



## Representación Federal en el Estado de Quintana Roo.

- I. Unidad administrativa que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental- modalidad particular, con número de bitácora **23/MP-0039/02/23**.
- III. Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular, correo electrónico y el domicilio particular de persona física en página 1.
- IV. Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia de Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia de Acceso a la Información Pública. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA\_14\_2023\_SIPOT\_2T\_2023\_ART69 , en la sesión celebrada el 14 de Julio del 2023.

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA\\_14\\_2023\\_SIPOT\\_2T\\_2023\\_ART69.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_14_2023_SIPOT_2T_2023_ART69.pdf)

**VI. Firma de titular:**



Ing. Yolanda Medina Gámez

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 Y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. Yolanda Medina Gámez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales”.

\*Oficio 00239 de fecha 17 de abril de 2023.



RECIBIDO 05 ABR. 2023  
UNIDAD TÉCNICA, DE CONSERVACIÓN Y MANEJO

05 ABR 2023

Oficina de Representación en el Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

RECIBIDO OFICIALIA OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

CANCÚN, QUINTANA ROO A

C. HILBERT IV VÁZQUEZ MONTIEL  
PERSONA AUTORIZADA EN TÉRMINOS AMPLIOS DEL ARTÍCULO 19 DE LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR EL C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO APODERADO LEGAL DE F2 SERVICIOS, S.C., REPRESENTANDO AL INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401

27 MAR 2023  
PROFEPA  
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

05 ABR 2023

RECIBIDO OFICIALIA

Algunos originales  
Municipio de Benito Juárez  
PRESIDENCIA  
12 ABR. 2023

TEL: [REDACTED]  
Correo: [REDACTED]@abcbogados.net

En acatamiento a lo que dispone la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán **previamente la autorización en materia de impacto ambiental** de la **SEMARNAT**.

Que la misma **LGEEPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el artículo 35, fracción X, inciso c), del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, se establece la atribución de las Oficinas de representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. HILBERT IV VÁZQUEZ MONTIEL** en su calidad de persona autorizada en el amplio en términos del artículo 19 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** por el **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal del **F2 SERVICIOS, S.C.**, representando al **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado **MASTRO'S CANCÚN**, con pretendida ubicación en la Laguna Nichupte colindante con el Boulevard kukulcán km. 12.5, lote 18-10, número interior, U.P., al interior del establecimiento con nombre comercial Plaza la Isla Shopping Village, ubicada en la Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.



1426

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

Que atendiendo lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT**, a través de la Unidad Administrativa de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A- Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular- No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de **Benito Juárez**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **35 primer párrafo del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende:..Fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,..Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Admniculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 35 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, que señala que al frente de cada Oficina de representación habrá un Titular de la Oficina de Representación; el artículo **41** del mismo Reglamento, el cual en su fracción V, establece que los Titular de la Oficina de Representación podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Oficinas de Representación. En el mismo sentido, el artículo **35, fracción X, inciso c)**, del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de la Secretaria para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; artículo 84, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Secretaria de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia definitiva del Titular de la oficina de representaciones de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo , conforme oficio **delegatorio número 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021**; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto **"MASTRO'S CANCÚN"** (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la Laguna Nichupte colindante con el Boulevard kukulcán Km. 12.5, lote 12.5, lote 18-10, número interior U.P., al interior del establecimiento con nombre comercial Plaza la Isla Shopping Village, ubicada en el Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, promovido por el **C. HILBERT IV VAZQUEZ MONTIEL** en su



Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

calidad de persona autorizada amplió en términos del artículo 19 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** por el **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal del **F2 SERVICES, S.C.**, representando al **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401** (en lo sucesivo la **promovente**), y

### RESULTANDO:

- I Que el 07 de febrero de 2023 se recibió en esta Unidad Administrativa a través el formato FF-SEMARNAT-117 de fecha 20 de diciembre de 2022, mediante el cual el **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal del **F2 SERVICES, S.C.** representando al **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, ingreso la Manifiestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**) del proyecto denominado "**MASTRO'S CANCÚN**", con pretendida ubicación en la Laguna Nichupte colindante con el Boulevard Kukulcán km. 12.5, lote 18-10, número interior U.P., al interior del establecimiento con nombre comercial Plaza la Isla Shopping Village, ubicada en la Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2023TD009**.
- II Que el 09 de febrero de 2023, en cumplimiento de 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 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/0008/23** de la **Gaceta Ecológica**, y en la página electrónica su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del **02 de 08 de febrero de 2023**, en la que se publicó la fecha de ingreso del **proyecto**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 39 fracción XI, inciso c), del reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.
- III Que el 14 de febrero de 2023, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, mediante el cual remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico "**NOVEDADES**" de fecha 13 de febrero de 2023, de acuerdo al artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- IV Que el 20 de febrero de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0306/2023**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, previno a la promovente para que presentar la información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente, suspendiendo el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. El oficio fue notificado el día 03 de marzo de 2023.
- V Que el 17 de marzo de 2023, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 16 del mismo mes y año, a través del cual el **C. HILBERT IV VAZQUEZ MONTIEL** en su calidad de persona autorizada en términos del artículo 19 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** por el **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal del **F2 SERVICES, S.C.**, representado por **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, presento información en alcance al proyecto **MASTRO'S CANCÚN**, con clave **23QR2023TD009**.



Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

1426

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

### CONSIDERANDO:

I. Que el 20 de febrero de 2023, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0306/2023**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, se apercibió a la **promovente** para que presentara lo siguiente:

A. Que la **promovente** señala en el **apartado II. 1.2.1 Descripción de las áreas del proyecto** de la página 3 del Resumen ejecutivo los siguientes:

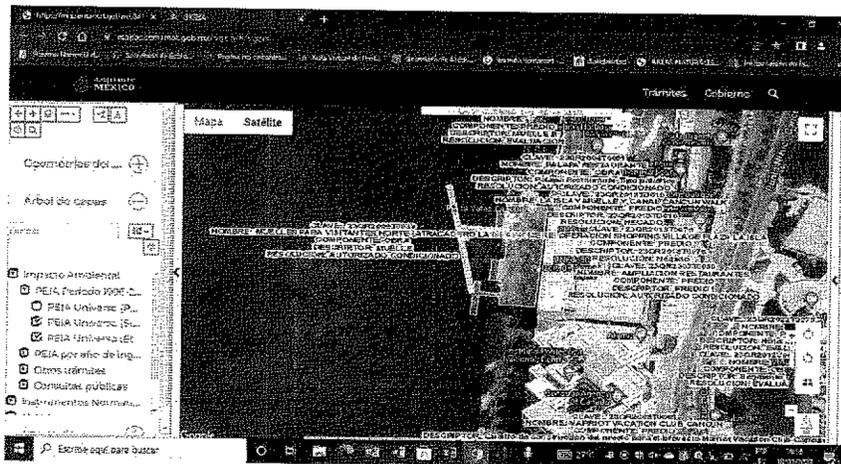
**El Área de influencia directa del proyecto** corresponde a una superficie de 4,529.97 m<sup>2</sup> tanto en la Zona Federal Marítimo Terrestre y el área lagunar contigua donde se ejecutarán las obras y actividades descritas en la presente Manifestación de Impacto Ambiental.

**Muelle existente.** Se pretende retirar un muelle de madera en forma de "T" que se encuentra actualmente en el área lagunar con una superficie de 220.01 m<sup>2</sup>, autorizado mediante el Oficio Resolutivo **S.G.P.A./DGIRA/DC/2479/10** de fecha 26 de mayo de 2010.....

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** omitió presentar el Oficio Resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DC/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

B. Que la **promovente** por otro lado esta Unidad Administrativa realizó el análisis con las coordenadas presentadas por la **promovente** en las pagina 2 y 3 del capítulo II de la MIA-P, las cuales fueron ingresadas al **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)** la cual es una herramienta de análisis espacial de geometrías e información cartográfica desarrollada en conjunto por la **Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental con la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA)**, que ayuda a identificar las características físicas y/o ambientales, así como los diferentes instrumentos jurídicos que le aplican a un espacio dado en donde se pretende construir un proyecto en materia de impacto ambiental. Los sistemas de información geográfica son una opción y permiten analizar y/o cuantificar los cambios ocurridos en el territorio; que en cumplimiento de otras técnicas y metodologías in situ permite entender los procesos de cambios; así como evaluar y caracterizar la vegetación existente.

Por lo que, realizando el ejercicio de sobreponer el polígono del proyecto en la capa Impacto Ambiental (PEIA Periodo 1996-2022, tal como se puede observar en la siguiente imagen:





Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

y de con la siguiente imagen se puede observar que el sitio donde se pretende realizar el desarrollo del proyecto denominado **MASTRO'S CANCÚN** ingresado a esta Unidad Administrativa y registrado con clave **23OR2023TD009**, se sobre poner con la obra existente denominada **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATRACADERO LA ISLA)** registrada con clave **23OR2009T0039**; Autorizada Condicionada con el oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** de fecha 26 de mayo de 2010 emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, en la cual se advierte en la página 1 de 27 de dicho documento que a la letra dice: "... Muelle para visitantes Norte (Atracadero La Isla)" que en lo sucesivo se denominará como el proyecto presentado por la empresa **Cabi Centros Comerciales, S.A. de C.V.**, en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en el Boulevard Kukulcán km. 12.5, en los lotes 18-10 y 18-11 del centro comercial conocido como "Plaza la Isla", colindante a la Laguna Nichupté, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, y"

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que la empresa promovente es **cabi centros comerciales, S.A. de C.V.**, la cual cuenta con derechos y obligaciones proyecto denominado **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATRACADERO LA ISLA)** y no sociedad **F2 SERVICES, S.C.**, representando por **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, ya que no se presentó ningún documento que acredite que los derechos y obligaciones los tiene la sociedad **F2 SERVICES, S.C.**, representado por **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401** que actualmente prevé la operación el muelle existe como parte del proyecto denominados **MASTRO'S CANCÚN**, por lo anterior la promovente deberá presentar los siguiente:

- El original o copia certificada y copia simple para cotejo del oficio Resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- El documento que acredite que la empresa **F2 SERVICES, S.C.**, representado por **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, cuenta con derechos y obligaciones proyecto denominado **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATRACADERO LA ISLA)** Autorizado Condicionada, a través del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** de fecha 26 de mayo de 2010 emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

II Que el término que se le concedió a la **promovente**, mediante el oficio de prevención número oficio **04/SGA/0306/2023**, de fecha 20 de febrero de 2023, fue de **10 día hábiles** contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del citado oficio, lo cual se llevó a cabo el día **03 de marzo de 2023**, situación que convalida que la **promovente** fue debidamente requerido para que completara la información y requisitos faltantes y con ello estar en condiciones de resolver el asunto presentado; por consiguiente la eficacia del acto se consumó en el momento que el interesado a quien fue dirigido, tomo conocimiento de su existencia, contenido, alcance y efectos vinculatorios. Por lo tanto, el plazo que le fue otorgado al **promovente** con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, **inició el día 06 de marzo de 2023 y expiró el día 17 de marzo de 2022**. Por su parte la **promovente** presentó la información solicitada el día **17 de marzo de 2023**, es decir el **décimo día** del plazo establecido, el cual fue presentado **en tiempo**, más no en forma, tal como se indica en el cuerpo del presente oficio resolutivo.

III Que la **promovente** en el escrito presentado el día 17 de marzo de 2023, manifestó los siguiente:

"(...) Que vengo dentro del plazo concedido de 10 (diez) días hábiles a dar desahogo en tiempo y forma al requerimiento contenido en el oficio número **04/SGA/0306/2023** de fecha 20 de febrero de 2023, notificado el día 03 de marzo del mismo año.



1426

Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

En ese orden de ideas, procedo a dar desahogo puntualmente a cada requerimiento en los siguientes términos:

1. El promovente deberá presentar original o copia certificada y copia simple para cotejo del oficio Resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General del Impacto y Riesgo Ambiental.

Se exhibe copia certificada del oficio número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** de fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, en la que se autoriza en materia de impacto ambiental el proyecto "Muelle para visitantes Norte (Atracadero La Isla), y copia simple para que previo cotejo se haga la devolución inmediata de la copia certificada exhibida.

Con fundamento en el Artículo 15-A Fracción III, informo a esa dependencia que el resolutivo citado en el párrafo que antecede obra en los archivos de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de esa Secretaría en el expediente identificado bajo el número de proyecto 23QR2009T0039.

2. El promovente deberá presentar el documento que acredite que la empresa **F2 SERVICES, S.C.**, representado por **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, cuenta con derechos y obligaciones proyecto denominado **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATRACADERO LA ISLA)** Autorizado Condicionada, a través del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General del Impacto y Riesgo Ambiental.

En primer lugar es de señalarse y aclararse que el promovente es **BANCO ACTINVER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401** y que **F2 SERVICES, S.C.** a través de su apoderado legal, es quien representa a la primera y no como se afirmó en el punto del requerimiento que se contesta, tal como se acreditó con la escritura pública cuarenta y tres mil setecientos ochenta y nueve, de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno que ya obra en el expediente que nos ocupa.

Ahora bien, el resolutivo que en este acto se exhibe, acredita que el muelle fue construido con base en la evaluación de impacto ambiental que se aprobó mediante el citado oficio; **cabe señalar que la actual promovente no es titular del resolutivo en comento.**

**Lo subrayado es propio de esta Secretaría.**

No obstante lo anterior, a partir de fecha diez de enero del dos mil once como se aprecia en la escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, que ya obra en el expediente que se actúa, **la promovente adquirió como parte del patrimonio** fiduciario el conjunto de bienes, derechos y obligaciones del centro comercial denominado La Isla Shopping Village, dentro del ellos se incluyen, los bienes de propiedad privada y los bienes concesionados y/o permitidos a través de diversas dependencias federales.

Ahora bien, es de conocido derecho que las autorizaciones en materia de impacto ambiental no crean derechos reales ni de posesión, ni para construir, ni para operar las obras que en su caso hayan sido evaluadas y aprobadas mediante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que la aprobación se refiere única y exclusivamente a declarar la congruencia del proyecto con los parámetros ambientales, la identificación de los impactos ambientales para no causar desequilibrios o daños ecológicos graves y/o atenuarlos o mitigarlos así como comprobar la vinculación con los ordenamientos jurídico-ambientales aplicables al proyecto.

Es decir, la propiedad, la posesión, la construcción y la operación de los proyectos se sujetan a procedimientos a trámites que generan en cada caso, un acto jurídico que los reconoce o aprueba, y que corresponden a diversas autoridades competentes que sustentarán sus determinaciones en la evaluación de impacto ambiental aprobada.

Por tanto, al ser interés de mi representada en términos del proyecto que no ocupa, es que se ha planteado ante esa dependencia, el presente procedimiento de evaluación de impacto ambiental para que el desmantelamiento del

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 83 502 33 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)

Página 6 de 11



Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

*muelle que se cause, para que una vez que se apruebe desde tal perspectiva la promovente obtenga las autorizaciones de otras autoridades competentes para la ejecución de dichas acciones.*

*Por lo que se considera para efectos de este procedimiento de evaluación de impacto ambiental que el cambio de titularidad no incide en la evaluación y en su caso la aprobación del proyecto que se ha puesto a consideración de esa autoridad.*

*Se anexa al presente la siguiente documentación:*

*1. Copia certificada y copia simple para cotejo a fin de que sea devuelta de manera inmediata Copia simple del oficio número **S.G.P.A./DGIRA/DG/2479/10** de fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la entonces Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, en la que se autoriza en materia de impacto ambiental el proyecto "Muelle para visitantes Norte (Atracadero La Isla), a favor de Cabi Centros Comerciales S.A. de C.V.*

### **ANÁLISIS DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA**

- En relación al original o copia certificada y copia simple para cotejo del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Dirección General del Impacto y Riesgo Ambiental, se advierte la **promovente**, presento el original o copia certificada y copia simple para cotejo de dichas documentación, por lo que se advierte que la prevención fue desahogada en tiempo y en forma.
- En relación al documento que acredite que la empresa **F2 SERVICES, S.C.**, representado por **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, cuenta con derechos y obligaciones del proyecto denominado **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATRACADERO LA ISLA)** autorizado Condicionada, a través del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010.

De acuerdo al inciso anterior se advierte que la **promovente** manifestó:

*"(...)*

*Ahora bien, el resolutivo que en este acto se exhibe, acredita que el muelle fue construido con base en la evaluación de impacto ambiental que se aprobó mediante el citado oficio; cabe señalar que la actual promovente no es titular del resolutivo en comento.*

*No obstante lo anterior, a partir de fecha diez de enero del dos mil once como se aprecia en la escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, que ya obra en el expediente que se actúa, la promovente adquirió como parte del patrimonio fiduciario el conjunto de bienes, derechos y obligaciones del centro comercial denominado La Isla Shopping Village, dentro de ellos se incluyen, los bienes de propiedad privada y los bienes concesionados y/o permitidos a través de diversas dependencias federales.*

*Ahora bien, es de conocido derecho que las autorizaciones en materia de impacto ambiental no crean derechos reales ni de posesión, ni para construir, ni para operar las obras que en su caso hayan sido evaluados y aprobadas mediante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que la aprobación se refiere única y exclusivamente a declarar la congruencia del proyecto con los parámetros ambientales, la identificación de los impactos ambientales para no causar desequilibrios o daños ecológicos graves y/o atenuarlos o mitigarlos así como comprobar la vinculación con los ordenamientos jurídicos-ambientales aplicables al proyecto.*

*Es decir, la propiedad, la posesión, la construcción y la operación de los proyectos se sujetan a procedimientos o trámites que generan en cada caso, un acto jurídico que los reconoce o aprueba, y que corresponden a diversas autoridades competentes que sustentarán sus determinaciones en la evaluación de impacto ambiental aprobada.*



1426

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

Por tanto, al ser interés de mi representada en términos del proyecto que nos ocupa, es que se ha planteado ante esa dependencia, el presente procedimiento de evaluación de impacto ambiental para que el desmantelamiento del muelle sea aprobado estrictamente desde la perspectiva de evaluación del impacto ambiental que se cause, para que una vez que se apruebe desde tal perspectiva la promovente obtenga las autorizaciones de otras autoridades competentes para la ejecución de dichas acciones.

Por lo que se considera para efecto de este procedimiento de evaluación de impacto ambiental que el cambio de titularidad no incide en la evaluación y en su caso la aprobación del proyecto que ha puesto a consideración de esa autoridad".

De acuerdo con lo anterior se advierte que en el oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, emitido por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental a través de la Dirección General del Impacto y Riesgo Ambiental, en el cual se señala en el **TÉRMINO NOVENO** lo siguiente:

**"NOVENO.**- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el Artículo 49 segundo párrafo del Reglamento de la LGEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma."

Por otro lado, el **Artículo 49** del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** nuevo Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo de 2000<sup>1</sup>, señala lo siguiente:

**Artículo 49.**- Las autorizaciones que expida la Secretaría sólo podrán referirse a los aspectos ambientales de las obras o actividades de que se trate y su vigencia no podrá exceder del tiempo propuesto para la ejecución de éstas.

Asimismo, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión de los proyectos, así como del cambio en su titularidad.

Por lo que considerando con lo establecido con el **artículo 49** del **Reglamento de la LGEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, segundo párrafo... la promovente deberá dar aviso a la Secretaría.. el cambio en su titularidad de la autorización, y de acuerdo con el **TERMINO NOVENO** del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010., emitido por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental a través de la Dirección General del Impacto y Riesgo Ambiental...la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

Por lo anterior y toda vez que el promovente se mantiene en la postura de realizar acciones desmantelamiento de obras y actividades autorizadas por esta Secretaría a un promovente tercero, esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** no presentó ningún documento que acredite contar con la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones del proyecto denominado **MUELLE PARA VISITANTES NORTE (ATACADERO LA ISLA)** Autorizado de Manera Condicionada a través del oficio resolutivo número **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010., emitido por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental a través de la Dirección General del Impacto y

<sup>1</sup> (Última Reforma DOF 31-10-2014)



Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

## OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

Riesgo Ambiental y sobre el cual pretende realizar obras y actividades de desmantelamiento, retiro y rehabilitación del deck-muelle existente, por lo anterior se advierte que no se acreditó contar con los derechos y obligaciones del proyecto antes mencionado, ya que la empresa promovente actualmente conforme al oficio resolutivo **S.G.P.A./DGIRA/2479/10** con fecha 26 de mayo de 2010, resulta ser la empresa **Cabi Centros Comerciales, S.A. de C.V.**, por lo tanto se tiene por desahogada la prevención en tiempo, más no en forma.

- IV Es así que, por las razones antes expuestas, la **promovente** no dió cumplimiento con lo requerido a través del oficio **04/SGA/0306/2023** de fecha 20 de febrero de 2023, mismo oficio en el que se formuló un apercibimiento de conformidad con el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que a la letra indica:

*"Artículo 17-A.- Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia u organismo descentralizado, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite."*

*Lo subrayado es por este Unidad Administrativa.*

Por lo anterior se tiene por no desahogada la prevención y la consecuencia legal es desechar el presente trámite que nos ocupa, dejando a salvo los derechos del promovente, para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes en relación al trámite en comento.

Con base en lo anterior y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su artículo 28 fracciones **I, IX y X**; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: el artículo 5º, primer párrafo, que determina que quienes pretendan llevar a cabo las obras que enlista el mismo artículo, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental; **incisos A) fracción III; Q) y R)** del mismo artículo 5; en el primer párrafo del artículo 9 del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; el artículo 11, último párrafo define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular; en el artículo 12 se determina la información que deberá contener una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular; lo dispuesto en el artículo 20, el cual establece que la Secretaría comunicará al promovente (...) si existen deficiencias formales que puedan ser corregidas en el mismo acto; el artículo 2 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** señala que esta ley se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas reguladas por la misma; el artículo 17-A primer párrafo que establece que cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia u organismo descentralizado, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite; lo establecido en **Reglamento Interior**



1426

Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023

de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su **fracción XXIX**, aparecen las Unidad Administrativa; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 34, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Unidad Administrativa en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 34, segundo párrafo**, que establece que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia, las facultades que se señalan en el **artículos 41** del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que señala que al frente de cada Unidad Administrativa estarán a cargo de una persona Titular, cuya denominación se precisa en cada caso. Dichos órganos administrativos desconcentrados tendrán las atribuciones genéricas que se señalan en los artículos 9 y 42 de este Reglamento, así como las que se les confieran en otras disposiciones jurídicas. Las personas titulares serán los representantes legales del órgano administrativo desconcentrado de que se trate, con atribuciones para celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que se requieran para el ejercicio de las atribuciones de dicho órgano, así como para establecer la debida coordinación con el Sector, en la ejecución de sus programas y acciones. En el mismo sentido, el **artículo 35, fracción X, inciso c)** del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, **artículo 81**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021** y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso, esta Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones,

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Con fundamento a lo dispuesto en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, y en relación con el **Considerando II y III** del presente oficio, **SE DESECHA EL TRÁMITE** iniciado para el proyecto **MASTRO'S CANCÚN**, con pretendida ubicación en la Laguna Nichupté colindante con el Boulevard Kukulcán km. 12.5, lote 18-10, número interior U.P. al interior del establecimiento con nombre comercial Plaza la Isla Shopping Village, ubicada en la Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal de **F2 SERVICES, S.C.**, representando al **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**.

**SEGUNDO.-** Con fundamento en el **artículo 57** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, se pone fin al Procedimiento Administrativo correspondiente a la evaluación del proyecto denominado "**MASTRO'S CANCÚN**", declarándolo como un asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo citado en los **Considerandos III y IV** del presente resolutivo.



Oficina de Representación en el  
Estado de Quintana Roo  
Unidad de Gestión Ambiental

**OFICIO NÚM.: 04/SGA/0687/2023**

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento al **promoviente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEPPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su Reglamento; y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, 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 **LGEPPA** y 3, fracción XV de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

**CUARTO.-** Hágase del conocimiento a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, el contenido de la presente resolución.

**QUINTO.-** Notificar al **C. JESÚS ESTRADA TRUJILLO** en su calidad de apoderado legal de **F2 SERVICES, S.C.**, representando a **BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, o en su caso a los **CC. Mtro. Hilbert IV Vázquez Montiel, María Fernanda Pérez Romo, Ángel Román de la Mora Alpuche y Alejandra Gisela Laguna Pérez**, quienes fueron autorizados para oír y recibir notificación conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

**ATENTAMENTE**

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo **SEPTIMO** Transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica."



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
RECURSOS NATURALES  
**DEMANDADO**

**LIC. MARÍA GUADALUPE ESTRADA RAMÍREZ**

\* Oficio 00291/21 de fecha 12 de abril de 2021.

- C.c.e.p.- **LIC. MARIA ELENA HERMELINDA LEZAMA ESPINOSA**- Gobernadora Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.
  - C. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA**- Presidenta Municipal Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.- Palacio Municipal planta alta, Av. Tulum n° 5, SM. 5, Ciudad de Cancún Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.- [presidencia@cancun.gob.mx](mailto:presidencia@cancun.gob.mx)
  - MTR. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- [ucd.tramites@semarnat.gob.mx](mailto:ucd.tramites@semarnat.gob.mx)
  - ING. RICARDO RÍOS RODRÍGUEZ**- Encargada del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT
  - ING. HUMBERTO MEX CUPUL**- Encargado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- [humberto.mex@profepa.gob.mx](mailto:humberto.mex@profepa.gob.mx)
  - BIOL. FERNANDO ALONSO OROZCO OJEDA**- Encargado del Despacho de la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano.
- ARCHIVO.-**  
**NÚMERO DE BITÁCORA:** 23/MP-0039/02/23  
**NÚMERO DE EXPEDIENTE:** 23QR2023TD009

MGER/JRAE/DHS