el terrestre y la atmósfera, los cuales son los más productivos; así mismo, proporcionan diversos servicios como protección a la zona costera y sirve como refugio y área de alimentación para especies de crustáceos, moluscos, peces y aves .Por lo que, conforme la **DGVS** en el **Oficio 03548/24**, *"(...) El **Proyecto** debe considerar que los ecosistemas costeros en buen estado proveen a los asentamientos humanos protección ante los efectos del cambio climático, toda vez que constituyen una barrera crucial frente al aumento del nivel del mar y el incremento de las mareas de tempestad. La fragmentación del Matorral Costero y los manglares, así como el deterioro de la vegetación de las playas y las dunas reduce la capacidad natural de recuperación de los ecosistemas (...)*". (Sic)

[3] http://www.conabio.gob.mx/conocimiento/regionalizacion/doctos/rtp_147.pdf

Área Natural Protegida denominada "*Reserva de la Biósfera Sian Ka'an*"

5.5. Que los artículos 3 fracción II, 44, 45 fracciones I, II y III, 46 fracciones I y VIII, 47, 47 BIS fracción II , 47 Bis1 primer, tercer y sexto párrafo, 48 y 55 de la **LGEEPA**, interpretados de manera asistemática y armonica en su parte conducente señalan que, se entenderá por áreas naturales protegidas a las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la **LGEEPA**, como lo son las categorías de Reservas de la Biósfera y Santuarios. En este sentido, las Reservas de la Biósfera constituyen áreas biogeográficas relevantes a nivel nacional en ecosistemas no alterados significativamente por la acción del humano y que requieren ser preservados y restaurados, en donde en su zona de amortiguamiento solo podrán realizarse actividades productivas compatibles con los objetivos, criterios y programas de aprovechamiento sustentable en términos del decreto respectivo, programas de manejo y programas de ordenamiento ecológico aplicables.

Asimismo, en las zonas que son caracterizadas por su considerable riqueza de flora y fauna que requieren ser preservadas y/o protegidas como lo son los Santuarios, sólo se permitirán actividades de investigación, recreación y educación ambiental compatibles con la naturaleza y características del área; en este sentido, las áreas naturales protegidas deberán contar con un programa de manejo, que tendrá por objeto la administración de esta y que para su formulación considerará la participación social y gubernamental, y en dicho programa, se deberá determinar la extensión y delimitación de las subzonas y la zona de influencia del área protegida respectiva; al respecto, dicho programa deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**).

De forma particular, que para las zonas de amortiguamiento la función principal será orientar a que las actividades de aprovechamiento en esta zona se realicen bajo el principio de desarrollo sustentable, creando a la par las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas a largo plazo; en particular las zonas de aprovechamiento especial se tratan de superficies reducidas con presencia de recursos naturales esenciales para el desarrollo social y que deben ser explotadas sin deteriorar el ecosistema, modificar el paisaje de forma sustancial, ni causar impactos ambientales irreversibles en los elementos que lo conforman.

Por lo anterior, de acuerdo con la referencia de ubicación proporcionada por la **Promovente**, conforme al análisis realizado dentro del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)[4] se constató que el **Proyecto** se localiza dentro del polígono de la zona de amortiguamiento del Área Natural Protegida de competencia federal, con la categoría de Reserva de la Biósfera denominada "*Sian Ka'an*" (**ANP Sian Ka'an**) como se observa en la siguiente imagen:

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

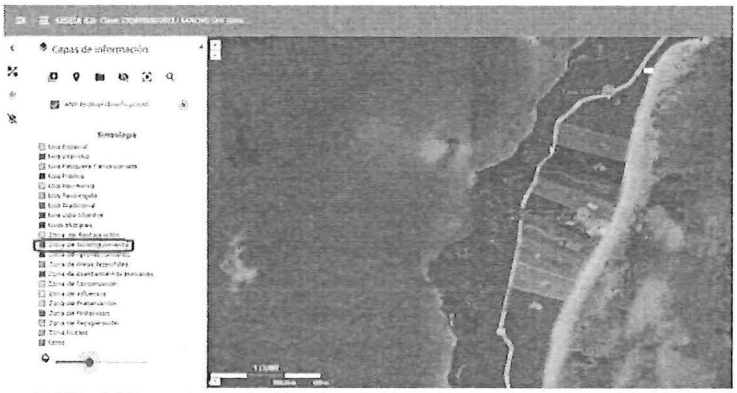


Imagen 3. Sitio del **Proyecto** y su incidencia en la Zona de Amortiguamiento del **ANP Sian Ka'an**.

Al respecto, con fecha veinte de enero de mil novecientos ochenta y seis, por conducto del entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Miguel de la Madrid Hurtado, se expidió el "*DECRETO por el que se declara como área que requiere la protección, mejoramiento, conservación y restauración de sus condiciones ambientales la superficie denominada Reserva de la Biósfera Sian Ka'an, ubicada en los Municipios de Cozumel y Felipe Carrillo Puerto, Q. Roo*" (**Decreto**) [5], el cual, por ser de orden e interés público, se declara como área que requiere la protección, mejoramiento, conservación y restauración de sus condiciones ambientales una superficie de 528,147-66-80 hectáreas ubicadas en los municipios de Cozumel y Felipe Carrillo Puerto, en el estado de Quintana Roo, a la cual se le denomina como "Reserva de la Biósfera Sian Ka'an".

Asimismo, con fecha siete de junio del dos mil, se publicó en el **DOF**, el "*ACUERDO que tiene por objeto dotar con una categoría acorde con la legislación vigente a las superficies que fueron objeto de diversas declaratorias de áreas naturales protegidas emitidas por el Ejecutivo Federal*", a través del cual, se dio a conocer el carácter de Reserva de la Biosfera Sian Ka´an (**AVISO**)[6].

En el mes de diciembre de dos mil catorce, la **CONANP**, publicó la primera edición del Programa de Manejo del "Complejo Sian Ka'an: Reserva de la Biósfera Sian Ka'an, Área de Protección de Flora y Fauna Uaymil y Reserva de la Biósfera Arrecifes de Sian Ka'an" (**Programa de Manejo**), el cual hace referencia a tres Áreas Naturales Protegidas (**ANP's**) decretadas por separado: Reserva de la Biósfera Sian Ka'an, Área de Protección de Flora y Fauna Uaymil y Reserva de la Biósfera Arrecifes de Sian Ka'an, las cuales, se integra en un instrumento de planeación de manera integrada en tanto que dichas **ANP's** comparten características biológicas comunes y las necesidades de manejo y conservación que comparten permiten realizar un manejo integrado de la región conocida como Sian Ka'an; esto con el objetivo de gestionar la conservación, protección y recuperación de los ecosistemas bajo una perspectiva integrada de manejo y administración con la participación de los sectores gubernamentales y sociales involucrados

[5] Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 20 de enero de mil novecientos ochenta y seis. Disponible en: https://simec.conanp.gob.mx/pdf_decretos/97_decreto.pdf. Última consulta: 15 de julio de 2026.
[6] Publicado en el **DOF** el 7 de junio del 2000. Disponible en: https://simec.conanp.gob.mx/pdf_recategorizacion/97_reca.pdf Última consulta: 15 de julio de 2026.

en la región; y de forma específica conservar los ecosistemas de la parte costera y continental de Quintana Roo; preservar la diversidad genética del complejo, en específico de especies endémicas y/o bajo algún estado de protección o tengan utilidad potencial para los seres humanos; conservar el paisaje y el patrimonio cultural de la región; conservar las superficies donde se originan las aguas que conforman las cuencas hidrológicas; ofrecer opciones de desarrollo sustentable en las selvas tropicales, zonas inundables y áreas costeras por medio del aprovechamiento múltiple; promover el conocimiento relacionado con el desarrollo sustentable; fomentar el uso y disfrute del Complejo, promover la investigación de ecología, ciencias sociales y manejo de recursos naturales y promover el uso, disfrute y conocimiento del Complejo Sian Ka'an.

Asimismo, con fecha veintitrés de enero de dos mil quince, el entonces Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Juan José Guerra Abud, emitió el *"ACUERDO por el que se da a conocer el resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con el carácter de Reserva de la Biósfera Sian Ka'an"*[7], con el objetivo de constituir el instrumento rector de planeación y regulación en el que se establecen las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo y la administración del **ANP Sian Ka'an**; y de forma específica favorecer la conservación de la biodiversidad, recuperación y restablecimiento de las condiciones ecológicas previas a actividades antropogénicas; esto mediante el establecimiento de políticas, estrategias, programas, formas de organización de la administración, establecimiento de mecanismos de participación de los tres órdenes de gobierno y de las personas, comunidades, instituciones, grupos u organizaciones sociales interesadas en la conservación y aprovechamiento sustentable; así como generar, rescatar y divulgar conocimientos, prácticas y tecnologías que promuevan la preservación, toma de decisiones y aprovechamiento sustentable.

En este contexto y considerando el **Programa de Manejo**, el **Proyecto** se ubica dentro de la zona de Amortiguamiento, Subzona de Aprovechamiento Especial Costera (**SAEC**) en donde, dentro de las actividades permitidas se encuentra la *"(...) 9. Construcción, instalación y operación de vivienda rural. (...)* " e *"(...) Instalar infraestructura de apoyo para actividades de turismo de bajo impacto ambiental, tales como senderos interpretativos, peatonales, andadores elevador miradores, torres para observación de aves. (...)"*; por lo que resulta necesario analizar la definición de vivienda rural y si el **Proyecto** encuadra en esta, conforme las características del **Proyecto** descritas en el **CONSIDERANDO 4.1** y **4.2** de la presente **Resolución Administrativa**.

En este sentido en el **SAEC** establece las características que debe tener la vivienda rural, la cual, consiste en la infraestructura sin fines comerciales, destinada a albergar a una familia de manera permanente o temporal, conforme a lo siguiente:

> *(...) La vivienda rural y sus equivalentes de bajo impacto ambiental consisten en la infraestructura sin fines comerciales, destinada a albergar a una familia de manera permanente o temporal con un máximo de una cocina (espacio físico de una casa habitación destinado al almacenaje, preparación y consumo de alimentos para los residentes de la misma) y un número variable de habitaciones y baños, de conformidad con la superficie total del predio (...)*

Asimismo, la Regla 3 de las Reglas Administrativas del **Programa de Manejo** del **ANP** de **Sian Ka'an** define a la vivienda rural conforme a lo siguiente:

[7] Publicado en el **DOF** el 23 enero del 2015. Disponible en: https://simec.conanp.gob.mx/pdf_pcym/97_DOF.pdf Última consulta el 15 de julio de 2026.

*"(...) **XXVII. Vivienda rural.** La vivienda que cuenta con un área mínima de construcción de 34 metros cuadrados, con una altura mínima interior de 2.40 metros y con un volumen mínimo de 81.6 metros cúbicos, que incluye al menos dos cuartos habitables para dormir, un baño y una cocina. El baño puede ser sustituido por una letrina, que puede ser adosada o no a la construcción principal. Deberá estar construida con materiales y sistemas constructivos que garanticen una vida útil de al menos 30 años (...)"*

En este sentido, esta **DGIRA** observó que si bien el **Proyecto** cumple con los requerimientos mínimos respecto al área mínima de construcción, altura y volumen; además cuenta con el número mínimo de cuartos, un baño y una cocina; también es cierto que dentro del Capítulo II del **DTU** la **Promovente** indicó lo siguiente:

"(...)

Por otro lado, para el caso de las Albercas, y tal como se indica en la memoria de cálculo anexa, para el llenado de las dos albercas se ocupará un volumen de agua total de 45.79 m3 (véase Tabla II.18), equivalente a 45,790 litros. Asimismo, para las 3 piletas de las recámaras se estima un volumen total de agua de 12.91 m3. Estos volúmenes de agua serán suministrados por el pozo de aprovechamiento de la red de agua dura no tratada para su primer llenado. Posteriormente será tratada a través de un sistema de filtración que permita tener el agua siempre limpia y libre de organismos dañinos para la salud, el personal de mantenimiento deberá llevar un control de la calidad del agua para conservar este volumen de agua en buenas condiciones y a su vez reutilizarlo siempre.

Tabla II. 18. – Volumen de agua para las Albercas

Alberca	*Superficie (m^2)*	*Volumen de agua (m^3)*
Alberca azotea	*35.70*	*26.67*
Alberca independiente	*28.02*	*19.12*
Total		*45.79*

(...)" (Sic)

Al respecto, la integración de 2 (dos) albercas por vivienda como parte del **Proyecto** no se ajusta a la definición de vivienda rural conforme al **Programa de Manejo** del **ANP** de **Sian Ka'an**, que es el único tipo de vivienda permitida en la Subzonificación **SAEC**; asimismo, la inclusión de estas 2 (dos) albercas por lote tampoco se encuadra en la definición de *infraestructura de apoyo para actividades de turismo de bajo impacto ambiental,* esto en tanto que no tiene como *"(...) fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales de dichos espacios (...)"*, ni encuadra en alguna "*(...) manifestación cultural del presente y del pasado puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural e índice un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones (...)*" ni se encuentra dentro de las actividades enlistadas en la fracción XXIII de la Regla 3 del **Programa de Manejo del ANP de Sian Ka'an.**

Asimismo, la **Promovente** no manifestó si el objeto del **Proyecto** tendrá un fin comercial o si estará destinada a albergar a una familia de manera permanente o temporal como se establece en el **SAEC** del **Programa de Manejo** del **ANP** de **Sian Ka'an**.

Regla 33 inciso a) del Programa de Manejo del ANP de Sian Ka'an.

En este sentido la **Regla 33 inciso a)** del **Programa de Manejo** del **ANP** de **Sian Ka'an**, establece lo siguiente:

"(...)
***Regla 33.** En las Subzonas de Aprovechamiento Especial Costera (SAEC) y de Aprovechamiento Sustentable de los*

Recursos Naturales Costero-Marina Boca Paila (SASRN-CMBP):

5.5.1.1. No se podrán construir viviendas e infraestructura permanente de cuartos tipo hotelero o de vivienda rural o servicios en la zona comprendida entre el litoral y el parteaguas de la duna y entre el borde del sistema acuático y el límite de distribución de los manglares.

(...)" (Sic)

Al respecto, la **Regla 33 inciso a)** establece que no se podrá construir en la zona comprendida entre el litoral y el parteaguas de la duna y entre el borde del sistema acuático y el límite de distribución de los manglares, por lo que, esta **DGIRA** procedió al análisis de su cumplimiento.

Derivado de la información contenida en el **DTU**, la **Información complementaria**, la **Información complementaria 2** y la **Información en alcance**, la **Promovente** presentó un estudio de caracterización técnica desarrollado mediante fotogrametría de alto resolución, elementos topográficos e información obtenida a través de los levantamientos florísticos; mediante el cual, acreditó que las edificaciones del **Proyecto** se sitúan fuera de la zona comprendida entre el litoral y el parteaguas de la duna, conforme lo siguiente:

"(...)

A continuación, se detallan las distancias métricas desde los elementos clave de la infraestructura del proyecto Rancho San Juan hasta la línea del parteaguas determinada en el estudio de caracterización más reciente realizado en año 2026.

Tabla 21.- Distancias del parteaguas a lotes.

Obra / infraestructura	*Distancia al parteaguas*	*Condición*
LOTE 053-13	*24 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-14	*23 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-15	*32 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-16	*27 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-18	*30 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-19	*30 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-20	*17 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*
LOTE 053-21	*15 m*	*Se ubica totalmente fuera del parteaguas*

Conclusiones

***1.- La evidencia multitemporal permite concluir que el parteaguas de la duna en** Rancho San Juan es el elemento más estable del sistema litoral.*

***2.- La persistencia del parteaguas a lo largo de dos décadas se debe a una sinergia** biogeomorfológica: el sargazo depositado en la línea de costa (observado desde remanentes en 2004 hasta abundancias críticas en 2019 y 2022) funciona como una trampa de sedimentos y un fertilizante natural para la vegetación psamófila. Esta vegetación es la que, en eventos de retrogradación severa como los de 2015, impide la migración de la duna hacia el interior. Por lo tanto, el eje del parteaguas representa la frontera de estabilidad geológica, situando al proyecto en una zona de riesgo nulo por dinámica de dunas, cumpliendo con los criterios de preservación de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an.*

***3.- La actualización de la línea de parteaguas en el estudio de caracterización técnica** representa un ejercicio de transparencia y rigor científico. Si bien el Capítulo 2 muestra planos con una referencia anterior, la verificación con el parteaguas actual de 2024 confirma que el proyecto no invade la zona de riesgo ni la unidad funcional de la duna. Por el contrario, la mayor*

precisión cartográfica permite asegurar que Rancho San Juan respeta los servicios ecosistémicos de defensa costera, alineándose plenamente con los objetivos de conservación de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an.

***4.- Se concluye de manera que las fluctuaciones observadas en la línea de costa y la** densidad de la vegetación frontal en el predio Rancho San Juan son producto exclusivo de procesos naturales intrínsecos al litoral de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an. La alternancia entre fases de retrogradación severa (como en 2004 y 2015) y periodos de progradación y fortalecimiento biótico (como en 2022 y 2024) demuestra que el sistema posee una capacidad de autorregulación y resiliencia notable, donde el sargazo y la vegetación psamófila actúan como los motores de reconstrucción del relieve costero.*

***5.- Un hallazgo fundamental de este estudio es la estabilidad del parteaguas de la** duna. Mientras que la cara marina es dinámica y oscilante, el eje del parteaguas se ha mantenido como una estructura geofísica permanente durante las últimas dos décadas. Esto confirma que existe un núcleo de estabilidad que define la frontera entre el dinamismo marino y la zona de trasduna estabilizada, donde el equilibrio ecológico ha alcanzado su madurez.*

***6.- El desarrollo del proyecto Rancho San Juan ha sido diseñado bajo un paradigma de** no interferencia. Al situar la infraestructura en los "tercios medios", respetando las distancias de seguridad respecto al parteaguas actual y utilizando sistemas constructivos de bajo impacto (como palafitos y superficies permeables), el proyecto busca integrarse de forma pasiva en el paisaje. El objetivo no es modificar o "frenar" la dinámica costera, sino coexistir con ella*

***7.- En última instancia, Rancho San Juan se posiciona como un custodio del equilibrio** ambiental. La estrategia de desarrollo controlado asegura que la huella humana sea secundaria a la función protectora del sistema playa-duna, garantizando que los procesos naturales que han moldeado esta costa durante milenios continúen operando sin alteraciones, preservando así el valor ecológico que hace única a la zona de Sian Ka'an.*

***8.-** Como medida continúa, **las dunas costeras son de estricta protección**, para garantizar que las actividades del Proyecto no afectarán la dinámica de parteaguas de las dunas, se prohíbe el uso instalaciones adicionales, como camastros, sombrillas y mesas portátiles, entre otros.*

(...)" (Sic)

Al respecto, si bien es cierto que, la **Promovente** acreditó que el **Proyecto** no se encuentra en la zona comprendida entre el litoral y el parteaguas de la duna; también es cierto que no demostró que el **Proyecto** no se encuentra *"(...) entre el borde del sistema acuático y el límite de distribución de los manglares."*, como lo estipula la **Regla 33 inciso a)** del **Programa de Manejo** de la **ANP Sian Ka'an,** conforme a la siguiente imagen:

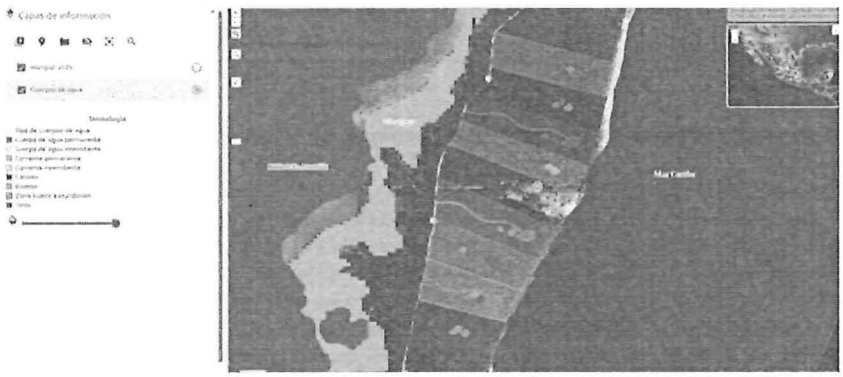


Imagen 4. Imagen del **Proyecto** en el **SIGEIA**, donde se observa que el **Proyecto** se encuentra en medio de Manglar y el Mar Caribe.

Asimismo, esta **DGIRA** solicitó a la **CONANP,** como autoridad competente en materia de áreas naturales protegidas de carácter federal, su opinión respecto de las obras y actividades del **Proyecto**, por lo que se recibió la opinión técnica correspondiente mediante el **Oficio CONANP 353/2025** emitido por la **CONANP** en el que dicha autoridad concluyó respecto de la **Regla 33 inciso a)**, lo siguiente:

> *(...) La información presentada por el promovente respecto al parteaguas de la duna costera presenta inconsistencias, ya que se muestran dos mapas con representaciones divergentes del parteaguas, lo que genera incertidumbre sobre si las obras se encuentran fuera de la zona comprendida entre el litoral y dicho parteaguas. En consecuencia, no se cumple con la regla 33, inciso "a" del Programa de Manejo de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an.*
>
> *(...)"* (Sic)

Por lo tanto, considerando lo anteriormente citado; así como, lo observado en la **Imagen 4** de la presente **Resolución Administrativa**, el **Proyecto** colinda al este con el sistema acuático del Mar Caribe y al oriente con vegetación de manglar conforme lo observado en el **SIGEIA** con la capa de "*Distribución de los manglares en México en 2025*" de la **CONABIO**; lo cual, implica que en el sitio en que pretende realizarse el **Proyecto**, *no se podrán construir viviendas e infraestructura permanente de cuartos tipo hotelero o de vivienda rural o servicios*l; y por lo tanto, la **Promovente** no acreditó fehacientemente que el **Proyecto** cumple con lo establecido en la **Regla 33 inciso a)** del **Programa de Manejo** de la **ANP Sian Ka'an**.

Regla 33 inciso e) del Programa de Manejo del ANP Sian Ka'an

Derivado de la revisión realizada por esta **DGIRA** a la información contenida en el **DTU**, la **Información adicional**, la **Información complementaria**, la **Información complementaria 2** y la **Información en alcance** se identificó que si bien es cierto que para realizar el **Proyecto** únicamente se requiere el **CUSTF** en el 9.24% (nueve punto veinticuatro por ciento) del total del predio, también lo es que, la **Regla 33 inciso e)** del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an**, de forma explícita establece que *"(...) e) La superficie de los predios libre de construcción será destinada exclusivamente a la conservación de las condiciones naturales del sitio. (...)"*. Al respecto, de acuerdo con la información presentada la **Promovente** se constató que la superficie perimetral de la construcción de las viviendas unifamiliares representa una superficie libre de construcción como se puede observar a continuación:

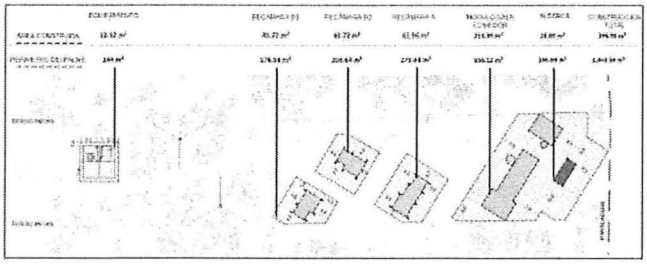


Figura 2.- Simbología: Área de casa Superficie perimetral

Imagen 5. Superficies de construcción de viviendas y áreas perimetrales proporcionadas por la **Promovente**.

Al respecto, la **Promovente** manifestó lo siguiente:

"(...)

Tabla 6.- Superficie de CUSTF de casas y superficie perimetral.

Lote	Superficie de CUSTF (m²)		
	Viviendas unifamiliares	Superficie perimetral	Total
13-A	396.93	1,446.42	1,843.35
14-A	396.93	1,446.42	1,843.35
15-A	396.93	1,446.42	1,843.35
16-A	396.93	1,446.42	1,843.35
18-A	396.93	1,263.59	1,660.52
19-A	396.93	1,425.54	1,822.47
20-A	396.93	1,446.42	1,843.35
21-A	396.93	1,446.42	1,843.35
Total	3,175.44	11,367.65	14,543.09

(...)

Superficie perimetral

Consiste en una superficie de desmonte alrededor de cada componente de las casitas para la realización temporal de maniobras y una vez que se termine la construcción volverá a rehabilitarse con vegetación nativa propia del sitio de manera definitiva.

Superficie perimetral: Superficie 11,367.65 m²

Fundamento Legal del área perimetral

MAE 20 del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Zona Costera de Sian Ka'an: *Solo la superficie de construcción y hasta 10 metros perimetrales, podrá ser despalmada totalmente.*

Caminos de acceso (8 lotes): superficie 7,925.01 m².

Los caminos de acceso, uno para cada casa, son indispensables para acceder a ellas en todas sus etapas de consolidación, sin estos sería de imposible realización, la operación y mantenimiento de las casas; además se encuentran permitidos por dos de los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables a la zona y al proyecto siendo estos vinculantes por virtud del artículo 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente vigente.

(...)

Resumen de las superficies de casas, zona perimetral y caminos de acceso

Viviendas unifamiliares (8 lotes) Cada casa tiene una superficie de 396.93 m² lo que multiplicado por 8 casas suman 3,175.44 m².

Superficie perimetral de 11,367.65 m² (8 lotes)

Caminos de acceso superficie 7,925.01 m².

Total, de CUSTF 22,468.10 m².

Superficie total libre de construcción 220,643.38 m², porcentaje del 90.76%. *(...)"* (Sic)

Asimismo, esta **DGIRA** solicitó a la **CONANP,** como autoridad competente en materia de áreas naturales protegidas de carácter federal, su opinión respecto de las obras y actividades del **Proyecto**, por lo que se recibió la opinión técnica correspondiente mediante el **Oficio CONANP 353/2025** emitido por la **CONANP** en el que dicha autoridad determinó y concluyó respecto de la **Regla 33 inciso e)**, lo siguiente

*"(...) **PRIMERO.** De acuerdo con el análisis de la información adicional del proyecto en relación con el Programa de Manejo de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an, se tienen las siguientes observaciones considerando que el Documento Técnico Unificado (DTU) se encuentra en la Subzona de Aprovechamiento Especial Costera (SAEC), dentro de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an:*

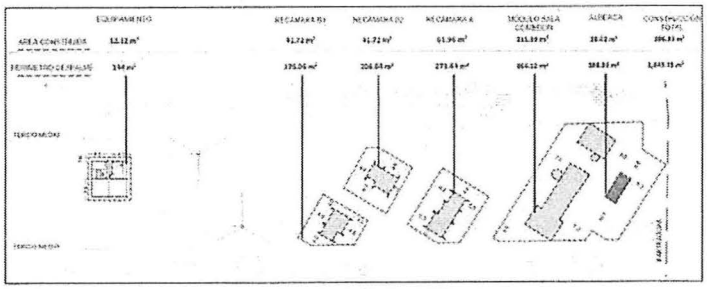
	Observación
DTU-BR Cap. II Págs. 14, 16, 18-19 Información adicional Págs. 28-29	*En primera instancia el promovente señala en el Capítulo II, pág. 14 del DTU que: se determinó viable la construcción de una casa habitación en cada uno de los 8 Lotes, por lo que se solicitó al equipo de diseño arquitectónico, una propuesta de las posibles edificaciones siguiendo los preceptos jurídicos vigentes y considerando todas las restricciones y permisiones que involucran al proyecto, quedando una primera propuesta como sigue: una Casa por lote (Casa Tipo), integrada por cinco edificaciones, con una superficie de construcción de 389 m2, un máximo de 8 m de altura y una superficie total de desmonte de alrededor de 1,600 m2.* *Sin embargo, después de realizar otros estudios de campo, se replanteó el diseño de la Casa Tipo, y se hicieron algunas adecuaciones, las cuales siguen respetando los lineamentos jurídicos aplicables, tal y como se muestra en la descripción detallada de las obras que se determinaron viables de desarrollar y que integran el proyecto, misma que se presenta más adelante.* *Más adelante en la pág. 18 el promovente indica que el proyecto estará integrado por 8 Viviendas unifamiliares que se construirán en cada uno de los 8 Lotes; la Casa Tipo tendrá 396.93 m² de superficie de construcción con 4.5 baños y estará formada por 3 espacios diferentes: 1 Módulo Sala-Comedor con una alberca y una recámara, 1 Recámara Tipo A y 2 Recámaras Tipo B, además de contar con un Módulo de equipamiento... ... siguiendo con la visión de respeto y conservación de la naturaleza que se tiene con el proyecto, se plantea un despalme perimetral inferior a los 10 metros en cada uno de los espacios o edificaciones que integran las Viviendas unifamiliares, para una superficie total aproximada de 1,843.35 m2 por Casa, la cual varía en dos de los Lotes, asegurando de esta manera conservar la naturaleza, tal y como se muestra en la siguiente Figura:*  **Figura II.4.- Casa Tipo–Despalme.** *Posteriormente en la pág. 19 se especifica la superficie de despalme perimetral correspondiente a cada edificación, arrojando en total una superficie de 1,843.35 m² por casa.*

	Tabla II.7.- Superficies de la Casa Tipo. [illegible] | [illegible] | [illegible] Módulo Sala-Comedor | 211.39 | 855.12 Alberca | 28.02 | 185.89 Recámara A | 81.96 | 273.84 Recámara B-1 | 41.72 | 175.06 Recámara B-2 | 41.72 | 205.64 Equipamiento | 12.12 | 144.00 Total | 396.93 | 1,843.35 *Finalmente, en el documento denominado Información adicional en respuesta al oficio No. SRA/DGIRA/DG-00624-25 el promovente no proporciona modificación alguna respecto a la superficie de despalme, mencionando que para dar cumplimiento a la regla 33 inciso "e" del Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera Sian Ka'an se considera que la superficie libre de construcción de cada lote permanezca en su estado original, y de ser el caso que se requiera hacer algún trámite al respecto, el promovente se sujetará a lo establecido en el mismo.* *Posteriormente se menciona que, derivado del análisis anterior, se evidencia que el proyecto que se pretende llevar a cabo cumple con lo establecido en los lineamientos aplicables del Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera Sian Ka'an, particularmente con las Reglas 24 y 33 inciso e.*
Vinculación con el Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera Sian Ka'an	*Regla 24. La edificación en predios particulares con un frente de playa de 100 metros o más y con más de dos hectáreas, solo podrán desarrollar una casa habitación de tipo unifamiliar de hasta 400 metros cuadrados de superficie construida.* *Regla 33. En las Subzonas de Aprovechamiento Especial Costera (SAEC) y de Aprovechamiento Sustentable de los Recursos Naturales Costero-Marina Boca Paila (SASRN-CMBP):* *e) La superficie de los predios libre de construcción será destinada exclusivamente a la conservación de las condiciones naturales del sitio.*
Análisis	*El promovente plantea realizar un despalme perimetral inferior a los 10 metros en las seis edificaciones que integran cada una de las ocho casas tipo, lo que representa un total de 1,843.35 m² de vegetación removida por dicho despalme perimetral.* *Si bien no se trata de una superficie destinada a construcción, ello implica una pérdida significativa de cobertura forestal. Cabe señalar que el inciso "e" de la regla 33 del Programa de Manejo de la Reserva establece de manera explícita que la superficie de los predios libres de construcción será destinada exclusivamente a la conservación de las condiciones naturales del sitio.* *Adicionalmente, ni en el DTU ni en la información complementaria se presenta justificación o fundamento alguno que sustente la necesidad de realizar el despalme perimetral en cada edificación, lo cual resulta contraproducente con la visión de respeto y conservación de la naturaleza que el propio promovente señala en el DTU como parte de los principios del proyecto.*

(...)

IV.- CONCLUSIÓN

Del análisis al proyecto denominado "Rancho San Juan" se concluye lo siguiente:

- *El promovente plantea realizar un despalme perimetral inferior a los 10 metros en cada uno de los espacios o edificaciones que integran las viviendas unifamiliares, con una superficie total aproximada de 1,843.35 m² por casa, es decir, 14,746.8 m² en total, lo cual contraviene lo establecido en la regla 33, inciso "e" del Programa de Manejo de la Reserva de la Biósfera Sian Ka'an.*

(...)" (Sic)

Derivado de lo anterior, y de acuerdo a que la **Promovente** pretende realizar el desmonte de vegetación en las superficies perimetrales de cada uno de los elementos que componen las 8 (ocho) viviendas, razón por la cual, el

Proyecto no cumple con lo establecido en la **Regla 33 inciso e)** del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an**; ya que, las condiciones naturales de las superficies perimetrales se verán alteradas por la remoción de la vegetación existente. Asimismo, la **Promovente** no acreditó mediante evidencia documental o justificación técnica la necesidad del desmonte de esta superficie para la realización de maniobras de construcción; por lo tanto, no acreditó el cumplimiento con lo establecido en la **Regla 33 inciso e).**

F. Análisis particular a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

6. Que los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI y 93 de la **LGDFS**;139 y 141 del **RLGDFS**, el **Acuerdo** y el **Acuerdo de simplificación** que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la **SEMARNAT**, a través de esta **DGIRA**, conforme el **Acuerdo** y el **Acuerdo de simplificación**, revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, la **LGDFS**, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; asimismo, para la autorización por excepción del **CUSTF**, esta autoridad se sujetará a lo que establezcan las disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

En este sentido, de acuerdo con la información presentada en el **DTU** del **Proyecto**, esta **DGIRA** procede a realizar la revisión de los requerimientos para la autorización por excepción del **CUSTF**, conforme a lo siguiente:

6.1 Titularidad legal del predio

Que el primer y último párrafo del artículo 54 de la **LGDFS** prevé que las autorizaciones, avisos y otros actos previstos en dicha ley únicamente se otorgarán a los propietarios de los terrenos que legamente lo acrediten.

Conforme a lo anterior, la **Promovente** anexó al **DTU** copias certificadas de las escrituras públicas número 84,400 (ochenta y cuatro mil cuatrocientos) notariada ante el Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, notario público número 30 (treinta) del Estado de Quintana Roo, con fecha del diez de diciembre de dos mil quince (**Escritura 84,400**), y la escritura pública número 9,924 (nueve mil novecientos veinticuatro) notariada ante el Lic. Fernando Ayora Sarlat, notario público suplente de la Notaría Pública número 21 (veintiuno) del estado de Quintana Roo, con fecha del tres de abril de dos mil ocho (**Escritura 9,924**); mediante las cuales la **Promovente** hizo constar que la **Promovente** cuenta con la propiedad fiduciaria del "*PREDIO SAN JUAN I, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COZUMEL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE DE VEINTISEIS HECTAREAS SEIS AREAS Y TREINTA Y OCHO CENTIAREAS DE AGOSTADERO. CON LAS COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE CON PUNTA SAN JUAN; AL SUR, CON SANTA RITA; AL ESTE CON EL MAR CARIBE Y AL OESTE, CON LA LAGUNA BOCA PAILA*", el cual, conforme dichas escrituras cuenta con una superficie de 26.0638 ha (veintiséis punto cero seiscientos treinta y ocho hectáreas).

En este sentido, bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por presentados y admitidos los instrumentos notariales presentados por la **Promovente**, la **Escritura 84,400** y la **Escritura 9,924**, con los que pretende acreditar la legal posesión del predio donde se realizará el **CUSTF**; esto bajo protesta de decir verdad,

consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

6.2 Opinión Técnica del Consejo Estatal Forestal y Resultado de la Visita Técnica al predio forestal

Que los artículos 74 de la **LGDFS** y 143 fracción III y IV del **RLGDFS**, establecen en su parte conducente que, la **SEMARNAT** sólo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal; asimismo, que la **SEMARNAT** enviará copia del estudio técnico justificativo al Consejo Estatal Forestal que corresponda, para que emita su opinión técnica dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a su recepción y que en caso de no emitir dicha opinión dentro del plazo establecido, se entenderá que no tiene objeción.

En este sentido, conforme el **RESULTANDO IV, Tabla 2**, esta **DGIRA** solicitó apoyo a la **ORE-Quintana Roo**, a través del **Oficio 00378-23**, para que requiriera al Consejo Estatal Forestal (**CEF**) la opinión técnica respecto al **CUSTF** del **Proyecto**; por lo que, se solicitó que se remitiera esta Unidad Administrativa copia del acuse de recibido del oficio con el que se haya solicitado la opinión al Consejo Estatal Forestal en Quintana Roo y la minuta firmada de la reunión en que consta la opinión de este sobre el **CUSTF** para el desarrollo del **Proyecto**.

En este contexto, conforme lo indicado en el **RESULTANDO IV** y **VIII**, la **ORE-Quintana Roo**, anexó los documentos referidos en los incisos **a)** y **b)** del **RESULTANDO VII** de la presente **Resolución Administrativa**; en donde el **CEF** emitió su opinión técnica a través del Acta R/VII/2024 correspondiente a la *Séptima Sesión del Comité Técnico para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales* de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro; así como, el Acta circunstanciada con número 003/2024 de la Visita Técnica de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, conforme lo siguiente:

6.2.1 Acta R/VII/2024 de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, correspondiente a la *Séptima Sesión del Comité Técnico para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales*; mediante el cual, el **CEF** determinó lo siguiente:

> *"(...)*
> ***SE EMITE LA SIGUIENTE OPINICIÓN.***
> ***5.- ACUERDOS.***
> *Para el deshago del punto número cinco y derivado de la documentación revisada y de la información presentada en esta sesión, el Comité Técnico para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, considera que el proyecto es **Favorable** debido a que el proyecto cumple con lo establecido en los **documentos jurídicos.***
> *Sin embargo, los integrantes del comité técnico del Cambio de Uso de Suelo recomiendan lo siguiente:*
> - *Buscar otra opción para reemplazar el uso de los biodigestores, debido a que están prohibidos con base al Art. 85 del Reglamento de la LEEPA en Materia de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental.*

- ***Verificar en lista de las especies si son las que se indican, principalmente el de Sak Chakaj.***
- *Proponer medidas de compensación en beneficio de los humedales como se establece en la NOM 022-SEMARNAT-2003.*

(...)" (Sic)

*Lo subrayado y resultado fue realizado por esta **DGIRA***

6.2.2 Acta circunstanciada con número 003/2024 de la Visita Técnica de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, realizada por la **ORE-Quintana Roo**.

"(...)
OBSERVACIONES DE ESTA AUTORIDAD:
Se inició el recorrido verificando el sitio utilizando cinta diamétrica flexible y geoposicionador satelital; verificando:
1.-) Que las coordenadas que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponden a las manifestadas en el Documento Técnico Unificado, Modalidad B Regional (DTU-BR).
2.-) La superficie de vegetación que se pretende afectar, corresponde con lo manifestado en el DTU-BR.
3.-) No se advirtió remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
4.-) El área donde se llevará a cabo el cambio de uso de suelo, no ha sido afectada por algún incendio forestal.
5.-) Las especies de flora que se pretenden remover corresponden con lo manifestado en el DTU-BR.
6.-) No se advirtieron especies de flora y fauna silvestre bajo alguna categoría de riesgo, de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el DTU-BR.
7.-) El volumen de las materias primas forestales que serán removidas dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo, son coincidentes con las estimadas en el DTU-BR. Se anexan las fichas de campo que fueron verificadas, las cuales coinciden con lo verificado durante la visita técnica realizada.
8.-) El tipo de vegetación del predio del proyecto, corresponde a duna costera, palmar de chit y un área sin cobertura vegetal.
*9.-) Adicionalmente se pudo advertir la presencia de vegetación de matorral costero en la porción cercana a la línea de costa, donde se observó la predominancia de palma chit (Thrinax radiata), chechem (Metopium brownei), uva de mar (Coccoloba uvifera), entre otros. Se advirtió la presencia de iguana rayada (Ctenosaura similis) y otros reptiles menores. No se advirtió inicio de obras del proyecto en evaluación. La vegetación de duna costera se advierten signos de ser vegetación secundaria en proceso de degradación. **La vegetación de palmar de chit, se advierte primaria, en buen estado de conservación.***
(...)" (Sic)

*Lo subrayado y resultado fue realizado por esta **DGIRA***

6.3 Cumplimiento de los supuestos de la autorización por excepción del Cambio de Uso de Suelo (CUSTF)

Que el artículo 93 párrafo cuarto de la **LGDFS**, establece en su parte conducente que, las autorizaciones que se emitan deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables

En este sentido, de acuerdo con lo descrito y analizado en apartado **E. Congruencia normativa con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** determina que existen elementos técnicos y jurídicos por los que se actualiza la hipótesis para no otorgar por excepción la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada para la realización del **Proyecto**, toda vez que, no se sujeta a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Al respecto, y derivado de la contravención del **Proyecto** con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, en particular respecto del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an,** existe una insuficiencia respecto de la acreditación

del cumplimiento a la normatividad ambiental aplicable, y con ello, comprometiendo la correcta evaluación de los efectos de los impactos ambientales, resulta técnica y jurídicamente improcedente, e incluso carente de objeto, analizar la idoneidad, suficiencia o eficacia de las medidas ambientales propuestas. Lo anterior obedece a que dichas medidas deben derivarse de una identificación y valoración; así como, de la selección del sitio en la que se realizará el Proyecto, por lo que, al contravenir las disposiciones jurídicas del **Programa de Manejo**, no se cuenta con una línea base técnica ni jurídica que permita determinar si las medidas propuestas son proporcionales, pertinentes o suficientes frente a los posibles efectos del **Proyecto**. En consecuencia, cualquier análisis sobre medidas de prevención, mitigación o compensación resultaría especulativo y carente de sustento, al no existir certeza sobre la posibilidad de realizar el **Proyecto** en el sitio pretendido.

Conforme al análisis anterior y considerando la totalidad de la información proporcionada por la **Promovente** en el **DTU**, esta **DGIRA** determina que bajo el principio *in dubio pro natura* y *de precaución,* al no existir certeza sobre la posibilidad de realizar el **Proyecto** en el sitio pretendido, crea una incertidumbre en la evaluación de los efectos de los impactos ambientales por el cambio de uso de suelo, por lo que no se demuestran que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, y que además, podrían generar el deterioro de los ecosistemas presentes en la **ANP Sian Ka'an** al contravenir las disposiciones jurídicas establecidas en el **Programa de Manejo.**

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

7. Que derivado de la revisión, análisis, evaluación y confrontación técnica, administrativa y jurídica referida en los considerandos que anteceden; a continuación se expresan las bases argumentativas que sustentan la presente resolución:

7.1. Se constató que las obras y actividades pretendidas del **Proyecto** consisten en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 8 (ocho) *viviendas unifamiliares,* cada casa contará con área de sala-comedor, 3 (tres) recámaras, equipamiento y alberca, distribuidos en 5 edificaciones de hasta 2 (dos) niveles cada una, con una superficie de intervención o desplante por vivienda de 396.93 m² (trescientos noventa y seis punto noventa y tres metros cuadrados), sumando una superficie a intervenir de 3,175.44 m² (tres mil ciento setenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros cuadrados); así como, caminos de acceso para cada una de las viviendas en una superficie de 7,925.01 m² (siete mil novecientos veinticinco punto cero un metros cuadrados); para lo cual, se requerirá el **CUSTF** en una superficie de 22,468.10 m² (veintidós mil cuatrocientos sesenta y ocho punto diez metros cuadrados) de vegetación **VU**; lo anterior, a realizarse en un conjunto de 8 (ocho) lotes con superficie total de 24.31 ha (veinticuatro punto treinta y un hectáreas), ubicados dentro de la poligonal del **ANP Sian Ka'an**.

7.2. Esta **DGIRA,** conforme a lo referido en el **CONSIDERANDO 4** y **5.5**, el **Proyecto** contempla la integración de 2 (dos) albercas por vivienda; lo cual, no se ajusta a la definición de *vivienda rural* establecida en **Programa de**

Manejo del **ANP** de **Sian Ka'an**; asimismo, la **Promovente** no manifestó si el objeto del **Proyecto** tendrá un fin comercial o si estará destinada a albergar a una familia de manera permanente o temporal como se establece en las características que debe tener la *vivienda rural* conforme al **SAEC** del **Programa de Manejo** del **ANP** de **Sian Ka'an**.

7.3. Esta **DGIRA**, conforme a lo referido en el **CONSIDERANDO 5.5** y tomando en cuenta la opinión tecnica de la **CONANP** contenida en el **Oficio CONANP 353/2025**, como autoridad competente en materia de áreas naturales protegidas de competencia federal, determinó que el **Proyecto** no es congruente con lo establecido en la **Regla 33 inciso a)** del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an** en la que expresamente se señala que *"(...) No se podrán construir viviendas e infraestructura permanente de cuartos tipo hotelero o de vivienda rural o servicios en la zona comprendida entre (...) el borde del sistema acuático y el límite de distribución de los manglares."*; lo anterior, toda vez que, el **Proyecto** colinda al este con el sistema acuático del Mar Caribe y al oriente con vegetación de manglar; lo cual, implica que en el sitio en que pretende realizarse el **Proyecto**, *no se podrán construir viviendas e infraestructura permanente de cuartos tipo hotelero o de vivienda rural o servicios*l; y por lo tanto, la **Promovente** no acreditó fehacientemente que el **Proyecto** cumple con lo establecido en la **Regla 33 inciso a)** del **Programa de Manejo** de la **ANP Sian Ka'an**.

7.4. Esta **DGIRA**, conforme a lo referido en el **CONSIDERANDO 5.5** y tomando en cuenta la opinión tecnica de la **CONANP** contenida en el **Oficio CONANP 353/2025**, como autoridad competente en materia de áreas naturales protegidas de competencia federal, determinó que el **Proyecto** no es congruente con lo establecido en la **Regla 33 inciso e)** del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an** en la que expresamente se señala que *"(...) La superficie de los predios libre de construcción será destinada exclusivamente a la conservación de las condiciones naturales del sitio"*; lo anterior, toda vez que, el **Proyecto** pretende el **CUSTF** y la remoción de individuos de la especie *Thrinax radiata* (Palma Chit) en el área perimetral de los elementos que componen cada una de las 8 (ocho) viviendas, en una superficie de 11,367.65 m^2 (once mil trecientos sesenta y siete punto sesenta y cinco metros cuadrados); actividades que alteraran las condiciones naturales de dichas superficies y contraviene lo establecido en la **Regla 33 inciso e)** del **Programa de Manejo** del **ANP Sian Ka'an**.

7.5. Con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** que anteceden y con fundamento en los artículos 35 fracción III inciso a) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**, esta **DGIRA** concluye que existen elementos técnicos y jurídicos por los que se actualiza la hipótesis para negar la autorización de impacto ambiental solicitada para la realización del **Proyecto**, por contravenir con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

7.6. Con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** que anteceden y con fundamento en el artículo 93 párrafo cuarto de la **LGDFS**, esta **DGIRA** concluye que existen elementos técnicos y jurídicos por los que se actualiza la hipótesis para no otorgar por excepción la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada para la realización del **Proyecto**, toda vez que, no se sujeta a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables

8. 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** bajo protesta de decir verdad, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental; asimismo, se tiene por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto**, el **DTU**, sus anexos, la **Información adicional,** la **Información complementaria**, la **Información complementaria 2**, la **Información en alcance**; los cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

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

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo referido en los **RESULTANDOS I** al **XXIII** y con base en los **CONSIDERANDOS 1** al **8** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada y admitida a trámite la solicitud **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto**, el **DTU**, sus anexos y la **Información adicional**, la **Información complementaria**, la **Información complementaria 2**, la **Información en alcance** integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo referido en los **RESULTANDOS I** al **XXIII**; con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **8** y con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**, esta **DGIRA** determina **negar** la autorización en materia de impacto ambiental de la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto** por contravenir con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, con fundamento en los artículos 35 fracción III incisos a) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**.

TERCERO. De acuerdo con los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo referido en los **RESULTANDOS I** al **XXIII**; con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **8** y con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**, esta **DGIRA** determina **no otorgar** por excepción la autorización en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales de la solicitud del

trámite **SEMARNAT-09-001-B** del **Proyecto**; toda vez que, no se sujeta a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, con fundamento en el artículo 93 párrafo cuarto de la **LGDFS**.

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

QUINTO. Se comunica a la **Promovente** que cualquier obra o actividad que se realice, haya realizado o continúe realizando sin autorización previa en materia de impacto ambiental, constituirá posibles daños al ambiente.

SEXTO. Esta **DGIRA** garantiza la tutela efectiva del derecho de petición de la **Promovente**, por lo que en caso de pretender la realización de obras y/o actividades en el predio de referencia que se encuentren en los supuestos previstos en los artículos 28 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, deberá presentar ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad correspondiente, cumpliendo con los requisitos previstos en la normatividad aplicable vigente y considerando las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

SÉPTIMO. 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; en este sentido, de conformidad con el artículo 36 del **RLGEEPAMEIA**, la **Promovente** y la persona responsable de elaboración del **DTU** del **Proyecto**, son corresponsables ante esta **DGIRA** de la calidad y veracidad de la información presentada y su contenido, de las técnicas y metodologías empleadas para la identificación de los impactos ambientales y las medidas propuestas; 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.

OCTAVO. 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**, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

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

https://sidec.buengobierno.gob.mx/#!/

NOVENO. Con fundamento en el artículo 19 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por reconocidos a los CC. Lorena de Jesús Von Borstel García, Alicia Urías Santillánez, Carlos Adrián Sánchez Martínez, Armando Marcos Vásquez Barrita, Jovita

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08423-26

Figueroa Ojeda, Mario Jesús García Alvarado, como personas autorizadas por la **Promovente** para para oír y recibir notificaciones en el presente asunto.

DÉCIMO. Con fundamento en los artículos 1, 19, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese el contenido de la presente **Resolución Administrativa** a la **Promovente** a través de su **Apoderado Legal**, a las personas autorizadas para tal efecto, en el domicilio ubicado [redacted] o por alguno de los medios legales señalados dentro de la **LFPA** para los efectos legales a que haya lugar.

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

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

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

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada**.- Subsecretaria 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.

DGIRA's: DGIRA2621591, DGIRA2620860, DGIRA2619622, DGIRA2619388, DGIRA2510231, DGIRA2618196, DGIRA2602747, DGIRA2602791, DGIRA2511805, DGIRA2511927, DGIRA2503232, DGIRA2409250, DGIRA2403073, DGIRA2402689, DGIRA2402535, DGIRA2400397 y DGIRA2309323

Elaboró	Revisó / Vo.Bo.	Validó
ABP	AAZ/GRM	JAGV/LAPA