



## OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

No. de Oficio: SEMARNAT/ORMEX/0498/2025

Toluca, México a 29 de enero de 2025

### PRESENTE

A consecuencia de analizar, integrar, evaluar y VISTO para resolver el expediente de la solicitud de Autorización del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad B (DTU-B), recibida en esta Oficina de Representación el 18 de diciembre de 2024, para el proyecto denominado "Lotificación y Urbanización del Desarrollo Inmobiliario "Rancho Santa Teresa", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, promovido por la persona moral denominada

, que para los efectos del presente oficio resolutivo serán identificados como el "Proyecto" y la "Promovente" respectivamente, y:

### RESULTANDO

1. Que el 18 de diciembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito mediante el cual la "Promovente" ingresó la DTU-B del "Proyecto", con pretendida ubicación en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, la cual quedó registrada con la clave de proyecto 15EM2024UD172 y la Bitácora No. 15/MC-0231/12/24.
2. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, el 16 enero de 2025, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/02/2025 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



## OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

del 09 al 15 de enero de 2025 (incluye extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la "Promovente" para que la Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del "Proyecto".

3. Que mediante escrito ingresado en esta Oficina de Representación el 20 de enero de 2025, la "Promovente" presentó copia del extracto del "Proyecto", publicado el 08 de enero de 2025 en [www.elsoldetoluca.com.mx/nacional](http://www.elsoldetoluca.com.mx/nacional), dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. (LGEEPA).

### C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta Oficina de Representación, es competente para analizar, integrar, evaluar y resolver el DTU-B del "Proyecto", de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28 fracción XI, 30 primer párrafo, 33, 34 fracción I, 35 primero, segundo y último párrafo y 35 BIS primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracción I, 4 fracciones I, III y IV; 5 inciso O) y S), 9, 10 fracción II, 12, 14, 17, 21, 22, 24, 37, 38, 42, 44, 45 fracción I, 46, 47, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en relación con 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", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010, y 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Que derivado del análisis y revisión de la Documentación Legal realizada por el Área Jurídica de esta Oficina de Representación no se demuestra y no consta que el predio "Rancho Santa Teresa" ubicado en el municipio de Valle de Bravo, Edo. Méx., haya sido aportado al

ya que solo se manifiesta la voluntad de los Fideicomitentes de celebrar el contrato de fideicomiso y obligarse a aportar los recursos y bienes necesario, así como adquirir la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles ubicados en Valle de Bravo, Estado de México, sin que conste la aportación del inmueble en el contrato de fideicomiso, además de que no se adjunta documento legal que haga constar la aportación del predio al fideicomiso, motivo por el cual no se acredita que el fiduciario cuente con la propiedad del inmueble.

- III. Asimismo, se observa que el pago de derechos realizado para gestionar el presente Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal en su Modalidad B, fue realizado por la





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

quien es persona ajena al fideicomiso, ya que no figura como fideicomitente ni como parte en el mencionado contrato de fideicomiso, además de que el pago fue realizado en fecha 10 de mayo de 2024, fecha anterior a la celebración del contrato de fideicomiso el día 9 de octubre de 2024, contraviniendo lo establecido en la CLAUSULA DÉCIMA Segundo Párrafo del Contrato de Fideicomiso que indica que "... el pago de los impuestos, derechos y demás contribuciones que se causen con relación a la propiedad y tenencia de los Inmuebles y el Desarrollo, serán pagados con los recursos del patrimonio de este Fideicomiso...", motivo por el cual se observa que el pago de derechos para gestionar el presente trámite lo debió de realizar el [ ] en fecha posterior a la celebración del mismo y con recursos propios del fideicomiso, y no persona ajena al Fideicomiso y al proyecto. Por lo que se observa que no se realizó el pago de derechos para el presente trámite.

- IV. Que con base a que el pago de derechos realizado, solicitado en los requisitos y en esta Oficina de Representación para el trámite de merito, no se puede vincular al Registro Federal de Contribuyentes del solicitante y que el pago fue efectuado por una persona distinta a la moral

Asimismo se identificó que la "Promovente" no cumplió con lo solicitado en el término legal establecido en el Artículo Noveno fracción IV del 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; y Artículo 17 fracciones III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

- V. Que no da cabal cumplimiento a lo estipulado en el artículo Noveno fracción IV, VI y VII del 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 y Artículo 17 fracciones III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), mismo que a la letra dice:

**NOVENO.** A la solicitud de trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en sus modalidades A y B, se anexará:

- I. Documento técnico unificado, en original impreso y en formato electrónico;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Resumen del contenido del documento técnico unificado, en formato electrónico;
- IV. Copia de la constancia del pago de derechos correspondientes;
- V. Cuando se trate de actividades altamente riesgosas, el estudio de riesgo correspondiente;
- VI. Original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

*que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. En ambos casos se anexará copia simple para su cotejo;*

*VII. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo, y*

*VIII. Cuando se trate del reconocimiento, exploración superficial y explotación petrolera en terrenos forestales, la documentación que acredite el derecho a realizar las actividades propuestas.*

**Artículo 17.-** El promovente deberá presentar a la Secretaría la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, anexando:

*I. La manifestación de impacto ambiental;*

*II. Un resumen del contenido de la manifestación de impacto ambiental, presentado en disquete, y*

*III. Una copia sellada de la constancia del pago de derechos correspondientes.*

VI. Que la LGEEPA establece en el artículo 35, párrafo cuarto que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá:

*I.- Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados.*

*II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista: o*

**III.- Negar la autorización cuando:**

a) **Se contravenga lo establecido en esta ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables**

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies; o

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

Por lo que esta Oficina de Representación, en uso de las facultades conferidas:

### R E S U E L V E

**PRIMERO.-** Tener por atendida la solicitud de autorización del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad B (DTU-B), del proyecto denominado "**Lotificación y Urbanización del Desarrollo Inmobiliario "Rancho Santa Teresa"**", con pretendida ubicación en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; promovido por la persona moral denominada



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**



## OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

**SEGUNDO.-** NEGAR la solicitud de autorización del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad B (DTU-B), del proyecto denominado **"Lotificación y Urbanización del Desarrollo Inmobiliario "Rancho Santa Teresa"**, con base en lo establecido en las disposiciones jurídicas aplicables al **"Proyecto"**, tal y como se señala en los Considerandos del presente oficio resolutivo.

**TERCERO.-** Se le informa que no podrá llevar a cabo ninguna obra o actividad relacionada con el proyecto antes referido, en tanto no cuente con la autorización correspondiente emitida por esta Secretaría. En caso de haber rebasado el carácter preventivo deberá presentar junto con la solicitud, la resolución administrativa emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de México.

**CUARTO.-** Hacer del conocimiento de la **"Promovente"** que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, el REIA y demás previstos en otras disposiciones legales y reglamentarias en esta materia, podrán ser impugnados mediante el recurso de revisión, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA y 3 fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**QUINTO.-** Informar a la **"Promovente"**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para presentar la solicitud de autorización del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad B (DTU-B), para el referido proyecto ante esta Oficina de Representación, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes aplicables.

**ATENTAMENTE  
EL TITULAR**

  
**ING. ANTONIO REYNA CABRERA**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
ESTADO DE MÉXICO

C.c.e.p.- **Ing. Federico Ortiz Flores**- Encargado del despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) Estado de México.- Toluca, Méx.  
**Biol. Marco Antonio Castro Martínez**- Director Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP.- Cuernavaca, Morelos  
Expediente

ARC'DVLE'AVDR\*JEMM'

Bitácora: 15/MC-0231/12/24



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**



## Carátula Versión Pública

### I.-Nombre del área que clasifica

Oficina de Representación de la SEMARNAT, en el Estado de México.

### II.- Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Modificación de datos en estudios y/o resolutivos de Impacto Ambiental.

### III.- Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

Nombre de la persona física  
Registro federal de causantes  
Teléfonos fijo y/o móvil  
Correo electrónico  
Domicilio de persona física  
Domicilio de persona moral  
Páginas de la 2 a la 16 de los estudios, según el caso

### IV.- Fundamento legal indicando el nombre del ordenamiento el o los artículos, fracción (es) párrafo(s) con base en los cuales se sustenta la clasificación, así como las razones o circunstancias que justifican la misma.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 116 de la Ley de General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

### V.- Firma del titular del área.

**Ing. Antonio Reyna Cabrera**  
Titular en la Oficina de Representación  
de la SEMARNAT en el Estado de México.

### VI.-Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA\_10\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_ART69 de fecha 22 de abril de 2025 .  
<http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/>

ACTA\_10\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_ART69.pdf

