

ELIMINADO: TREINTA Y CINCO PALABRAS CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 120 DE LA LGTAIP, EN VIRTUD DE TRATARECE DE INFORMACIÓN CONSIDERADA COMO CONFIDENCIAL POR CONTENER DATOS PERSONALES CONCERNIENTES A UNA PERSONA IDENTIFICADA O IDENTIFICABLE.



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

En Ciudad de México, a veinte de noviembre de dos mil veinticuatro.

Atenta a las constancias que conforman el expediente administrativo PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19, relativo al procedimiento abierto a nombre de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en las coordenadas en proyección UTM [Datum WGS84, Z16Q] X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, se emite la presente Resolución Administrativa, con base en los siguientes:

RESULTANDOS

I. El veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre (en adelante Dirección General), emitió Acuerdo de Emplazamiento, notificado de manera personal el tres de diciembre del mismo año, previo citatorio del día hábil inmediato anterior (en adelante Acuerdo de Emplazamiento), mediante el cual se tuvo por instaurado procedimiento administrativo a nombre de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en las coordenadas en proyección UTM [Datum WGS84, Z16Q] X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, concediéndole un plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que surtiera efectos la notificación del Acuerdo de Emplazamiento citado, a fin de que expusiera lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes en relación con los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, levantada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve (en adelante Acta de Inspección), así como con los probables incumplimientos a la normatividad ambiental que se señalan en el punto de Acuerdo Cuarto del mencionado proveído de Emplazamiento.

Asimismo, en el Acuerdo de Emplazamiento se ordenó la imposición de la medida de seguridad consistente en la CLASURA TOTAL TEMPORAL en términos del artículo 170, párrafo primero, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el cumplimiento de medidas correctivas.

II. El tres de diciembre de dos mil veintiuno, en cumplimiento a lo ordenado en el Acuerdo de Emplazamiento, Inspectores Federales adscritos a esta Dirección General se constituyeron en el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", con la finalidad de imponer la medida de seguridad ordenada, consistente en la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL de las obras y actividades que se llevan a cabo en el proyecto aludido, y levantaron al efecto el Acta de Imposición de Medida de Seguridad correspondiente.

III. El veinte de diciembre de dos mil veintiuno, fue recibido en la Subprocuraduría de Recursos Naturales a la que se encuentra adscrita esta Dirección General, el escrito de siete de diciembre del mismo año, signado por la C. [REDACTED], en su carácter de Administrador Única de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., mismo que fue enviado el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno a través de Correos de México, tal como consta en el sobre que acompaña al escrito en cuestión, a través del cual realizó manifestaciones con la finalidad de que se decreta la caducidad en el procedimiento administrativo.

IV. El dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, esta Dirección General emitió Acuerdo de apertura para la presentación de Alegatos, notificado por Rotulón en misma fecha, mediante el cual se pusieron a disposición de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en las coordenadas en proyección UTM [Datum WGS84, Z16Q] X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, las actuaciones que conforman el expediente al rubro citado, a efecto de que dentro de un término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que surtiera efectos la notificación del mencionado Acuerdo, formulara por escrito sus alegatos.



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

IV. Por lo que, vencido el término para formular alegatos, período que transcurrió del veintidós al veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, siendo hábiles los días veintidós¹, veintitrés² y veinticuatro³ de octubre de dos mil veinticuatro; sin que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en las coordenadas en proyección UTM (Datum WGS84, Z16Q) X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, hubiese presentado promoción alguna al respecto, en términos de lo prescrito por los numerales 167 y 168, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; se procede a emitir la presente Resolución Administrativa con sustento en los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. La suscrita Directora General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, es competente para resolver el presente procedimiento Administrativo, con fundamento en los artículos 4º, quinto párrafo, 14, 16 y 27 párrafos primero, tercero, cuarto y sexto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2º fracción I, 14 primer párrafo, 17, 18, 26 en la parte que se refiere a la Secretaría y 32 BIS fracciones I, V y XLII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 1º, 4º, 5º fracción III, IV, V, XIX, XX 6º, 28 primer párrafo fracciones VII, IX y X, 160, 161, 167, 167 BIS fracción I, 167 BIS 1, 167 BIS 3, primer párrafo, 167 BIS 4, 168 primero párrafo, 169, 171 fracciones I y II inciso a, 173 y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1 primer párrafo, 2, 3, 12, 13, 14, 16 fracción X, 35 fracción I, 36, 38 primer párrafo, 44, 49, 50, 57 fracción I, 59, 70, 77, 78 y 81, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1º 2º, 3º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26 y 39 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental; 1º, 2º, 4º, fracciones VI y VII, 5º primer párrafo Incisos O), Q) y R), 49, 55, 57 segundo párrafo y 60, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 1, 2, fracción IV, 3 apartado B, fracción I, 4 párrafo segundo, 8, 9 fracciones XXIII y XXXIII, 40, 41, 42 fracciones V, VIII y último párrafo, 43 fracciones I, V, XI y XLIX, 45 fracción III, inciso a) y último párrafo, 46 párrafo primero y segundo, 48 fracciones I, II, III, V y XXVI, y 57 fracciones I, III, IV y X, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintisiete de julio de dos mil veintidós.

SEGUNDO. Con motivo de las probables irregularidades que se desprendieron del estudio del Acta de Inspección, se emitió Acuerdo de Emplazamiento, notificado de manera personal el tres de diciembre del mismo año, previo citatorio del día hábil inmediato anterior, a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", a través cual se le imputaron los probables incumplimientos siguientes:

1. *"Probable Incumplimiento a las obligaciones contenidas en los artículos 28 primer párrafo, fracción VII de la Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, inciso O), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que, del análisis de las documentales que obran en el expediente administrativo PFPA/4.1/2C.27.5/015-19, así como de los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección PFPA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", llevó a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales en un predio que se situaba sobre una zona de vegetación de humedal conocida como "Popal", misma que fue removida para darle un uso diferente al forestal y de acuerdo a los hallazgos de la visita de inspección actualmente opera al interior de un predio en el que se encuentran distribuidas las siguientes especies Lechuga de mar (Scaevola taccata), Uva de mar (Coccoloba uvifera), Palma cocotera (Cocos nucifera), Sirlcote de playa (Scaevola taccata), Palma areca (Palma chamedor), Celba (Celba pentandra), Caoba (Swietenia macrophylla), Tamarindo (Tamarindus indica), Almendro (Prunus dulcis), Chaca (Burcera sp), Palo dulce (Pithecellobium sp), Lirio de mar, Palo de brasil (Dracaena Fragans), Laurel de castilla (Laurus nobilis), Camelina o bugambilia (Bougainvillea spectabilis), Lirio de mar gigante, Tullpan (Hibiscus sp), Espada*



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

(Sansevieria Sp), Helecho (Pteridium aquilinum); así como, de individuos de Cedro rojo (Cedrela odorata), la cual, según la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el catorce de noviembre de dos mil diecinueve, se encuentra listada con carácter de PROTEGIDA; mientras que, en la misma lista aparecen la Despeñada (Beaucarnea Pliabilis) y Palma chit (Thrinax radiata), como especies AMENAZADAS; por lo tanto, se trata de un terreno forestal; no obstante ello, el promovente no acreditó contar con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para realizar el cambio de uso en áreas forestales, lo que implicó que para llevar a cabo las obras que conforman actualmente el proyecto inspeccionado, llevó a cabo eliminación de la vegetación que se encontraba en el área que ocupa el polígono del proyecto, para posteriormente realizar las actividades de despalme, relleno y compactación del suelo.

2. *Probable incumplimiento a las obligaciones contenidas en los artículos 28 primer párrafo, fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, inciso Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ya que de los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, se desprende que en el predio inspeccionado, para llevar a cabo el desarrollo turístico denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", el cual colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que, está inmerso en un ecosistema costero, sin acreditar que cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para llevar a cabo dicho desarrollo turístico, cuyas características se especifican en el acta de inspección en cita. Aunado que sigue llevando a cabo obras y/o remodelaciones en el área lo que contribuye a la generación de nuevos impactos ambientales; obras consistentes en las siguientes:*

- a) Horno de pizzas
- b) Barra de comensales y terraza de madera.
- c) Palapa circular.
- d) Cafetería.
- e) Bar de playa.
- f) Baños de playa.
- g) Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7).
- h) Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2).
- i) Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3).
- j) Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 4).
- k) Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 5).
- l) "Nido" o área de masaje, Temazcal.
- m) Edificio tipo palapa, de un nivel (Habitación 8).
- n) Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial.
- o) Módulo 3, comedor de empleados, parrilla (asador).
- p) Biodigestor y un humedal.
- q) Local comercial sin uso.
- r) Caseta de vigilancia.
- s) Edificio de Administración.
- t) Bodega de artículos para restaurant.
- u) Pozo de agua potable, y
- v) Estacionamiento.



3. *Probable incumplimiento a las obligaciones contenidas en los artículos 28 primer párrafo, fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; toda vez que los hechos y omisiones asentados en el acta de Inspección PFFPA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada el diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que llevó a cabo la construcción y actualmente opera y remodela el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", en un predio adyacente a la zona federal marítimo terrestre, ocupando además dicha zona federal con parte de las instalaciones del proyecto inspeccionado constantes en mobiliario de descanso consistentes en mesas, camastros, sombrillas, camas palestinas, así como un módulo para la renta de chalecos y demás enseres de playa.*

Por cuanto hace al fondo del asunto, se procede al análisis y valoración de las constancias y pruebas que integran el expediente en qué se actúa.

Cabe señalar que el dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve fue ingresado por Oficialía de Partes en la entonces Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, hoy Oficina de Representación de Protección Ambiental en el Estado de Quintana Roo, y recibido en esta Dirección General el veinte de diciembre de dos mil diecinueve, escrito de diecisiete de diciembre del mismo año, mediante el cual la C. [REDACTED], en su carácter de Administradora Única de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., ejerció el derecho de su representada a formular observaciones y ofrecer pruebas en relación con los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección.

Ahora bien, en el Acuerdo de Emplazamiento del veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, puntualmente en su punto de ACUERDO PRIMERO, se determinó desechar el escrito señalado en el párrafo que antecede, por haber sido presentado fuera del término de cinco días hábiles siguientes al cierre del Acta; plazo que transcurrió del doce al dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, siendo hábiles los días doce, trece, dieciséis, diecisiete y dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve e inhábiles los días catorce y quince de diciembre de dos mil diecinueve, por ser sábado y domingo respectivamente, de conformidad con el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo.

En esa tesitura, se declaró la preclusión de su derecho a comparecer sin necesidad de acuse de rebeldía, de conformidad con la regla establecida en el artículo 288, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, en términos del artículo 2º de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, por disposición del artículo 160, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Sin embargo, a efecto de no dejar en estado de indefensión a la promovente, se hizo la valoración de las manifestaciones y documentales adjuntas a dicho escrito, de conformidad con lo previsto en los artículos 79, 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a este procedimiento administrativo; específicamente en el punto de ACUERDO TERCERO, del proveído de Emplazamiento de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, a fojas veinte a treinta y seis de cincuenta y cuatro, en el cual esta Dirección General concluyó lo siguiente:

"... En razón de lo anterior, esta autoridad determina que el responsable del predio inspeccionado y promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", no logró acreditar que cuenta con autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para llevar a cabo la preparación del sitio, construcción, y actualmente operación y mantenimiento del proyecto inspeccionado, al no haberse presentado en el momento del levantamiento del acta de inspección PFFPA/4.1/2C.27.5/015-19, ni dentro del término de cinco días hábiles contados a partir del cierre del acta de inspección, término concedido en el mismo

Página 4 de 42

B



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

acto conforme al artículo 164 párrafo segundo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, documental con la cual acreditara el cumplimiento de las obligaciones ambientales en estudio; ello en virtud de que, adjunto al escrito de diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, la promovente no presentó documental alguna relacionada con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente; por lo que, se advierte que el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", probablemente incumple las obligaciones establecidas en el artículo 28 fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con las disposiciones contenidas en el numeral 5° primer párrafo, incisos O), Q) y R) del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

[...]

Por todo lo anterior, y una vez valoradas todas y cada una de las documentales que integran la instrumental de actuaciones, incluidas las presentadas por parte de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., es que esta autoridad determina que la promovente no logró acreditar que cuenta con autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, que para tal efecto hubiese emitido la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, previo a la realización los trabajos de preparación del sitio y construcción, operación y mantenimiento del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", al no haber presentado dicha autorización o en su caso constancia por medio de la cual la autoridad normativa la hubiese exentado de la obtención de la misma, se advierte que probablemente incumple la obligación establecida en el artículo 28 primer párrafo fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el artículo 5° primer párrafo, incisos O), Q) y R) del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que realizó las obras y lleva a cabo las actividades descritas en el acta de inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve."(sic)

Por otro lado, respecto del escrito recibido el veinte de diciembre de dos mil veintiuno en esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, por la C. [REDACTED] en su carácter de administradora única de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., a través del cual realizó comparecido al Acuerdo de Emplazamiento y realizó manifestaciones en el procedimiento administrativo en que se actúa, mismo que fue enviado el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno a través de Correos de México, tal como consta en el sobre que acompaña al escrito en cuestión, se tiene que éste fue presentado dentro del plazo de quince días hábiles, el cual transcurrió del seis de diciembre de dos mil veintiuno al catorce de enero de dos mil veintidós, siendo hábiles los días seis, siete, ocho, nueve, diez, trece, catorce, quince, dieciséis y diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, así como los días diez, once, doce, trece y catorce de enero de dos mil veintidós; e inhábiles los días once, doce, dieciocho, diecinueve, veinticinco y veintiséis de diciembre de dos mil veintiuno y primero y dos de enero de dos mil veintidós por ser sábados y domingos respectivamente, de conformidad con el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo. Además de los días veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta y treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno por corresponder al segundo periodo vacacional del año dos mil veintiuno, conforme al ACUERDO por el que se hace del conocimiento del público en general los días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno y los del año dos mil veintidós, que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el ocho de diciembre de dos mil veintiuno; e inhábiles los días tres, cuatro, cinco, seis y siete de enero de dos mil veintidós en virtud de lo señalado por el ACUERDO por el que se da a conocer el cambio de domicilio de las oficinas centrales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en la Ciudad de México y se hace del conocimiento los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, en términos del artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria en el presente procedimiento.



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

En virtud de lo cual, se tiene por recibido en tiempo y forma el escrito de cuenta, suscrito por la C. [REDACTED], quien se ostentó en el presente procedimiento administrativo, como administradora única de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., personalidad que se tiene reconocida de conformidad a la copia simple cotejada con copia certificada de la póliza un mil doscientos cincuenta y dos, Libro dos de registro de sociedades mercantiles, del cuatro de junio de dos mil siete, pasada ante la fe del Abogado Eduardo Alberto Suárez Torres, Corredor Público 9, en la plaza del Estadio de Quintana Roo, relativa a la enajenación de acciones de las que era titular el C. [REDACTED]. Acuerdo adoptado entre otros, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "INMOBILIARIA KUK", S.A. DE C.V., celebrada el veintinueve de mayo de dos mil siete, así como su correspondiente boleta de Inscripción con Folio Mercantil Electrónico (FME) 36973, expedida por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, documental valorada en términos de los artículos 79, 93 fracciones III y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, 15-A fracción II, de la Ley Federal de Procedimiento administrativo ambas disposiciones normativas de aplicación supletoria al presente procedimiento, en la que se designó por la Asamblea de Accionistas de la citada persona moral a la C. [REDACTED] como Administradora Única; lo anterior, de conformidad a los artículos 15 y 19, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Atenta a lo anterior, se procede a la valoración de las manifestaciones practicadas al tenor de lo siguiente:

"... Atento al estado que guarda el procedimiento administrativo en que se actúa vengo por medio del presente memorial a señalar lo siguiente:

ÚNICO. - Que con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 57, fracción IV, 60 y 70 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en relación con el artículo 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, me presento a solicitar se decrete la caducidad del procedimiento administrativo, iniciado en el expediente No. PFFA/4.1/2C.27.5/0015-19, en virtud de que, desde la fecha, en que la suscrita, hizo uso de su derecho previsto del párrafo II, del artículo 164 de la Ley de Equilibrio Ecológico, a la fecha, han transcurrido más de treinta días, sin que se hubiere continuado con el procedimiento..." (sic)

En razón de lo anterior, y del estudio sistemático de las constancias que integran el expediente en que se actúa, dichas manifestaciones resultan inoperantes para desvirtuar las irregularidades que refiere, debido a que las irregularidades detectadas en el presente procedimiento administrativo corresponden a la materia de Impacto Ambiental, por lo que el plazo para la emisión de la Resolución Definitiva, así como el término para su notificación, se rige por lo dispuesto en el artículo 160, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; consecuentemente, el cómputo de los plazos respectivos para definir si se actualiza o no la figura de la caducidad, se efectuará con base en ese ordenamiento, así como en los preceptos que resulten aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

ARTÍCULO 160. Las disposiciones de este título se aplicarán en la realización de actos de inspección y vigilancia, ejecución de medidas de seguridad, determinación de infracciones administrativas y de comisión de delitos y sus sanciones, y procedimientos y recursos administrativos, cuando se trate de asuntos de competencia federal regulados por esta Ley, salvo que otras leyes regulen en forma específica dichas cuestiones, en relación con las materias de que trata este propio ordenamiento.

En las materias anteriormente señaladas, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de las Leyes Federales de Procedimiento Administrativo y sobre Metrología y Normalización.

B



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Tratándose de materias referidas en esta Ley que se encuentran reguladas por leyes especiales, el presente ordenamiento será de aplicación supletoria por lo que se refiere a los procedimientos de inspección y vigilancia.

(Lo resaltado propio)

Asimismo, se puntualiza que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece en su artículo 167, segundo párrafo, que se pondrán a disposición del interesado las actuaciones, para que, en un plazo de tres días hábiles presente por escrito sus alegatos.

ARTÍCULO 167. (...)

Admitidas y desahogadas las pruebas ofrecidas por el interesado, o habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que haya hecho uso de ese derecho, se pondrán a su disposición las actuaciones, para que en un plazo tres días hábiles, presente por escrito sus alegatos.

Mientras que el numeral 168, de la Ley General en cita, dispone que una vez recibidos los alegatos o transcurrido el término para presentarlos, la autoridad ambiental procederá, dentro de los veinte días siguientes, a dictar por escrito la resolución respectiva, misma que se notificará al interesado; se transcribe el precepto citado para mejor apreciación:

ARTÍCULO 168. Una vez recibidos los alegatos o transcurrido el término para presentarlos, la Secretaría procederá, dentro de los veinte días siguientes, a dictar por escrito la resolución respectiva, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

(...)

(Énfasis añadido)

En ese tenor, se destaca que el artículo 168, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, prevé que la autoridad ambiental debe dictar por escrito y, consecuentemente, notificar la resolución respectiva dentro de los veinte días siguientes a aquel en que se tengan por recibidos los alegatos o de que transcurra el término para presentarlos.

Por su parte, el artículo 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, establece que tratándose de procedimientos iniciados de oficio serán declarados caducados, vencidos los treinta días contados a partir de la expiración del plazo para dictar resolución.

Se cita el precepto indicado, para mejor apreciación:

LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 60. (...)

Cuando se trate de procedimientos iniciados de oficio se entenderán caducados, y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud de parte interesada o de oficio, en el plazo de 30 días contados a partir de la expiración del plazo para dictar resolución.

(Énfasis propio)



Expediente Administrativo: PFFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

En ese contexto, es importante enfatizar que la caducidad se consume siempre que, expirado el plazo que marca la ley para el dictado de la resolución definitiva, transcurra el plazo de treinta días sin actuación alguna por parte de la autoridad sancionadora, es decir, el plazo para determinar si ha operado la caducidad del procedimiento administrativo necesariamente debe computarse a partir de la expiración del plazo para emitir y, consecuentemente, notificar la resolución definitiva, el que a su vez corre a partir de aquel en que se tengan por recibidos los alegatos o de que transcurra el término para presentarlos; circunstancia corroborada por el criterio sustentado por nuestro máximo tribunal jurisdiccional federal a través de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis 2a./J. 73/2011, relativo a la debida interpretación de los preceptos citados, respecto de la observancia de las formalidades esenciales del procedimiento, con el fin de salvaguardar los derechos de los gobernados y la forma en que deberá procederse para determinar si ha caducado o no el procedimiento de Inspección, Vigilancia y Sancionador que Instrumenta oficiosamente este órgano desconcentrado.

Robustece lo expuesto el criterio jurisprudencial en cita, que a la letra señala:

Registro No. 161628, Época, materia administrativa, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXIV, julio de 2011, página 524, en la contradicción de tesis y que a la letra señala:

EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE, CÓMPUTO DEL PLAZO PARA QUE OPERE SUPLETORIAMENTE LA CADUCIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 60 DE LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EN RELACIÓN CON EL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y SANCIONADOR QUE AQUELLA LEY GENERAL ESTABLECE. Conforme al referido precepto legal, el procedimiento de inspección, vigilancia y sancionador que instrumenta oficiosamente la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales caduca a solicitud de parte interesada o de oficio, dentro de los 30 días contados a partir del vencimiento del plazo para que dicha Secretaría emita su resolución [20 días siguientes a aquel en que se tengan por recibidos los alegatos del infractor o al en que transcurra el término para presentarlos], no pudiendo empezar a contarse antes, por más que el Indicado órgano de la Administración Pública Federal centralizado no emita ni notifique las resoluciones previas conforme a las formalidades exigidas en los artículos del 167 al 168 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en atención a que constituyen normas que carecen de sanción para el caso de incumplimiento; además de que para la actualización de la caducidad en el procedimiento de que se trata, debe acudirse a ella con las restricciones necesarias del caso previstas en la propia ley, es decir, debe realizarse una interpretación de la caducidad de forma limitada, en la medida en que aquel procedimiento se insta para salvaguardar derechos ambientales, elevados a rango constitucional. Por consiguiente, no será sino hasta que se colmen los extremos previstos en el último párrafo del citado artículo 60 cuando se consume la caducidad de la facultad de dictar resolución en el procedimiento en cuestión, en razón de que es éste el que expresamente prevé la extinción de la potestad autoritaria como sanción a su inactividad y establece las condiciones para que opere.

Contradicción de tesis 62/2011.- entre las sustentantes por los Tribunales Colegiados Séptimo y Octavo, ambos en Materia Administrativa del Primer Circuito.- 23 de marzo de 2011.- Mayoría de 4 votos. Disidente: Margarita Beatriz Luna Ramos.- Ponente: Sergio A. Vallis Hernández.- Secretario: José Álvaro Vargas Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 73/2011. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del trece de abril de dos mil once.

(Lo resaltado es propio)

Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Por lo tanto, resulta indispensable que para determinar si se actualiza la figura prevista en el último párrafo del artículo 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se observe lo dispuesto en los numerales 167 y 168, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, siendo oportuno destacar que el primero de los preceptos legales en cita de la Ley General, claramente estipula que se pondrán a disposición del interesado las actuaciones, para que en un plazo de tres días hábiles, presente por escrito sus alegatos, es decir, la autoridad ambiental tiene el deber de emitir el correspondiente proveído en donde se ponga del conocimiento del particular, su derecho a formular alegatos, no siendo dable una interpretación distinta o contraria a lo dispuesto en los numerales de referencia, ni tampoco considerar dicha circunstancia como una posibilidad de dejar al libre arbitrio de la autoridad sancionadora la decisión respecto al inicio del plazo para dictar la resolución y el relativo a la caducidad, máxime que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 Constitucional, las autoridades entre otras obligaciones, deberán observar que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, las cuales resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación, tal como lo determinó el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Tesis: P./J. 47/95, destacándose entre sus requisitos, el relativo a la oportunidad de alegar; en ese sentido, considerar lo contrario implicaría una modificación a las normas que rigen el procedimiento, las cuales son de orden público e interés social y, consecuentemente, no son susceptibles de cambio al arbitrio de particulares o la propia autoridad.

Asimismo, es de señalar que para la actualización de la figura de la caducidad en el procedimiento de inspección en materia ambiental, debe acudirse con las restricciones necesarias previstas en la ley aplicable al caso concreto, es decir, debe realizarse una interpretación de la caducidad en forma limitada, pues el procedimiento de que se trata se insta para salvaguardar derechos ambientales elevados a rango constitucional conforme al artículo 4º, párrafo quinto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra establece:

Artículo 4o. [...]

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Por todo lo expuesto con anterioridad, se concluye que en este procedimiento administrativo no ha aplicado la figura de la caducidad, toda vez que, de conformidad con lo establecido en los numerales 167 y 168, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el Acuerdo de Alegatos se emitió el día dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, el cual fue debidamente notificado por rotulón en misma fecha, plazo que transcurrió del veintidós al veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro; una vez transcurrido dicho plazo, esta Dirección General tiene veinte días para emitir y notificar la Resolución Administrativa respectiva; por lo que, el plazo para emitir y notificar dicha resolución precluye el día once de diciembre de dos mil veinticuatro, por lo que, hasta el momento de la emisión de la Resolución Administrativa en comento no se ha actualizado la caducidad del procedimiento administrativo que nos ocupa.

Aunado a lo anterior, la inspeccionada ofreció las pruebas siguientes, por lo que se procede a su valoración:

1. **DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en las constancias del procedimiento administrativo EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NUM: PFFA/4.1/2C.27.5/0015-19, las cuales solicita sean tomadas en consideración para efectos de que se decrete la caducidad solicitada.
2. **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** en todo aquello que favorezca sus intereses y que se derive del presente procedimiento.
3. **LA PRESUNCIONAL** en su doble aspecto, legal y humano, en todo aquello que beneficie a sus pretensiones.



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Ahora bien, respecto a la instrumental de actuaciones, se indica que al no estar considerada como un medio de prueba que se puede ofrecer, ya que, el artículo 93, del Código Federal de Procedimientos Civiles no la contempla, no se valora; sin embargo, esta Dirección General no omite mencionar que es su deber analizar todas las constancias que obran en el expediente en que se actúa, a efecto de resolver lo que en derecho corresponda, deber que en este acto es cumplido.

Finalmente, respecto a la presuncional en su doble aspecto, se valora en términos de lo establecido en los artículos 93, fracción VIII, 190, fracción II, 191 y 218, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria.

Una vez analizados los autos del expediente en que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 93 fracción II, 129, 130, 197 y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, esta Dirección General confiere valor probatorio pleno al Acta de Inspección, ya que fue levantada por servidores públicos en legal ejercicio de sus atribuciones e Investidos de fe pública, además de que no obra en autos elemento alguno que la desvirtúe; el criterio adoptado se robustece con la Tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, Diciembre de 2004, página 1276, que es del rubro y texto siguiente:

"ACTAS DE VISITA DOMICILIARIA. AUN CUANDO POR SU CONTENIDO LA ACTUACIÓN DE LOS VISITADORES NO PUEDA TRASCENDER A LA ESFERA JURÍDICA DE LOS GOBERNADOS, ESTO NO LAS PRIVA DE LA CALIDAD DE DOCUMENTOS PÚBLICOS. Si bien la tesis aislada emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, diciembre de dos mil, página cuatrocientos veintitrés, de rubro: "ACTAS DE VISITA DOMICILIARIA. SU NATURALEZA Y OBJETO.", se refiere a los alcances y efectos de las atribuciones de los auxiliares de los administradores de Auditoría Fiscal, en cuanto señala que los actos de los visitantes no trascienden a la esfera jurídica del gobernado, que constituyen actos de ejecución de un mandamiento para la práctica de la visita, y que generalmente son opiniones que pueden servir para motivar la resolución que en su caso emita la autoridad competente para calificar el contenido de las actas levantadas por los visitantes, dicho criterio no considera que los documentos de mérito carezcan del carácter de públicos, ni de su contexto puede inferirse tal idea, atento a que ese tema no fue debatido en el asunto que originó la tesis referida. Ahora bien, el hecho de que por su contenido la actuación de los visitantes no pueda trascender a la esfera jurídica de los gobernados, no priva de la calidad de documento público a las actas que levanten dichos funcionarios auxiliares de la administración, pues se trata de documentos elaborados en el ejercicio de una función pública, como en el caso lo es la notificación y ejecución de una resolución de autoridad administrativa."

Derivado del análisis en los considerandos anteriores, esta Dirección General procede a verificar si existe incumplimiento a la normatividad ambiental, derivado de la inobservancia de sus obligaciones por parte de la inspeccionada como sigue:

En primer lugar, es preciso señalar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, quinto párrafo, establece la protección a un ambiente sano, en el cual reconoce que el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la Ley. Por tanto, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, son ordenamientos reglamentarios de las disposiciones de nuestra Constitución, el cual busca proteger al ambiente y tiene por objetivo vigilar el cumplimiento de los particulares hacia el ambiente; de ahí que su inobservancia con motivo de incumplimiento a las obligaciones contenidas en el mismo generará que la Federación imponga la sanción correspondiente. Por tanto, dicha potestad sancionadora debe estar ligada al que debió prever y cometió, por lo cual debe responder por él, como derivación de su propia conducta.

De acuerdo con lo expuesto, se procede a determinar la responsabilidad respectiva, considerando:

Página 10 de 42



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

INFRACCIONES COMETIDAS EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

Por virtud de lo anterior, esta Dirección General determina que ha quedado establecida la certidumbre de las infracciones imputadas a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., en razón de que derivado del análisis del Acuerdo de Emplazamiento de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno y del Acta de Inspección, determina que se cuenta con elementos suficientes para afirmar que es responsable de cometer las siguientes violaciones a la legislación ambiental federal vigente en materia de Impacto ambiental:

1. Incumplimiento a las obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción VII de la Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo, inciso O), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que, del análisis de las documentales que obran en el expediente administrativo PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, así como de los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", llevó a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales en un predio que se situaba sobre una zona de vegetación de humedal conocida como "Popal", misma que fue removida para darle un uso diferente al forestal y de acuerdo a los hallazgos de la visita de inspección, actualmente opera al interior de un predio en el que se encuentran distribuidas las especies señaladas a fojas catorce a diecisiete de veintidós del Acta de Inspección citada, que dan evidencia que el sitio donde se localiza el proyecto aludido se trata de un terreno forestal, especies entre las cuales se encuentran el Cedro rojo (*Cedrela odorata*), con carácter de PROTEGIDA, así como la palma despeinada (*Beaucarnea Pflabilis*) y palma chit (*Thrinax radiata*), como especies AMENAZADAS; de conformidad con la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el catorce de noviembre de dos mil diecinueve; no obstante ello, la empresa INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., no acreditó contar con la autorización en materia de Impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para realizar el cambio de uso en áreas forestales, lo que implicó que para llevar a cabo las obras que conforman actualmente el proyecto inspeccionado, llevó a cabo eliminación de la vegetación que se encontraba en el área que ocupa el polígono del proyecto, para posteriormente realizar las actividades de despalle, relleno y compactación del suelo
2. Incumplimiento a la obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo, inciso Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ya que de los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, se desprende que en el predio inspeccionado, para llevar a cabo el desarrollo turístico denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", el cual colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que, está inmerso en un ecosistema costero, sin acreditar que cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para llevar a cabo dicho desarrollo turístico, cuyas características se especifican en el acta de inspección en cita, obras consistentes en las siguientes:

a) Horno de pizzas

Página 11 de 42



- b) Barra de comensales y terraza de madera.
- c) Palapa circular.
- d) Cafetería.
- e) Bar de playa.
- f) Baños de playa.
- g) Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Cocina, Nivel I Habitaciones 6 y 7].
- h) Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Habitación 1, Nivel I, Habitación 2].
- i) Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 3].
- j) Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 4].
- k) Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 5].
- l) "Nido" o área de masaje, Temazcal.
- m) Edificio tipo palapa, de un nivel [Habitación 8].
- n) Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial.
- o) Módulo 3, comedor de empleados, parrilla [asador].
- p) Biodigestor y un humedal.
- q) Local comercial sin uso.
- r) Caseta de vigilancia.
- s) Edificio de Administración.
- t) Bodega de artículos para restaurant.
- u) Pozo de agua potable, y
- v) Estacionamiento.

3. Incumplimiento a la obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; toda vez que los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada el diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que llevó a cabo la construcción y actualmente opera y remodela el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", en un predio adyacente a la zona federal marítimo terrestre, ocupando además dicho bien nacional con parte de las instalaciones del proyecto inspeccionado constantes en mobiliario de descanso consistentes en mesas, camastros, sombrillas, camas palestinas, así como un módulo para la renta de chalecos y demás enseres de playa.

Los preceptos señalados como infringidos a la letra establecen:

"[...]"

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

"ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan 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 medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se explida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de Impacto ambiental de la Secretaría:
[...]"

B



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

[...]

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales."

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 5o.- Quiénes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:
[...]

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

III. Los demás cambios de uso del suelo, en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, con excepción de la modificación de suelos agrícolas o pecuarios en forestales, agroforestales o silvopastoriles, mediante la utilización de especies nativas.

[...]

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS.

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:

a) Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;

b) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y

c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley, y que de acuerdo con la Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentables y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de

30



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

[...].

TERCERO. En el punto DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de Emplazamiento, se ordenó a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", la adopción de medidas correctivas, las cuales en el presente Considerando se procede a analizar su cumplimiento, conforme a lo siguiente:

1. *"Abstenerse de realizar obras o actividades distintas a las detectadas durante la visita de inspección realizada el día diez de diciembre de dos mil diecinueve, las cuales se encuentran circunstanciadas en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, así como llevar a cabo la operación de las mismas. Plazo de cumplimiento: Inmediato.*
2. *Presentar en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del presente Acuerdo de Emplazamiento, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el original para su cotejo, o en su defecto, copia certificada de la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental, que para tal efecto haya emitido la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para llevar a cabo los trabajos de preparación del sitio y construcción, operación y mantenimiento de las obras circunstanciadas en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 del diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, que se llevan a cabo para la ejecución del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM".*
3. *Presentar en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir del día hábil de su notificación del presente acuerdo de Emplazamiento, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, los siguientes planos:*
 - a) *Plano georreferenciado en coordenadas proyección UTM [WGS84, Zona 16 Q] del polígono total que conforman las Obras y Actividades del Proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM" que se realizan en las coordenadas en proyección UTM Datum WGS84 Z16Q, X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo. Asimismo, este plano deberá contener el cuadro de coordenadas de los vértices que forman la poligonal del predio de inspección, así como la superficie total de éste y sus colindancias.*
 - b) *Plano georreferenciado en coordenadas proyección UTM [WGS84, Zona 16 Q] UTM [WGS84, Zona 16 Q], correspondiente a la poligonal de cada una de las obras e instalaciones detectadas en la visita de inspección y coordenadas de los vértices que conforman cada una de las obras e instalaciones, indicando además para cada una de ellas la superficie que ocupan." [Sic]*

Del análisis de las constancias del expediente en que se actúa, se desprende que la inspeccionada no presentó pruebas ni documentales que evidencien el cumplimiento de las medidas correctivas antes descritas, por lo tanto, se concluye que **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., NO LLEVÓ A CABO EL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS** impuestas en el Acuerdo de Emplazamiento de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que, **NO SUBSANA, NI DESVIRTÚA** dichas omisiones.

En virtud de lo anterior, es importante señalar que **SUBSANAR** implica que una irregularidad existió, pero se ha regularizado tal situación o se ha dado cumplimiento de manera posterior al o los deberes jurídicos cuyo incumplimiento se atribuye al presunto infractor y **DESVIRTUAR** significa acreditar de manera fehaciente que la o las presuntas irregularidades detectadas durante la visita de inspección no existen o nunca existieron, esto es, que en todo momento se dio cumplimiento a la normatividad ambiental aplicable, o que no se encontraba sujeto al cumplimiento de determinación obligatoria.



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

No es óbice a lo anterior, señalar que, dado el cambio de situación jurídica al momento de dictar la presente Resolución Administrativa, se dejan sin efectos las medidas correctivas decretadas en el Acuerdo de Emplazamiento de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno; sin embargo, ésta deberá estarse a las medidas correctivas que se ordenen en la presente Resolución.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 57 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y conforme a las constancias que obran en el expediente administrativo que se resuelve, esta autoridad procede a pronunciarse respecto del grado de afectación ambiental ocasionado por haber llevado a cabo los trabajos de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras e instalaciones, que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", mismo que ocupa una superficie aproximada de 3,300 metros cuadrados por las obras e instalaciones siguientes: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7], Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 3], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 4], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 5], "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 8], Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, Parrilla [asador], Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento, sin contar con la Autorización o exención federal en materia de Impacto Ambiental que para tal efecto otorga la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

De conformidad a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en su artículo 2º fracción III, se define el "daño al ambiente", como:

"III. Daño al ambiente: Pérdida, cambio, deterioro, menoscabo, afectación o modificación adversos y mensurables del hábitat, de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas, de las relaciones de Interacción que se dan entre éstos, así como de los servicios ambientales que proporcionan. Para esta definición se estará a lo dispuesto por el artículo 6o. de esta Ley;"

De la misma forma, en su artículo 6º de la Ley en estudio, se establece:

"Artículo 6o.- No se considerará que existe daño al ambiente cuando los menoscabos, pérdidas, afectaciones, modificaciones o deterioros no sean adversos en virtud de:

- I. Haber sido expresamente manifestados por el responsable y explícitamente identificados, delimitados en su alcance, evaluados, mitigados y compensados mediante condicionantes, y autorizados por la Secretaría, previamente a la realización de la conducta que los origina, mediante la evaluación del Impacto ambiental o su Informe preventivo, la autorización de cambio de uso de suelo forestal o algún otro tipo de autorización análoga expedida por la Secretaría; o de que, [...]*

La excepción prevista por la fracción I del presente artículo no operará, cuando se incumplan los términos o condiciones de la autorización expedida por la autoridad."

Además, de acuerdo a las definiciones del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el daño ambiental ocasionado se determinó, con todos los antecedentes que se describen en este documento, como daño grave.



Al haber realizado las actividades de remoción de la vegetación forestal presente en el proyecto inspeccionado para darle al terreno un uso distinto al forestal, dentro de un ecosistema costero y colindante con la zona federal marítimo terrestre y la zona marina sin contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, que para tal efecto emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se dejó sin oportunidad a la autoridad normativa de determinar los posibles impactos ambientales acumulativos, sinérgicos, significativos o relevantes que generarían en el o los ecosistemas presentes en el sitio del proyecto y su zona de influencia y, por consiguiente, tampoco se le dio la oportunidad a esa Secretaría de determinar las medidas necesarias para prevenir y mitigar los impactos ambientales negativos que ocasionaría el desarrollo de las obras e instalaciones mencionadas, ni de establecer los mecanismos y estrategias adecuadas que permitieran que éstas se realizarán sin generar una afectación al ecosistema costero, entendiéndose como impactos acumulativos como los efectos en el ambiente que resultan del incremento de los impactos de acciones particulares ocasionados por la interacción con otros que se efectuaron en el pasado o que están ocurriendo en el presente; los sinérgicos, los que se producen cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varias acciones supone una incidencia ambiental mayor que la suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente; y los significativos o relevantes, los que resultan de la acción del hombre o la naturaleza, que provocan alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.

Al no haber tramitado y, por ende, obtenido la autorización citada, no se permitió a dicha autoridad que previera o determinara si los impactos ambientales que se generarían por las actividades de preparación de sitio y construcción del proyecto inspeccionado, dentro de un ecosistema con vegetación característica de "Popal" (humedal palustre), no se comprometerían la biodiversidad y capacidad de carga de los ecosistemas, ni se ocasionaría la erosión del suelo, el deterioro de la calidad del agua, la disminución de su captación y la recarga de mantos freáticos, el desplazamiento de la fauna, la generación y crecimiento de especies invasoras de rápido crecimiento que reemplazarían a las ahí existentes y, por consiguiente, tampoco tuvo la posibilidad de evaluar y determinar las medidas de mitigación y prevención aplicables para evitar o minimizar los impactos ambientales negativos que se ocasionaron, medidas como lo serían la instrumentación de programas de conservación de suelo y de rescate de la fauna presente en el sitio inspeccionado, en el que se consideraran las especies y número de ejemplares de ellas a rescatar, los métodos de rescate para el adecuado manejo de los individuos, los sitios para su reubicación, entre otros aspectos, programas cuya implementación debió realizarse de manera previa al inicio de los trabajos de preparación de sitio y construcción del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM".

Aunado a lo anterior, al no haber constancia de que se hizo del conocimiento de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dichas circunstancias, tampoco pudo ser evaluada la factibilidad de las acciones de mitigación o compensación aplicables por la remoción de vegetación característica de "Popal" (humedal palustre), acciones como lo sería el rescate, las técnicas para el mantenimiento y trasplante de los ejemplares, los sitios de la reubicación dentro de la poligonal que ocupa el mencionado proyecto y las actividades de monitoreo y conservación de los ejemplares para garantizar la sobrevivencia de los mismos, por lo que consecuentemente, se generó un daño a los recursos naturales presentes en el sitio en donde se construyó el proyecto que nos ocupa, lo cual además implicó la pérdida de las condiciones macro y micro ambientales que permiten la existencia de las especies de flora y fauna propia del ecosistema de humedal costero con vegetación forestal.

Asimismo, derivado de los trabajos de preparación del sitio y construcción de las obras que integran el proyecto, se ocasionó la fragmentación del hábitat de las especies de flora y fauna; asimismo, se ocasionó el sellamiento del suelo que trae consigo la modificación de las funciones del suelo como regulador del ciclo hidrológico, al perder su capacidad para absorber y almacenar agua; de generador del aporte de nutrientes; como captador de elementos químicos presentes en la atmósfera (nitrógeno, carbono y fósforo, entre otros) para ser reincorporados a los ciclos biogeoquímicos; como controlador y guía del flujo de agua de la lluvia hacia los mantos acuíferos; como filtrador de contaminantes como metales pesados, plaguicidas y fertilizantes; y como amortiguador contra cambios bruscos de temperatura. Aunado a lo anterior, al propiciarse la erosión del



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

suelo, se provocó la pérdida de la capa fértil afectando la existencia y el desarrollo de la vida macro y microbiótica en el sitio.

Cuando se realizar un cambio de uso del suelo, lo que implica la remoción de la cubierta vegetal, para darle un uso distinto al forestal, se contribuye al incremento de la tasa de erosión, por lo que se genera la alteración de las características del suelo ya que queda expuesto directamente a la acción de la lluvia y a los vientos.

Una consecuencia importante del cambio de uso de suelo es la pérdida de la biodiversidad y los servicios ambientales y ecosistémicos, tales como los flujos de energía y cadenas tróficas, la producción primaria, la existencia de hábitats, el ciclaje de nutrientes, la dispersión de semillas, la depuración del agua y la polinización. La pérdida de cobertura vegetal tiene repercusiones sobre el hábitat de varias especies y su nicho ecológico, es decir, en la estrategia de supervivencia utilizada por las especies que interactuaban con las especies cuyas poblaciones se ven disminuidas con la remoción de la vegetación original, ya que poseen un papel funcional en la comunidad y a su posición dentro de las variantes ambientales, como el microclima, la temperatura, la humedad y el pH.

Adicionalmente, el cambio de uso de suelo en áreas forestales incide directamente en la desertificación, en la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera y el cambio climático, ya que contribuye a las emisiones de gases de efecto invernadero (dióxido de carbono, CO₂; óxido nitroso, N₂O; y metano, CH₄). Asimismo, la pérdida de la cobertura forestal reduce la capacidad de almacenar una gran cantidad de carbono en su biomasa y altera ciclos biogeoquímicos como el del agua o el del carbono; además, de provocar la alteración de las características del suelo como la permeabilidad, capilaridad y volumen del suelo, así como la modificación de su estructura física, lo que trae consigo la afectación de los patrones de filtración del flujo hidrológico lo que constituye a su vez un riesgo directo sobre los mantos freáticos y el equilibrio hidrológico en la zona; al propiciarse la erosión del suelo se provocó la pérdida de la capa fértil afectando la existencia y el desarrollo de la vida macro y microbiótica en el sitio.

Por otra parte, del artículo 3º fracciones VII, VIII y IX, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, señala:

"VII. Impacto ambiental acumulativo: El efecto en el ambiente que resulta del incremento de los impactos de acciones particulares ocasionado por la interacción con otros que se efectuaron en el pasado o que están ocurriendo en el presente;

VIII. Impacto ambiental sinérgico: Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varias acciones supone una incidencia ambiental mayor que la suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente;

IX. Impacto ambiental significativo o relevante: Aquel que resulta de la acción del hombre o de la naturaleza, que provoca alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales;

De acuerdo con las definiciones de los impactos ambientales establecidas en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se determina que derivado de haberse llevado a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales sobre una superficie de 3,300 metros cuadrados, sin contar con la autorización de Impacto Ambiental que otorga la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se propició la alteración significativa de las condiciones ambientales en las que se generaron impactos acumulativos, sinérgicos y significativos o relevantes que contribuyen al aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas.

De acuerdo con las definiciones de los impactos ambientales establecidas en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se determina que derivado de haberse llevado a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales sobre una superficie de 3,300 metros



cuadrados, sin contar con la autorización de Impacto Ambiental que otorga la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se propició la alteración significativa de las condiciones ambientales en las que se generaron impactos acumulativos, sinérgicos y significativos o relevantes que contribuyen al aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas.

Por todo lo antes expuesto, al no haber constancia de que las obras y actividades que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", hayan sido autorizadas en materia de Impacto Ambiental por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se determina el incumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 28 primer párrafo, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su correlativo 5º primer párrafo incisos O), Q), y R), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que en dicho artículo se enlistan, requerirán previamente contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la autoridad normativa competente, que es la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; por lo tanto, para llevar a cabo las obras y actividades inspeccionadas, INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", debió contar previamente con la autorización en materia de Impacto Ambiental o, en su caso, la respectiva exención, emitida por la Secretaría citada, determinando así que el grado de afectación ambiental provocado por las obras y actividades del proyecto es grave, debido a que en el ecosistema donde se desarrolla el proyecto inspeccionado, se incrementa significativamente los impactos ambientales adversos, comprometiendo negativamente los procesos biológicos y ecológicos que dan sustento al ecosistema costero en el que se encuentran inmerso el proyecto inspeccionado; además, se provocó la pérdida de servicios ambientales esenciales para la conservación del medio ambiente, al haberse realizado la remoción de vegetación nativa y con características de vegetación forestal llevando así el cambio de uso de suelo en áreas forestales, lo que además, contribuye a la pérdida de la diversidad genética de las especies vegetales, la pérdida de hábitats para los ejemplares de fauna nativa provocando en consecuencia la segregación de especies dentro del área afectada, la alteración de los microclimas y la disminución en la captura de carbono por parte de estos ecosistemas. Al ubicarse el proyecto dentro de un ecosistema costero y al haberse construido obras adyacentes a la zona marina se contribuye a la modificación de la morfología característica de la playa, interrumpiéndose así procesos esenciales de intercambio de energía entre la zona marina y la zona terrestre, lo cual ocasionó la pérdida de la variabilidad de especies en el área del proyecto tanto de fauna como de flora y alteraciones en la topografía de la playa.

QUINTO. En términos del artículo 173, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, en cuanto a las infracciones cometidas por INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", las cuales quedaron debidamente acreditadas en la presente Resolución Administrativa, considera lo siguiente:

A) EN CUANTO A LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN.

A.1 Daños que se hubieran producido o puedan producirse a la salud pública.

El artículo 173, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece los criterios para determinar la gravedad de la infracción de la siguiente forma:

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

"ARTÍCULO 173.-



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

I. La gravedad de la infracción, considerando principalmente los siguientes criterios: los daños que se hubieran producido o puedan producirse en la salud pública; la generación de desequilibrios ecológicos; la afectación de recursos naturales o de la biodiversidad y, en su caso, los niveles en que se hubieran rebasado los límites establecidos en la norma oficial mexicana aplicable;"

En función a esa fracción del artículo 173, se determina lo siguiente:

A.1 Daños En cuanto a los daños producidos o que puedan producirse a la salud pública:

No aplica, ya que de las constancias que obran en autos, no se puede determinar que con los señalados incumplimientos a la normatividad ambiental federal se generó un caso de contaminación con repercusiones para la salud pública.

A.2 Generación de desequilibrio ecológico:

No aplica, ya que de las constancias que obran en autos, tampoco se puede determinar que con los respectivos incumplimientos se generó un inminente desequilibrio ecológico.

A.3 La afectación de los recursos naturales o de la biodiversidad.

Al no contar con la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental correspondiente para el desarrollo del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", no se permitió a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a llevar a cabo las evaluaciones de factibilidad para la ejecución de los trabajos de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto aludido y, en ese caso, ordenar las medidas de prevención, mitigación y compensación necesarias para minimizar los impactos negativos provocados al medio ambiente; siendo que las obras e instalaciones que integran el proyecto en comento se ejecutaron sin la implementación de las medidas necesarias lo que contribuyó a la pérdida de servicios ambientales, al haber realizado el cambio de uso de suelo en áreas forestales que en el caso que nos ocupa, el cambio de uso de suelo derivó de la eliminación de la vegetación de humedal conocida como "Popal" (humedal palustre), misma que fue removida para llevar a cabo las obras e instalaciones inspeccionadas; asimismo, se contribuyó a la modificación de la morfología de la playa y a la continuidad de los procesos de intercambio de energía entre la zona marina y terrestre. Dichas acciones configuran una afectación grave, ya que la pérdida de los servicios ambientales brindados por las áreas forestales, así como los prestados por los ambientes costeros, tiene como efecto la degradación y pérdida de los recursos naturales presentes en el sitio como lo es la alteración de la calidad de suelo, la pérdida de la vegetación, alteraciones en los patrones de captación de CO₂, modificaciones en la morfología de la playa, alteraciones en los cambios biogeoquímicos y la pérdida de duna costera; en conjunción todas estas afectaciones acarrearán como consecuencia la pérdida en la biodiversidad del ecosistema presente tanto de especies de flora y fauna silvestre nativa y endémica, haciendo el sitio más susceptible de ser colonizado por especies invasoras o exóticas, así como la interrupción en el intercambio de nutrientes por la acción de la erosión de la zona de playa y las dunas costeras o el aporte mineral continental, la pérdida de sitios de anidación para especies de aves y reptiles, así como la dispersión de estas poblaciones.

Además, las afectaciones producidas al medio ambiente derivado de la construcción de las obras e instalaciones no autorizadas en materia de Impacto Ambiental se determina grave, ya que los factores y servicios ambientales afectados por éstas llevarán un tiempo considerable en ser recuperados y, en algunos casos, se corre el riesgo de que éstos no puedan ser recuperados por lo cual se necesitara de la aplicación de medidas de reparación y compensación para restablecer a los servicios ambientales afectados.

Es importante señalar que, al haberse llevado a cabo la eliminación de la cubierta vegetal para darle un uso diferente al suelo forestal se contribuyó a la deforestación y fragmentación del ecosistema, lo que trae como consi



directa a la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas. La reducción de la cubierta vegetal ocasiona problemas como modificaciones en los ciclos hídricos y cambios regionales de los regímenes de temperatura y precipitación, favoreciendo con ello el calentamiento global, la disminución en el secuestro de bióxido de carbono, así como la pérdida de hábitats por la fragmentación de ecosistemas.

De lo antes expuesto, se desprende que los trabajos de preparación de sitio, que implicaron la remoción de la cubierta vegetal, así como el movimiento de la capa fértil, delo suelo para la construcción de las obras inspeccionadas generaron daños irreversibles al ecosistema por el sellamiento del suelo lo que contribuye a la alteración de sus funciones como captador de agua, sumidero de carbono, entre otras; además, al propiciarse la erosión del suelo se provocó la pérdida de la capa fértil afectando la existencia y el desarrollo de la vida macro y microbiótica en el sitio.

La fragmentación de la vegetación tiene como consecuencia inmediata la reducción del hábitat para las especies de fauna lo que puede ocasionar un proceso de defaunación o desaparición parcial o total de comunidades de algunos grupos como insectos, aves y mamíferos. Las relaciones bióticas y abióticas de las comunidades también se alteran en función del tamaño y la forma de la fragmentación, ya que al modificarse la distribución espacial de los recursos también se modifica su disponibilidad. El grado de interrelación de los fragmentos determina entonces la viabilidad de las especies en el mediano y largo plazos, ya que si ésta no existe pueden producirse procesos de aislamiento, favorecerse procesos endogámicos o bien llegar hasta la extinción local de algunas especies.

La deforestación, por tanto, puede ocasionar la extinción local o regional de las especies, la pérdida de recursos genéticos, el aumento en la ocurrencia de plagas, la disminución en la polinización de cultivos comerciales, la alteración de los procesos de formación y mantenimiento de los suelos (erosión), evitar la recarga de los acuíferos, alterar los ciclos biogeoquímicos, entre otros procesos de deterioro ambiental.

Aunado a lo anterior, la pérdida de la vegetación nativa de un ecosistema costero por la remoción y eliminación para llevar a cabo un cambio de uso de suelo en áreas forestales, sin contar con la correspondiente autorización de Impacto Ambiental, no permitió que la autoridad normativa correspondiente prever y evaluar la posible presencia de especies exóticas invasoras en el ecosistema costero, así como la repercusión que estas especies ocasionarían a la biodiversidad presente en el sitio inspeccionado y su zona de influencia.

Las especies exóticas invasoras, por la frecuencia de los disturbios que ocasionan, alteran los ciclos biogeoquímicos, la estructura de los niveles tróficos y actúan como competidores, depredadores, parásitos o patógenos de las especies nativas. Adicionalmente, la degradación de los ecosistemas vuelve a las especies nativas y a sus hábitats más vulnerables a los efectos de las especies exóticas invasoras.

Del artículo 3ro, fracciones III, IV, V y VI, del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:

III.- Daño ambiental: Es el que ocurre sobre algún elemento ambiental a consecuencia de un impacto ambiental adverso;

IV.- Daño a los ecosistemas: Es el resultado de uno o más impactos ambientales sobre uno o varios elementos ambientales o procesos del ecosistema que desencadenan un desequilibrio ecológico;

V.- Daño grave al ecosistema: Es aquel que propicia la pérdida de uno o varios elementos ambientales, que afecta la estructura o función, o que modifica las tendencias evolutivas o sucesionales del ecosistema;

VI. Desequilibrio ecológico grave: Alteración significativa de las condiciones ambientales en las que se prevén impactos acumulativos, sinérgicos y residuales que ocasionarían la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas;"

B



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Por lo anterior y retomando las definiciones del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente referente a daño, se resalta que existe **daño ambiental** por los diversos impactos negativos ocasionados por el desarrollo del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM" y sobre los cuales el promovente del proyecto debió haber implementado medidas de prevención y mitigación para evitarlos o minimizarlos.

Aunado a lo anterior, al no haber acreditado contar con las especificaciones y características técnicas, así como la periodicidad del mantenimiento y limpieza de dicho sistema de tratamiento de aguas residuales, se genera un riesgo de contaminación directa a los mantos freáticos por efecto de la infiltración hacia el subsuelo, así como las corrientes superficiales, en este caso, el Mar Caribe; aunado a las descargas directas sobre el suelo natural sin previo tratamiento, lo que puede afectar la estructura y composición química del subsuelo, alterando los ciclos biogeoquímicos de los organismos presentes tanto al interior del proyecto, como en su zona de influencia.

En virtud de lo anterior, se concluye que se llevó a cabo un daño a los recursos naturales, ya que al no haber tramitado y, por ende, obtenido la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente, no se permitió a la autoridad competente que previera o determinara el impacto ambiental que se generaría por las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM"; asimismo, no se pudo evaluar la factibilidad de las acciones de mitigación o compensación aplicables al proyecto por la remoción de vegetación característica de "Popal" (humedal palustre), acciones como el rescate, las técnicas para el mantenimiento y trasplante de los ejemplares, los sitios de la reubicación dentro de la poligonal que ocupa el mencionado proyecto y las actividades de monitoreo y conservación de los ejemplares para garantizar la sobrevivencia de los mismos.

Aunado a lo anterior, es de subrayar que en el artículo 4º quinto párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, en consecuencia, todos nos encontramos obligados a preservar nuestro ambiente.

A.4 En cuanto a que se hayan rebasado los límites establecidos en la norma oficial mexicana aplicable:

No aplica, no es posible determinar respecto si se rebasaron los límites establecidos en alguna norma oficial mexicana.

En este orden de ideas, se concluye que al haber construido y operar el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", sin contar con la autorización de Impacto Ambiental federal, las infracciones cometidas son graves, ya que los impactos ambientales adversos son de carácter acumulativo y de continuarse sin la valoración de los mismos por la autoridad normativa podrían ser de carácter irreversible ya que el impacto generado supone la imposibilidad o dificultad extrema de retornar, por medio naturales, a la situación anterior a la acción que lo produce.

En ese sentido, las infracciones cometidas por INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", por el incumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 28, primer párrafo, fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el artículo 5º, primer párrafo, incisos O), Q) y R), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto ambiental, se consideran de gravedad por la afectación causada a los recursos naturales como quedó prelado en párrafos que anteceden.

B) LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DEL INFRACTOR

Al respecto, en el punto de DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo de Emplazamiento de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se le hizo saber a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y con la finalidad de no imponerle una multa excesiva, en el supuesto de



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

que se acreditaran las probables Irregularidades, la Inspeccionada debía aportar los elementos probatorios necesarios para determinar su capacidad económica; a lo cual fue omisa.

En ese tenor y al no haberse desahogado dicho requerimiento, esta Dirección General, en observancia al principio de buena fe consignado en el artículo 13 de la citada ley procedimental, así como al artículo 22, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, procede a valorar la capacidad económica del infractor para poder individualizar la sanción económica que corresponda por la infracción cometida, con base en lo siguiente:

Se determina que la Infractora, es una Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles es una sociedad mercantil, de conformidad con lo establecido en el artículo 1º, de la citada Ley.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES

*Artículo 1o.- Esta Ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:
IV.- Sociedad anónima;*

Bajo este tenor, se tiene que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., es una sociedad mercantil, de la especulación, entendiéndose por ésta la ganancia, beneficio o lucro que se sigue de una actividad o actos de comercio. Luego, en términos generales, la sociedad mercantil es la persona jurídica distinta de los socios que la integran, derivada del contrato de sociedad, por medio del cual se obligan mutuamente a combinar sus recursos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico y con fines de especulación comercial.

En adición a lo anterior, se precisa que se entiende por especulación comercial, lo relativo al tráfico comercial, esto es, que quien adquiere un bien lo hace con el fin directo de transmitir posteriormente la propiedad del mismo a un tercero, con el fin de lucrar con ello, esto es, de obtener ganancia.

Concatenado a lo anterior, en la foja tres de veintidós del Acta de Inspección, consta lo siguiente:

"... Respecto a las condiciones económicas, EL VISITADO manifiesta desconocer las mismas y refiere que la empresa denominada Dos Celbas Posada Ecológica, S.A. de C.V., cuenta con 30 trabajadores" [Sic]

Asimismo, considerando el Anexo 1 del Acta de Inspección, consistente en copia simple de escritura pública número ciento sesenta y cuatro, de veintuno de julio de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Santín Coral, Titular de la Notaría Pública número veinticuatro, con ejercicio en Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, para acreditar la compraventa por parte de la razón social denominada INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., de un predio rústico de 2,095 metros cuadrados sin construcción, denominado Punta Piedra 10-C-6, ubicado en el entonces municipio de Solidaridad, en Quintana Roo, en donde se señala lo siguiente:

"... SEGUNDA.- El precio convenido total y único de la compraventa consignada en la presente Escritura, lo constituye la suma de CIENTO MIL NUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL, que el señor [REDACTED] apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio de los Vendedores señores [REDACTED] y [REDACTED], confiesa haber recibido con anterioridad a este acto de la compradora "INMOBILIARIA KUK", S.A. DE C.V., por conducto de su administrador único, el señor [REDACTED] en monedas mexicanas de curso legal, contadas y revisadas a su entera satisfacción y sin derecho a reclamación alguna posterior..."

Página 22 de 42



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

En el mismo Anexo 1, corre agregada copia simple de escritura pública mil doscientos setenta, de nueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Santín Coral, Titular de la Notaría Pública número veinticuatro, con ejercicio en Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, donde se hace constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., en donde se señala lo siguiente:

"...**CLAUSULA PRIMERA TRANSITORIA.-** El capital social mínimo fijo es de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, dividido en [REDACTED] con valor nominal de [REDACTED] MONEDA NACIONAL [REDACTED].."

Del análisis sistemático del expediente, se advierte que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., cuenta con el proyecto denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, municipio de Tulum, estado de Quintana Roo, el cual consiste en las siguientes obras e instalaciones: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7), Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 4), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 5), "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 8), Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, Parrilla (asador), Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento, del cual obviamente obtiene ganancias, ya que el uso de tales instalaciones y prestación de servicios, no es gratuito.

Con fundamento en el artículo 50, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Dirección General se allega para mejor proveer de información relacionada con el visitado y el proyecto inspeccionado, material que fue obtenido para su lectura y análisis a través de Internet, información que es valorada de conformidad con los artículos 79, 93, fracción VII, 197 y 210-A, del Código Federal de Procedimientos Civiles, a la cual procede darle valor probatorio en términos de dichos preceptos, con apoyo en la tesis sostenida por un Tribunal Colegiado de Circuito del Poder Judicial de la Federación, que lleva por rubro: **INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

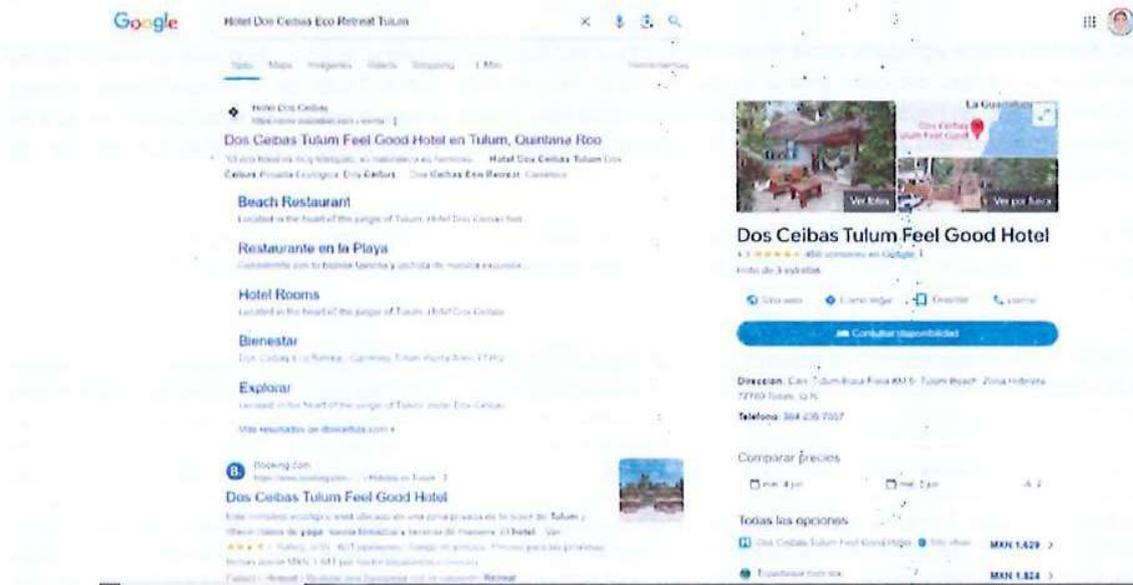
Bajo tales consideraciones al buscar "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", en el buscador www.google.com, consultada el seis de noviembre de dos mil veinticuatro arroja diversas páginas, tal y como se observa a continuación:

SIN TEXTO



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
 Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
 Dirección General de Impacto Ambiental y
 Zona Federal Marítimo Terrestre



Al ingresar al link con la página de internet <https://www.dosceibas.com/es-mx> se advierte la captura de pantalla siguiente con las fotografías e información que a continuación se reproducen:



B



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
 Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
 Dirección General de Impacto Ambiental y
 Zona Federal Marítimo Terrestre

En dichas fotografías se puede corroborar que coincide con las fotografías y descripción del sitio Inspeccionado en el Acta de Inspección. Ahora bien, al ingresar al apartado "Habitaciones", nos arroja las capturas de pantalla siguientes:



De las capturas de pantalla anteriormente reproducidas, se tiene que el sitio cuenta con cuatro tipos de habitaciones y/o estancias, mismas que al ingresar al apartado de "reservar" nos arroja el tipo de habitación disponible. Haciendo un ejercicio para verificar la disponibilidad y precios, se ingresó una reservación para dos personas por una noche, en fechas diversas, dando el resultado siguiente:

El acceso a las páginas de internet señaladas con antelación se realizó el seis de noviembre de dos mil veinticuatro.





Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

De lo anterior, se advierte que la actividad a la que destina el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM" constituye un inmueble destinado a ofrecer servicios turísticos como lo es habitaciones de descanso cerca de la playa ofreciendo diversas amenidades, entre ellas habitaciones con vista al mar, con precio promedio de 2,481.22 pesos por noche.

En ese tenor, al hacer una multiplicación aritmética básica, al tener ocho habitaciones el lugar, tal y como fue asentado por los Inspectores Federales actuantes al momento de levantar el Acta de Inspección, misma que tiene valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 129 y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo, por tratarse de un documento público expedido por funcionarios públicos, se tienen por ciertos los hechos y omisiones ahí asentados, así como de las constancias que obran en el expediente en que se actúa; nos arroja la cantidad de \$ 19,849.76, esto es, la ganancia obtenida por una noche teniendo una ocupación completa de habitaciones, y multiplicando esto por 365 días del año nos da la cantidad de \$7,245,162.40 (siete millones, doscientos cuarenta y cinco mil ciento sesenta y dos pesos 40/100 M.N.), dicha cantidad se toma considerando el costo promedio por habitación y sin contar otros ingresos adicionales por los servicios ofrecidos consistentes en restaurantes, clases de yoga, sauna, temazcal y servicio de masajes.

En tales términos, de lo descrito se advierte que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., derivado de las actividades vinculadas a su objeto social, las cuales evidentemente tienen un objeto de lucro; aunado a contar con un capital e ingreso suficiente, se concluye que cuenta con los elementos necesarios que permiten determinar que su situación económica es suficiente para cubrir el monto de la multa que se le imponga, sin que afecte su actividad productiva, ya que permite que sean compatibles la sanción, la protección al ambiente, el funcionamiento normal de la empresa y la conservación del empleo; lo anterior, del análisis realizado a las constancias que obran en autos, cuyos elementos de pruebas son catalogados como hechos notorios.

C) EN CUANTO LA REINCIDENCIA

La palabra reincidencia, proviene de la voz latina *reincidere* que significa "recaer, volver a"; en materia penal, se entiende que es la "comisión de un delito igual o de la misma especie después del cumplimiento total o parcial de la remisión de la pena impuesta por otro anteriormente cometido"¹, en esta testura, se considera que reincidente es aquella persona que una vez sancionada por el incumplimiento a alguna disposición legal, comete o realiza alguna acción u omisión (según sea el caso) de la misma especie que aquella por la que fue sancionado por primera vez, por lo que en ese sentido, es de mencionarse que de una revisión a los archivos de esta Dirección General, no se encontró expediente alguno a nombre de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., en el que haya sido sancionado en materia de Impacto Ambiental, por la comisión de las infracciones previstas en el artículo 28, primer párrafo, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; en relación con el numeral 5º primer párrafo, Incisos O), Q) y R), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que se desprende que no es reincidente.

D) EL CARÁCTER INTENCIONAL O NEGLIGENTE DE LA ACCIÓN U OMISIÓN CONSTITUTIVA DE LA INFRACCIÓN

Se considera que la infracción consistente en no contar con la Autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario inmerso en ecosistema costero, el cual corresponde al proyecto denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", se realizó de forma intencional, ya que para el efecto de calificar la conducta infractora de esta manera, se requiere la concurrencia de dos factores, a saber: uno cognoscitivo que se traduce en tener conocimiento de lo que se hace, es decir, de los actos que lleva a cabo una persona (el saber cómo se conduce ella misma, el actuar, con independencia de la regulación jurídica que pudiere convertirla en ilegal o infractora); y que en este caso implicó el tener conocimiento de los permisos y autorizaciones con

¹ CISNEROS Farías, Germán, "Diccionario de Frases y Aforismos Latinos" Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. México, 2003, Pág. 107

² DE PINA, Rafael. *Op Cit.*, Pág. 438.



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

las que debía contar en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para la ejecución del proyecto; y un elemento volitivo que se traduce en un querer, en un ejercicio de la voluntad, en el que a pesar de que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente de proyecto aludido, sabía que debía contar con autorización, esto es, lo realizó sin contar con la autorización de Impacto Ambiental respectiva.

En este tenor, se considera que dicha infracción fue de carácter intencional, ya que si bien tenía conocimiento pleno de que debía contar con la Autorización de Impacto Ambiental para llevar a cabo las obras y actividades del proyecto citado, no inició el trámite correspondiente ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para obtener dicha Autorización.

Por lo que, al concatenar los elementos cognoscitivo y volitivo, los cuales se acaban de demostrar, se acredita el carácter Intencional de la infracción cometida.

E) EL BENEFICIO DIRECTAMENTE OBTENIDO POR EL INFRACTOR POR LOS ACTOS QUE MOTIVEN LA SANCIÓN

En este rubro debe tenerse en cuenta que la empresa INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., obtuvo un beneficio económico al llevar a cabo un desarrollo turístico inmobiliario denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que ofrece el servicio de hospedaje y los servicios inherentes al mismo, sin contar con la Autorización en materia de Impacto ambiental correspondiente, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; así como la no erogación correspondiente a las gestiones indispensables para obtener dicha Autorización, lo cual hubiese implicado, entre otras cosas, la presentación de la manifestación de impacto ambiental del proyecto, en el cual intervenirían profesionales especializados, quienes tenían la obligación de dictaminar pericialmente los posibles impactos ambientales que pudieran suscitarse por la preparación del sitio y construcción de las obras del proyecto denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", a efecto de minimizar al máximo o reducir las repercusiones negativas al medio ambiente, así como las acciones de mitigación o compensación aplicables por la remoción de vegetación característica de "Popal" (humedal palustre), entre otras; en ese tenor al no cumplir con la obligación de gestionar su autorización de Impacto ambiental de manera previa al inicio de cualquier actividad en el predio Inspeccionado, y que al momento de la visita de Inspección se encontraba operando sin contar con dicha autorización, obtuvo un beneficio directo.

Aunado a lo anterior, el promovente no erogó los recursos para la ejecución de las medidas de prevención y mitigación para evitar o minimizar los impactos ambientales adversos que se generaría el desarrollo del proyecto Inspeccionado en sus diferentes etapas, medidas que habrían sido ordenadas por esa Secretaría de haberlas sometido al procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental, lo que también le generó un beneficio directo.

SEXTO. En el punto de Acuerdo SÉPTIMO del Acuerdo de Emplazamiento, esta Dirección General, con fundamento en los artículos 170 fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con los artículos 56 y 57, del Reglamento de la citada Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 58, fracciones I, III, IV, X y XVI, 62 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de noviembre de dos mil doce (vigente al momento del acto), con base en los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección, ordenó Imponer la medida de seguridad consistente en la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, de las obras y actividades del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", consistentes en: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7), Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 4), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 5), "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa, de un nivel. (Habitación 8), Captadores pluviales y almacenamiento de

Página 27 de 42



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, parrilla [asador], Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de Administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento, localizado en las coordenadas en proyección UTM DATUM WGS84 Z16Q, X=451626 y Y=2226867, ubicado en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

Asimismo, en términos del artículo 170 BIS, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en el punto de Acuerdo OCTAVO del Acuerdo de Emplazamiento, se le indicó a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", la acción que debió llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron la imposición de tal medida de seguridad que se ordenó imponer en el Acuerdo de Emplazamiento consistente en:

1. Presentar a esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del presente Acuerdo de Emplazamiento, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia, el *original para su cotejo, o en su defecto, copia certificada de la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental que para tal efecto haya emitido la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para llevar a cabo los trabajos de preparación del sitio, construcción de las obras e instalaciones* circunstanciadas en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 circunstanciada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve.

De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, a la emisión de la presente Resolución Administrativa, no se desprende documental alguna con la que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", haya acreditado que cuenta con la Autorización o, en su caso, la Exención en materia de Impacto Ambiental para llevar a cabo trabajos de preparación del sitio consistentes en la remoción de vegetación nativa, despalme y compactación del suelo del predio inspeccionado, para la construcción y operación del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM".

Consecuentemente, se evidencia que no dio cumplimiento a la acción ordenada para el levantamiento de la medida de seguridad impuesta en el punto de Acuerdo SÉPTIMO del Acuerdo de Emplazamiento; no obstante lo anterior, por cambio de situación jurídica al emitirse la presente Resolución Administrativa, la medida de seguridad consistente en la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, de las obras y actividades del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", consistentes en: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7), Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 4), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 5), "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa, de un nivel. (Habitación 8), Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, parrilla [asador], Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de Administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento, localizado en las coordenadas en proyección UTM DATUM WGS84 Z16Q, X=451626 y Y=2226867, ubicado en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, queda sin efectos; por lo que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", deberá estarse a las sanciones y medidas correctivas ordenadas en la presente Resolución Administrativa.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 171 fracción II inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y en vista de lo descrito en el Considerando TERCERO de la presente Resolución Administrativa, es procedente sancionar a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., con la CLAUSURA TEMPORAL TOTAL, de las obras y actividades del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", lo anterior, en virtud de que como se desprende del Considerando CUARTO de

Página 28 de 42



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

esta Resolución Administrativa, no acreditó el cumplimiento de las medidas correctivas, ordenadas por esta Dirección General, en el punto DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de Emplazamiento, en virtud de no se desprende manifestación ni documental alguna en relación al cumplimiento de las medidas correctivas en cita.

Por consiguiente, se ordena colocar los sellos correspondientes a la **CLAUSURA TEMPORAL TOTAL**, impuesta como sanción, a que se refiere el presente Considerando, de conformidad con lo establecido en el artículo 174 primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual establece que se debe levantar acta detallada de la diligencia, observando las disposiciones aplicables a la realización de inspecciones. Por lo que se ordena comisionar a los Inspectores federales adscritos a esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para que lleven a cabo la imposición de los sellos correspondientes y levanten el Acta circunstanciada para tal efecto.

No es óbice a lo anterior, señalar que para el caso de que los sellos que se impongan sufran algún daño derivado del paso del tiempo y las condiciones climatológicas, se requiere a **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, que haga del conocimiento de esta autoridad dicha circunstancia, a efecto de reponer los mismos con la colocación de nuevos sellos de clausura.

INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., deberá atender la imposición de la sanción que le es decretada en el presente Considerando consistente en la **CLAUSURA TEMPORAL TOTAL** de las obras y actividades del proyecto "**HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM**"; apercibida de que en caso de no acatar la misma se procederá por parte de esta autoridad en términos de lo dispuesto por los artículos 187 y 420 QUATER fracción V, del Código Penal Federal.

En este orden de ideas, es de resaltarse que LA **CLAUSURA TEMPORAL TOTAL** permanecerá hasta que **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, acredite ante esta Dirección General, que dio cumplimiento a la medida correctiva identificada con el numeral 3, que se ordena en el Considerando **NOVENO** de la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 174 segundo párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en concordancia con el artículo 57, del Reglamento de la mencionada Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

OCTAVO. Por lo expuesto en los considerandos anteriores, y con fundamento en el artículo 171 fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y de conformidad con el artículo 77, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al procedimiento administrativo en que se actúa, es procedente imponer a **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, responsable del proyecto "**HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM**", las sanciones económicas siguientes:

1. Por lo que hace al incumplimiento a la obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción VII de la Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, inciso O), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que, del análisis de las documentales que obran en el expediente administrativo PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, así como de los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada los días diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que el proyecto "**HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM**", llevó a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales en un predio que se situaba sobre una zona de vegetación de humedal conocida como "**Popal**", misma que fue removida para darle un uso diferente al forestal y de acuerdo a los hallazgos de la visita de inspección, actualmente opera al interior de un predio en el que se encuentran distribuidas las especies señaladas a fojas catorce a diecisiete de veintidós del Acta de Inspección citada, que dan evidencia que el sitio donde se localiza el proyecto aludido se trata de un terreno forestal, especies entre las cuales se encuentran el Cedro rojo (*Cedrela odorata*), con carácter de PROTEGIDA, así como la palma despeñada (*Beaucarnea Pflabllis*)

Página 29 de 42



y palma chit (*Thrinax radiata*), como especies AMENAZADAS; de conformidad con la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el catorce de noviembre de dos mil diecinueve; no obstante ello, la empresa INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., no acreditó contar con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para realizar el cambio de uso en áreas forestales, lo que implicó que para llevar a cabo las obras que conforman actualmente el proyecto inspeccionado, llevó a cabo eliminación de la vegetación que se encontraba en el área que ocupa el polígono del proyecto, para posteriormente realizar las actividades de despalle, relleno y compactación del suelo; por lo que considerando los elementos individualizadores de la sanción que fueron motivados, conforme a los cuales, la conducta es considerada grave, intencional y con ella la infractora INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., obtuvo un beneficio directo, sin ser reincidente; por lo que, tomando en cuenta las condiciones económicas de la infractora se impone la sanción consistente en una multa de \$195,426.00 (ciento noventa y cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos 00/100 M.N.), equivalente a 1,800 unidades de medida y actualización vigente a la fecha de imposición de la presente sanción, cuyo valor diario al momento de imponer la sanción asciende a \$108.57 pesos (ciento ocho pesos 57/100 M.N.), de conformidad con el "Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, así como con el documento titulado "Unidad de Medida y Actualización", publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro.

2. Por lo que hace al incumplimiento a la obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, inciso Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ya que de los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19, se desprende que en el predio inspeccionado, para llevar a cabo el desarrollo turístico denominado "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", el cual colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que, está inmerso en un ecosistema costero, sin acreditar que cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental o, en su caso, con la exención correspondiente, para llevar a cabo dicho desarrollo turístico, cuyas características se especifican en el Acta de Inspección en cita, obras consistentes en las siguientes: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7), Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 4), Edificio tipo palapa de un nivel. (Habitación 5), "Nido" o área de masaje, Tamazcal, Edificio tipo palapa, de un nivel. (Habitación 8), Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, parrilla (asador), Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de Administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento, localizado en las coordenadas en proyección UTM DATUM WGS84 Z16Q, X=451626 y Y=2226867, ubicado en la Carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo. Considerando los elementos individualizadores de la sanción que fueron motivados, conforme a los cuales, la conducta es considerada grave, intencional y con ella la infractora INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., obtuvo un beneficio directo, sin ser reincidente; por lo que, tomando en cuenta las condiciones económicas de la infractora, se impone la sanción consistente en una multa de \$195,426.00 (ciento noventa y cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos 00/100 M.N.), equivalente a 1,800 unidades de medida y actualización vigente a la fecha de imposición de la presente sanción, cuyo valor diario al momento de imponer la sanción asciende a \$108.57 pesos (ciento ocho pesos 57/100 M.N.), de conformidad con el "Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

en materia de desindexación del salario mínimo", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, así como con el documento titulado "*Unidad de Medida y Actualización*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro.

3. Por lo que hace al incumplimiento a la obligación prevista en el artículo 28 primer párrafo, fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5º primer párrafo, R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; toda vez que los hechos y omisiones asentados en el Acta de Inspección PFFA/4.1/2C.27.5/015-19 levantada el diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, se desprende que llevó a cabo la construcción y actualmente la operación del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", en un predio adyacente a la zona federal marítimo terrestre, ocupando además dicho bien nacional con parte de las instalaciones del proyecto inspeccionado constantes en mobiliario de descanso consistentes en mesas, camastros, sombrillas, camas palestinas, así como un módulo para la renta de chalecos y demás enseres de playa; considerando los elementos individualizadores de la sanción que fueron motivados, conforme a los cuales, la conducta es considerada grave, intencional y con ella la infractora INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., obtuvo un beneficio directo, sin ser reincidente; por lo que, tomando en cuenta las condiciones económicas de la infractora, se impone la sanción consistente en una multa de \$195,426.00 (ciento noventa y cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos 00/100 M.N.), equivalente a 1,800 unidades de medida y actualización vigente a la fecha de imposición de la presente sanción, cuyo valor diario al momento de imponer la sanción asciende a \$108.57 pesos (ciento ocho pesos 57/100 M.N.), de conformidad con el "Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, así como con el documento titulado "*Unidad de Medida y Actualización*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro.

En consecuencia, se impone por concepto de multas en virtud de las infracciones sancionadas, un total de \$586,278.00 (quinientos ochenta y seis mil doscientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.), multa equivalente a 5,400 unidades de medida y actualización vigente a la fecha de imposición de la presente sanción, cuyo valor diario al momento de imponer la sanción asciende a \$108.57 pesos (ciento ocho pesos 57/100 M.N.), de conformidad con el "Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, así como con el documento titulado "*Unidad de Medida y Actualización*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro, las cuales se desglosan debidamente motivadas y fundada en el presente Considerando.

Tal como se señaló en los párrafos que anteceden, la multa impuesta fue determinada por esta autoridad dentro de los parámetros establecidos en el artículo 171 fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual no transgrede las garantías de legalidad y de seguridad jurídica, debido a que se tomaron en cuenta los criterios indicados en el artículo 173, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, consistentes en la gravedad de las infracciones, las condiciones económicas de la infractora, que no es reincidente, el carácter intencional de las infracciones cometidas y el beneficio directamente obtenido por dichas infracciones.

Sustentan lo anterior las tesis de jurisprudencia, localizables con los registros digitales 179310, 2010145, que llevan por rubro: **EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE. LAS SANCIONES QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 171 DE LA LEY GENERAL RELATIVA, POR VIOLACIONES A SUS PRECEPTOS Y A LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES QUE DE ELLA EMANAN, NO TRANSGREDE LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA Y MULTAS POR INFRACCIONES FISCALES. EL ARTÍCULO 82, FRACCIÓN I, INCISO D), DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN NO ESTABLECE UNA MULTA EXCESIVA DE LAS PROHIBIDAS POR EL ARTÍCULO 22 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, respectivamente.



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

En razón de lo anterior, con el propósito de facilitar el trámite de pago de la multa impuesta en la presente Resolución Administrativa, ante las instituciones bancarias, se hace del conocimiento de la infractora, el siguiente instructivo:

- Paso 1: Ingresar a la dirección electrónica:
<http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/e5/hlogin.aspx>
- Paso 2: Registrarse como usuario.
- Paso 3: Ingrese su usuario y contraseña.
- Paso 4: Seleccionar el icono de PROFEPA.
- Paso 5: Seleccionar en el campo de Dirección General: PROFEPA-MULTAS.
- Paso 6: Presionar el icono de buscar y dar "enter".
- Paso 7: Seleccionar el nombre o descripción del trámite: Multas Impuestas por la PROFEPA.
- Paso 8: Seleccionar la entidad en la que se realizará el pago.
- Paso 9: Llenar el campo de cantidad a pagar con el monto de la multa.
- Paso 10: Seleccionar el campo de calcular pago
- Paso 11: Seleccionar el campo "opción Hoja de pago en ventanilla".
- Paso 12: Imprimir o guardar la "Hoja de Ayuda".
- Paso 13: Realizar el pago ya sea por Internet a través de los portales bancarios autorizados por el SAT o bien, en las ventanillas bancarias utilizando la "Hoja de Ayuda".
- Paso 14: Presentar ante esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, un escrito libre con el original del pago realizado y, en su caso copia para cotejo.

En términos de lo dispuesto por los artículos 169 párrafo penúltimo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 62 párrafos segundo y tercero, del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se le hace saber a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que podrá solicitar la modificación o revocación de la multa impuesta si acredita en tiempo y forma el cumplimiento de las medidas correctivas que esta autoridad le ordene en la presente Resolución Administrativa.

Lo anterior, ajustándose a la observancia del artículo 62, del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el cual establece que la solicitud deberá presentarse en un plazo de quince días contados a partir del vencimiento del último plazo concedido para la realización de las medidas correctivas.

De igual forma, en términos de lo dispuesto por los artículos 173 último párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, con relación al artículo 63, del Reglamento de esta Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se le hace saber a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., que podrán solicitar la conmutación de la multa por una inversión equivalente que genere un beneficio directo para la protección, preservación o restauración del ambiente y los recursos naturales, entre otros proyectos pueden considerarse los siguientes:

1. Adquisición e instalación de equipo para evitar la contaminación no relacionado con las obligaciones legales de la sancionada;
2. Acciones dentro del Programa de Auditoría Ambiental en términos de los artículos 38 y 38 BIS, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que se dirijan a realizar el examen metodológico de las operaciones de la sancionada, respecto de la contaminación y el riesgo que generan, el grado de cumplimiento de la normatividad ambiental y de los parámetros internacionales y de buenas prácticas de operación e ingeniería aplicables, con el objeto de definir las medidas preventivas y correctivas necesarias para proteger el medio ambiente;
3. Diseño, implementación y ejecución de un Programa interno de prevención delictiva de la empresa (Programas de cumplimiento criminal) que en términos de los artículos 15 fracción VI, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 20 y 54, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y 11 BIS último párrafo, del Código

Página 32 de 42



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

- Penal Federal, permitan prevenir dentro de una compañía la comisión de delitos contra el ambiente e infracciones administrativas ambientales;
4. Acciones de difusión de información ambiental en términos de lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXVI y XXVII, 15 fracción VI, 158 fracción V, 159 BIS 3 segundo párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
 5. Acciones de educación ambiental que en términos de los artículos 15 fracción XX, 39 y 41, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, promuevan la incorporación de contenidos ecológicos, desarrollo sustentable, mitigación, adaptación y reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático, protección del ambiente, conocimientos, valores y competencias, en los diversos ciclos educativos; investigación científica y tecnológica, planes y programas para la formación de especialistas y para la investigación de las causas y efectos de los fenómenos ambientales. Asimismo, programas académicos que generen conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y transformación de los mismos; y aquellos programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente;
 6. Acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático; o
 7. Acciones en beneficio de las áreas naturales protegidas; creación de áreas destinadas voluntariamente a la conservación; así como medidas para la conservación de la flora, fauna y los ecosistemas en términos de lo dispuesto por el Título Segundo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; entre otros.

Lo anterior, ajustándose a la observancia del artículo 63, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el cual establece que la solicitud deberá presentarse en un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la Resolución Administrativa que impuso la multa que corresponda.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 169, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como 57 y 58 primer párrafo, del Reglamento de la citada Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en vista de los incumplimientos a la normatividad ambiental acreditados en el Considerando SEGUNDO, de la presente Resolución Administrativa, así como a la afectación ocasionada derivada de los mismos, se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., de cumplimiento a las medidas correctivas siguientes:

1. Abstenerse realizar obras y actividades diferentes a las circunstanciadas en el Acta de Inspección PFPA/4.1/2C.27.5/015-19, levantada el diez y once de diciembre de dos mil diecinueve, así como de operar y dar uso de las siguientes obras: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7), Edificio tipo palapa de dos niveles (PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 3), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 4), Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 5), "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa de un nivel (Habitación 8), Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, Parrilla (asador), Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento. Plazo de cumplimiento: INMEDIATO.
2. Llevar a cabo la reparación de los daños ocasionados al ambiente a través de RESTITUIR A SU ESTADO BASE, la superficie afectada por los trabajos de preparación del sitio, construcción y operación de las obras que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", sin contar con la Autorización de Impacto Ambiental o, en su caso, la exención, que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, los cuales se encuentran circunstanciados en el Acta de Inspección PFPA/4.1/2C.27.5/015-19, levantada el diez y once de diciembre de dos mil diecinueve.

A efecto de dar cabal cumplimiento a la presente medida correctiva, INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 32, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación



supletoria al presente procedimiento, para su valoración y, en su caso, aprobación para su posterior instrumentación, un Programa de Restauración Ecológica.

El Programa de Restauración Ecológica deberá describir las acciones tendientes a la demolición de las obras inspeccionadas y sancionadas que se llevaron a cabo para el desarrollo del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", sin contar con la autorización de Impacto Ambiental que otorga la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como para la restauración de la superficie afectada. Dicho programa deberá contemplar como mínimo los rubros siguientes:

- a) Designación de un Responsable Ambiental, con capacidades y conocimiento técnicos especializados en manejo ambiental, para realizar y dar seguimiento a la ejecución de todas las acciones tendientes a la reparación del daño lo que contempla la demolición de obras y la restauración de la superficie afectada por éstas.
- b) Plano georreferenciado en proyección UTM (Datum WGS84, zona 16Q), de la ubicación de la superficie que conforma la poligonal del predio donde se ubica el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", superficie que fue afectada por los trabajos de preparación del sitio, construcción y operación de obras y actividades, y en la cual se llevará a cabo la restauración ordenada. Dicho plano deberá contener el cuadro de coordenadas en proyección UTM de los vértices que conforman la superficie a restaurar, indicando además la superficie total de ésta y sus colindancias.
- c) Descripción de las acciones a realizar para ejecutar la demolición de las obras construidas y retiro de instalaciones que se realizaron sin contar con la Autorización de Impacto Ambiental que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, cuyas características y dimensiones están circunstanciadas en el Acta de Inspección.
- d) Descripción de las acciones a realizar para llevar a cabo el adecuado transporte o traslado de los escombros derivados de los trabajos de demolición de las obras construidas que carecen de la autorización o, en su caso, exención en materia de impacto ambiental, hacia un sitio autorizado por la autoridad competente para su disposición final.
- e) Para ejecutar la demolición señalada, se deberán instrumentar las medidas preventivas y de mitigación siguientes:

Factor atmósfera y ruido

- Demolición con maquinaria de baja emisiones y acreditar sus condiciones óptimas mediante mantenimientos periódicos.
- Minimizar los impactos por ruido, con jornadas diurnas de ocho horas.
- La maquinaria no deberá permanecer encendida cuando no se encuentre en uso.
- Todos los vehículos que transporten los residuos o producto de la demolición hacia su destino final deberán contar con lona que cubra la totalidad de la carga de dichos residuos.

Factor agua y suelo

- Queda prohibido la acumulación de material producto de demolición dentro del predio y en las áreas colindante.
- Queda estrictamente prohibido, disponer aguas negras dentro del predio y en las áreas colindantes.
- El mantenimiento de la maquinaria y vehículos deberá hacerse fuera del proyecto.
- Deberá realizarse revisión de las condiciones de la maquinaria antes de iniciar la jornada.
- En caso de requerir mantenimientos menores y recargas de combustible a la maquinaria deberá implementarse medidas de protección al suelo para evitar derrames de hidrocarburos.
- Colocación de contenedores suficientes para evitar la dispersión de residuos sólidos urbanos.

Factor fauna

- Los trabajadores deberán dar aviso al Responsable Ambiental, en caso del hallazgo en el sitio de ejemplares de fauna silvestre.

20



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

- Realizar el ahuyentamiento de fauna silvestre, principalmente de aves y de reptiles tanto en áreas de demolición como en las áreas donde se ubique la maquinaria a utilizar y los residuos producto de la demolición.
- Queda prohibida la caza, recolección y aprovechamiento y cualquier acto de perturbación a la fauna silvestre.
- Queda estrictamente prohibido, la quema de residuos o fogatas en el área donde se realizarán los trabajos de demolición, así como en sus inmediaciones.
- Queda estrictamente prohibido, la introducción de especies exóticas.
- Colocar señalamientos y letreros alusivos al cuidado de la fauna silvestre en espacio y áreas comunes, en formas visibles.
- Queda estrictamente prohibido la alimentación de ejemplares de fauna silvestre.

Manejo de Residuos

- Confinar en un almacén temporal los residuos sólidos urbanos y de manera especial que se generen por los trabajos de demolición, el cual deberá ser armado con materiales de alta resistencia al intemperismo y deberá ser de dimensiones adecuadas para llevar a cabo su manejo. Los residuos de manejo especial, es decir, los derivados de los trabajos de demolición y los peligrosos deberán permanecer en dicho almacén temporal por corto tiempo, dando prioridad a su traslado hacia el sitio de disposición final.
 - El almacén temporal no deberá sobrepasar el 80 por ciento de su capacidad, realizar retiros periódicos a sitios autorizados.
 - La disposición final de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos se deberá realizar en sitios y prestadores de servicio autorizados.
 - Realizar la colección de residuos sólidos domésticos en manera continua, para evitar proliferación de fauna nociva.
 - Los contenedores provisionales se deberán colocar en sitios visibles y seguros.
 - Para el caso de la maquinaria, cada una deberá contar con kit antiderrames, el cual deberá utilizarse en caso de fuga de aceites o combustible y para el trasvase de combustible.
 - Los residuos peligrosos que se generen no deberán ser dispuestos junto a los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, por lo que se deberá contar con un almacén temporal que cuente con las especificaciones establecidas en la normatividad en esa materia.
 - Contar con la documentación con la que se acredite la recolección, transporte y disposición final de los diferentes residuos generados.
- f) Descripción de la técnica o metodología a instrumentar para para la estabilización de los cortes que queden con motivo de la demolición de las obras construidas, así como para recuperar la topografía del sitio afectado.
- g) En cuanto a la instrumentación de actividades de reforestación en la superficie afectada por los trabajos de preparación del sitio, construcción y operación de las obras y actividades que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", para reintegrarla a sus condiciones originales, es decir a su estado base, y la cual deberá establecerse como área de conservación una vez restaurada, se deberá contemplar lo siguiente:
- i. Descripción de la técnica o metodología a instrumentar para las actividades de reforestación de la superficie afectada, así como de los materiales a utilizar.
 - ii. Señalar las especies y número de ejemplares por especie de flora nativa características del ecosistema de matorral costero y duna costero, que es la vegetación que al momento de la inspección se encontró, a utilizar en las actividades de reforestación una vez recuperada la topografía de la superficie afectada. Se deberá considerar un número mayor de ejemplares a fin de reponer aquellos individuos que no logren adaptarse. Asimismo, se deberá indicar cuáles de las especies a utilizar se encuentran enlistadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

- iii. Acreditar la legal procedencia legal de ejemplares de flora a utilizar en las actividades de reforestación (adquisición en viveros autorizados).
 - iv. De considerar el establecimiento de un área o vivero para el acondicionamiento de los ejemplares obtenidos de viveros, con el fin garantizar su aclimatación y sobrevivencia previo a su trasplante en el sitio o sitios a reforestar, se deberá presentar la ubicación georreferenciada de la zona donde se instalará el área o vivero, indicando sus características, dimensiones y actividades para el mantenimiento de los ejemplares a resguardar en dicha área.
 - v. Describir las acciones de monitoreo, conservación y mantenimiento de los ejemplares plantados para garantizar una sobrevivencia mayor o igual al 80 por ciento.
- h) Implementación de un control riguroso de accesos, para evitar la invasión e intervención de las zonas, alteradas a efecto de no permitir su uso o aprovechamiento para actividades antropogénicas, distintas a la restauración y conservación.
 - i) Implementación de señalización y delimitación de las áreas de restauración, a fin de identificarlas como zonas en proceso de restauración ambiental.
 - j) Programa calendarizado para la ejecución de las acciones del Programa de Restauración Ecológica, incluidos los reportes semestrales de cumplimiento durante un periodo de cinco años.
 - k) Memoria fotográfica del sitio donde se instrumentará el Programa de Restauración Ecológica.
 - l) Constancias, bitácoras, recibos o facturas, de los traslados, almacenamiento temporal y/o destino final de los residuos que se generen durante dicha demolición o retiros parciales y/o totales.

3. Para el caso de que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que se desarrolla en el predio ubicado en las coordenadas en proyección UTM DATUM WGS84 Z16Q, X=451626 y Y=2226867, en la carretera Tulum Boca Paila Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, pretenda continuar con este proyecto, ya que de considerarse que de haberlo sometido al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, dicha autoridad normativa hubiese determinado que su ejecución era jurídica y ambientalmente procedente en términos de lo dispuesto por las leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental y, que por consiguiente, pretenda gestionar ante dicha Secretaría la obtención de la Autorización de Impacto Ambiental para la operación y mantenimiento del mismo, y en la cual esa autoridad haya determinado las medidas de reparación y compensación ambiental de acuerdo a lo establecido en el artículo 39, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., presentar a esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 32, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la materia en que se actúa, el original para su cotejo o, en su defecto, copia certificada de la documentación con la que acredite que las obras y actividades inspeccionadas que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", fueron sometidas al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Manifestación de Impacto Ambiental en la modalidad que corresponda, con objeto de gestionar y obtener la Autorización de Impacto Ambiental federal para continuar con las etapas de operación, mantenimiento y abandono; así mismo, se otorga un plazo no mayor setenta días hábiles contados a partir de la fecha en que haya sido ingresada a evaluación la Manifestación de Impacto Ambiental citada, para que presente ante esta Dirección General el original para cotejo o, en su defecto, copia certificada de la autorización en materia de Impacto Ambiental correspondiente emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Asimismo, se hace del conocimiento de la persona infractora que al momento de presentar su Manifestación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el capítulo de descripción del proyecto deberá indicar todas las obras y actividades sancionadas en la presente Resolución Administrativa, así como también deberá señalar las medidas de restauración y compensación impuestas como medidas correctivas por esta autoridad en la presente



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Resolución Administrativa, para establecer el ámbito situacional del ecosistema, en virtud de la ejecución de dichas medidas.

No se omite señalar que en atención a lo previsto por el artículo 14, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual establece que las autorizaciones administrativas que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expida con posterioridad al daño ambiental provocado, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables y jurídica y ambientalmente procedentes, no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante condicionantes en la Autorización de Impacto Ambiental.

Artículo 14.- La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.

En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

(...)

[El énfasis es propio]

Es de señalarse que, INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", para el caso de presentar la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental señalada, esta autoridad dejará sin efectos la medida correctiva identificada con el numeral 2, contenida en el presente Considerando NOVENO.

4. Se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", como medida compensatoria, presentar a esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 32, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la materia, un Programa de Reforestación con vegetación característica de duna y matorral costero, en una superficie de 3,300 metros cuadrados, que corresponde a la superficie afectada por las obras

Página 37 de 42



Expediente Administrativo: PFFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

y actividades del proyecto citado, que se realizaron sin contar con la autorización o exención de Impacto Ambiental que otorga la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, cuyas características están circunstanciadas en el Acta de Inspección PFFPA/4.1/2C.27.5/015-19; medida compensatoria que deberá ser implementada en un sitio distinto y fuera del predio donde se ubica el proyecto citado.

El Programa de Reforestación deberá presentarse a esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria en la materia en que se actúa, para su valoración y, en su caso, aprobación para su posterior ejecución.

Además, el Programa de Reforestación deberá estar debidamente justificado y se instrumentará dentro del Área Natural Protegida "Parque Nacional Tulum" de competencia federal declarada en el Estado de Quintana Roo. El citado Programa de Reforestación deberá realizarse en apego a los términos de referencia que para tal efecto haya emitido la Dirección del Parque perteneciente a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas; además, de contar con el visto bueno o autorización de dicha Dirección. El programa deberá de contener como mínimo los apartados siguientes:

- a. Justificación técnica de la implementación del Programa de Reforestación en el sitio o sitios seleccionados y los beneficios ambientales esperados; para ello se podrá solicitar a la Dirección del Parque Nacional Tulum el auxilio para identificar y determinar el sitio propio para la implementación del programa de reforestación.
- b. Plano georreferenciado (proyección UTM, Zona 16N, DATUM WGS84) de ubicación del sitio o sitios donde se instrumentará el programa de reforestación en el que se incluya el cuadro de coordenadas de los vértices del polígono o polígonos a reforestar.
- c. Especies y número de ejemplares por especie característica de los ecosistemas de matorral costero y duna costera a utilizar en las actividades de reforestación, con objeto de restablecer la continuidad ecosistémica y favorecer los procesos ecológicos; además, se deberá considerar un número mayor de ejemplares a fin de reponer aquellos individuos que no logren adaptarse. Asimismo, se deberá indicar cuáles de las especies a utilizar se encuentran enlistadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
- d. Acreditar la legal procedencia legal de ejemplares de flora a utilizar en las actividades de reforestación (adquisición en viveros autorizados).
- e. De considerar el establecimiento de un área o vivero para el acondicionamiento de los ejemplares obtenidos de viveros, con el fin garantizar su aclimatación y sobrevivencia previo a su trasplante en el sitio o sitios a reforestar; se deberá presentar la ubicación georreferenciada de la zona donde se instalará el área o vivero, indicando sus características, dimensiones y actividades para el mantenimiento de los ejemplares a resguardar en dicha área.
- f. Descripción de los materiales, así como la técnica o metodología a instrumentar para las actividades de reforestación
- g. Describir las acciones de conservación y mantenimiento para garantizar una sobrevivencia mayor o igual al 80% de los ejemplares a flora a trasplantar.
- h. Descripción de las acciones de monitoreo, conservación y mantenimiento de las acciones de reforestación que se lleven a cabo en el sitio o sitios seleccionados; así como dé los indicadores ambientales a aplicar para el seguimiento del Programa de Reforestación.
- i. Implementación un control riguroso de accesos, para evitar la invasión e intervención de las zonas a reforestar, a efecto de no permitir su uso o aprovechamiento para actividades antropogénicas, distintas a la restauración y conservación.
- j. Implementación de señalización y delimitación del área a reforestar, a fin de identificarlas como zonas en proceso de reforestación.
- k. Programa calendarizado para la ejecución de las acciones del Programa de Reforestación, incluidos los reportes semestrales de cumplimiento por un periodo de cinco años.
- l. Memoria fotográfica del sitio seleccionado en donde se instrumentará el Programa de Reforestación.

Página 38 de 42



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Se apercibe a **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que, en caso de no cumplir con las medidas correctivas impuestas, señaladas en los párrafos que preceden, se estará a lo dispuesto en el capítulo IV del Código Penal Federal, en relación con los delitos contra la gestión ambiental, en su artículo 420 QUATER fracción V, que a la letra dice:

"Artículo 420 QUATER.- Se impondrá pena de uno a cuatro años de prisión y de trescientos a tres mil días multa, a quien:

[...]

V.- No realice o cumpla las medidas técnicas correctivas o de seguridad necesarias para evitar un daño o riesgo ambiental que la autoridad administrativa o judicial le ordene o imponga."

Ello con independencia de la facultad de esta Autoridad de imponer, además de la sanción o sanciones que procedan conforme al artículo 171, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, una multa adicional, por cada día que transcurra sin que **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", dé cumplimiento, atentos al párrafo tercero del artículo 169, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DÉCIMO. Por todo lo expuesto en los Considerandos anteriores, y con fundamento en los artículos 10 y 11, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, y conforme a las constancias que obran en el expediente que se resuelve, esta autoridad procede a determinar si **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", es responsable directo del daño causado al ambiente a que se refiere el artículo 2º fracción III, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en los términos establecidos en la presente Resolución Administrativa, por no haber dado total cumplimiento a las obligaciones ambientales en términos del artículo 28 primer párrafo fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el artículo 5º primer párrafo, incisos O), Q) y R), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que está obligado a la reparación de los daños ocasionados, así como a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ocasionado al ambiente, al configurarse su actuar en el supuesto contenido en el artículo 11, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual literalmente establece:

"Artículo 11.- La responsabilidad por daños ocasionados al ambiente será subjetiva, y nacerá de actos u omisiones ilícitos con las excepciones y supuestos previstos en este Título.
En adición al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo anterior, cuando el daño sea ocasionado por un acto u omisión ilícitos dolosos, la persona responsable estará obligada a pagar una sanción económica.

Para los efectos de esta Ley, se entenderá que obra ilícitamente el que realiza una conducta activa u omisiva en contravención a las disposiciones legales, reglamentarias, a las normas oficiales mexicanas, o a las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones expedidas por la Secretaría u otras autoridades."

[Lo resaltado es propio]

Lo anterior, debido a que como ha quedado acreditado en la presente Resolución Administrativa, **INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V.**, promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", no acreditó contar con la Autorización o Exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar el cambio de uso de suelo en áreas forestales y la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afectó ecosistema costero y que se ubica colindante con la zona federal marítimo y terrestre y el Mar Caribe, derivado de la ejecución de los trabajos de preparación del sitio consistentes en la remoción de vegetación nativa, despalme y compactación del suelo del predio inspeccionado, así como para la construcción y operación de las obras e instalaciones que conforman el proyecto citado consistentes en: Horno de pizzas, Barra de comensales y terraza de madera, Palapa circular, Cafetería, Bar de playa, Baños

Página 39 de 42



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

de playa, Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Cocina, Nivel 1 Habitaciones 6 y 7], Edificio tipo palapa de dos niveles [PB Habitación 1, Nivel 1, Habitación 2], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 3], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 4], Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 5], "Nido" o área de masaje, Temazcal, Edificio tipo palapa de un nivel [Habitación 8], Captadores pluviales y almacenamiento de agua pluvial, Módulo 3, Comedor de empleados, Parrilla (asador), Biodigestor y un humedal, Local comercial sin uso, Caseta de vigilancia, Edificio de administración, Bodega de artículos para restaurant, Pozo de agua potable y Estacionamiento; que cuenta con una superficie aproximada de 3,300 metros cuadrados, todo ello ocasionó un daño grave al ambiente y los recursos naturales; lo que se traduce en un incumplimiento a las obligaciones ambientales contenidas en las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, en este caso, las establecidas en el artículo 28 primer párrafo, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el artículo 5º primer párrafo, incisos O), Q) y R), del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; con lo que se configura la Responsabilidad Ambiental Subjetiva de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM".

Con base en lo anterior, el artículo 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, establece lo que a continuación se cita:

"Artículo 13.- La reparación de los daños ocasionados al ambiente consistirá en restituir a su Estado Base los hábitats, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan, mediante la restauración, restablecimiento, tratamiento, recuperación o remediación.

La reparación deberá llevarse a cabo en el lugar en el que fue producido el daño.

Los propietarios o poseedores de los inmuebles en los que se haya ocasionado un daño al ambiente, deberán permitir su reparación, de conformidad a esta Ley. El incumplimiento a dicha obligación dará lugar a la imposición de medios de apremio y a la responsabilidad penal que corresponda.

Los propietarios y poseedores que resulten afectados por las acciones de reparación del daño al ambiente producido por terceros, tendrán derecho de repetir respecto a la persona que resulte responsable por los daños y perjuicios que se les ocasionen."

[Lo resaltado es propio]

En tal virtud, se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", la REPARACIÓN DEL DAÑO ocasionado al ambiente a través de RESTITUIR A SU ESTADO BASE, la superficie afectada por los obras y actividades de cambio de uso de suelo en áreas forestales y la construcción y operación de las obras y actividades que integran el proyecto citado, ubicado en las coordenadas en proyección UTM (Datum WGS84, Z16Q) X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Palla Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, obras y actividades que se encuentran circunstanciados en el Acta de Inspección PFPA/4.1/2C.27.5/015-19, reparación de daño que deberá realizarse al tenor de la medida correctiva identificada con el numeral 2, que se ordenan por esta autoridad ambiental en el Considerando NOVENO de la presente Resolución Administrativa.

En ese sentido, la reparación del daño debe buscar que el área afectada aporte beneficios ambientales, considerando que la reparación del daño debe ser integral, adecuada, eficaz, efectiva y proporcional a la gravedad del daño causado.

Además, INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", deberá aportar elementos técnicos y económicos para la REPARACIÓN DEL DAÑO, y esta Dirección General, determinará su viabilidad para su implementación.

Por lo expuesto y fundado se:



Expediente Administrativo: PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFFA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

RESUELVE

PRIMERO. Por haber incumplido las disposiciones jurídicas señaladas en el Considerando TERCERO de la presente Resolución Administrativa, con fundamento en el artículo 171 fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se sanciona a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V. promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", ubicado en las coordenadas en proyección UTM (Datum WGS84, Z16Q) X=451626 y Y=2226867, en la Carretera Tulum Boca Palla Kilómetro 10, Manzana 20, Lote 5, Tulum Ruinas, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con las multas individualizadas en el Considerando OCTAVO de la presente Resolución Administrativa, mismas que suman un total de \$586,278.00 [quinientos ochenta y seis mil doscientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.], multa equivalente a 5,400 unidades de medida y actualización vigente a la fecha de imposición de la presente sanción, cuyo valor diario al momento de imponer la sanción asciende a \$108.57 (ciento ocho pesos 57/100 M.N.), de conformidad con el "Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, así como con el documento titulado "Unidad de Medida y Actualización", publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro, las cuales se encuentran debidamente motivadas, fundadas y determinadas en el Considerando citado de la presente Resolución Administrativa.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 171 fracción II inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en virtud de que INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V. no dio cumplimiento a las medidas correctivas ordenadas en el Acuerdo de Emplazamiento, se impone como sanción la CLAUSURA TEMPORAL TOTAL de las obras y actividades que integran el proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", condicionado su levantamiento al cumplimiento de la medida correctiva identificada en el numeral 3 contenida en el Considerando NOVENO de la presente Resolución Administrativa.

TERCERO. Se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", dar cumplimiento de las medidas correctivas impuestas en el Considerando NOVENO de la presente Resolución Administrativa; apercibido que, de no dar cumplimiento en tiempo y forma a las mismas, se estará a lo dispuesto en el capítulo IV del Código Penal Federal, en relación con los delitos contra la gestión ambiental, que en su artículo 420 QUATER fracción V.

CUARTO. Se ordena a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", dar cumplimiento a lo señalado en el Considerando DÉCIMO de la presente Resolución Administrativa, en los términos establecidos.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 3º fracción XV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de conocimiento de INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V. promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente tiene a su alcance para impugnar la presente Resolución, el Recurso de Revisión, mismo que, en su caso, se interpondrá directamente ante esta Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de que sea notificada la presente Resolución Administrativa o, en su caso, impugnar a través de la vía jurisdiccional correspondiente.

SEXTO. Una vez que quede firme la presente Resolución Administrativa, tórnese copia certificada de la misma a la autoridad fiscal competente, a efecto de que haga efectiva las sanciones económicas impuestas; y una vez que sea liquidado el crédito fiscal correspondiente, se haga del conocimiento de esta autoridad administrativa.

SÉPTIMO. En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V. promovente del proyecto "HOTEL DOS CEIBAS ECO RETREAT TULUM", que el expediente abierto con motivo del presente procedimiento administrativo se encuentra para su consulta, en las oficinas de la



Expediente Administrativo: PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19
Resolución Administrativa PFPA/4.1/2C.27.5/00015-19/040-2024

Subprocuraduría de Recursos Naturales
Dirección General de Impacto Ambiental y
Zona Federal Marítimo Terrestre

Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ubicadas en Félix Cuevas número 6, piso 11, colonia Tlacoquemécatl del Valle, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03200, en la Ciudad de México.

OCTAVO. De conformidad con el párrafo segundo del artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en cumplimiento al Acuerdo mediante el cual, el Pleno del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales aprobó los Lineamientos Generales de Protección de Datos Personales para el Sector Público, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de enero de dos mil dieciocho; de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracción XVIII, 23, 24, 25, 26, 27 31, 32, Segundo y Cuarto Transitorios de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; se hace de su conocimiento que los datos personales recabados por este Órgano Desconcentrado, serán protegidos, incorporados y tratados de conformidad a lo establecido en los avisos de privacidad integral y simplificado publicados en la página de internet http://www.profepa.gob.mx/innovaportal/v/9146/1/mx/avisos_de_privacidad.html; así como en el Sistema de datos personales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, con fundamento en los artículos 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de mayo de dos mil dieciséis, con la finalidad de garantizar a la persona la facultad de decisión sobre el uso y destino de sus datos personales, con el propósito de asegurar su adecuado tratamiento e impedir su transmisión ilícita y lesiva para la dignidad y derechos del afectado, el cual fue registrado en el Listado de Sistemas de Datos Personales ante el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, y podrán ser transmitidos a cualquier autoridad Federal, Estatal o Municipal, con la finalidad de que éstas puedan actuar dentro del ámbito de su respectiva competencia, previo apercibimiento de la confidencialidad de los datos remitidos, además de otras transmisiones previstas en la Ley. La Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente es responsable del Sistema de Datos Personales, y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso y corrección ante la misma es la ubicada en Félix Cuevas número 6, piso 11, colonia Tlacoquemécatl del Valle, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03200, en la Ciudad de México.

NOVENO. Notifíquese en original con firma autógrafa la presente Resolución Administrativa, en los términos de los artículos 167 BIS fracción I y 167 BIS 1, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente a INMOBILIARIA KUK, S.A. DE C.V., en el domicilio en donde se llevó a cabo la diligencia de inspección ubicado en LAS COORDENADAS EN PROYECCIÓN UTM DATUM WGS84 Z16Q, X=451626 Y Y=2226867, LOCALIZADO EN LA CARRETERA TULUM BOCA PAILA KILÓMETRO 10, MANZANA 20, LOTE 5, TULUM RUINAS, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.

Así lo resolvió y firma, la Bióloga Margarita Yolanda Balcázar Mendoza, en su carácter de Directora General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la Subprocuraduría de Recursos Naturales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

CÚMPLASE

MYBM/LLSM/RLBL

DIRECCIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE