



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0025/09/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular.
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MC. Raúl Rodríguez Quintana**
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_04_2024_SIPOT_4T_2023_ART69 en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_04_2024_SIPOT_4T_2023_ART69.pdf



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01287/2023

Clave de Proyecto: 03BS2021TD072

Bitácora 03/MP-0025/09/21

La Paz, Baja California Sur, a 22 de septiembre de 2023.

**BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO
EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3939
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. EUGENIO CHRISTIAN FERNÁNDEZ LEAL**

CIUDAD DE MEXICO

*Recibida original
Nueva Isabel Salinas
04 oct - 2023*

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0025/09/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Gentor Los Cabos"**, que pretende realizar el cambio de uso del suelo de zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo, turístico que incluirá áreas peatonales, caminos, acceso por túnel, club de playa, condominios, hotel, villas, vivero, canales, albercas, áreas verdes, planta desaladora, planta de tratamiento de aguas residuales y planta de generación de energía eléctrica. El proyecto pretende desarrollarse en una superficie total de 22.52 ha, ubicado en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939, por conducto de su apoderado legal el C. Eugenio Christian Fernández Leal, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario del , Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939, por conducto de su apoderado legal el C. Eugenio Christian Fernández Leal, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"Gentor Los Cabos"**, se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información -adicional, serán designados como **MIA-P**.

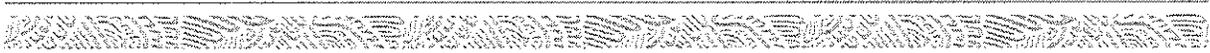
Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 80,14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 16, párrafo primero, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3o, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3o fracción XIII Bis, 4o, 5o, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2o,4o, 5o incisos O, Q y R, 9o,10º fracción II,12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

*P
9m*

"GENTOR LOS CABOS"

BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER

Página 1 de 17





RESULTANDO:

- I. Que el 17 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).
- II. Que el 17 de agosto de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de los recursos humanos en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2.", en cuyo artículo Único, se modificó el Artículo Transitorio Primero del diverso Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de julio de 2021, estableciendo la vigencia del mismo indefinida hasta en tanto, se emita al acuerdo de conclusión de sus efectos.
- III. Que el 07 de septiembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito libre, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- IV. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso del suelo de zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico que incluirá áreas peatonales, caminos, acceso por túnel, club de playa, condominios, hotel, villas, vivero, canales, albercas, áreas verdes, planta desaladora, planta de tratamiento de aguas residuales y planta de generación de energía eléctrica. El **proyecto** pretende desarrollarse en una superficie total de 22.52 ha, ubicado en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- V. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 15 de septiembre de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0040/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_40-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 09 al 14 de septiembre de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que ésta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3 inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.



- VI. Que el 22 de septiembre de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número 03/MP-0025/09/21, ésta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C. P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- VII. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.557/2021 del 12 de octubre de 2021, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 20 de octubre del 2021.
- VIII. Que el 12 de octubre del 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.558/2021, dirigido al Mtra. Rosa Maribel Collins Sánchez, Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad del estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 20 de octubre del 2021.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.559/2021, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 13 de octubre del 2021 vía correo electrónico.
- IX. Que el 12 de octubre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.560/2021, dirigido al Ing. Justo Cardoso García, Coordinador de actividades de la dirección local de la Comisión Nacional del Agua de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 20 de octubre del 2021.
- X. Que el día 09 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1562/2021, del 28 de octubre de 2021, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3929

Página 3 de 17



"...al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Delegación Federal no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras anteriormente descritas..."

XI. Que el 29 de noviembre de 2021, mediante oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.651/2021, notificado el 16 de diciembre del 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **promovente** la siguiente información adicional:

1. La **promovente** deberá presentar la página del periódico donde se publicó el extracto del **proyecto**, de conformidad con lo previsto en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
2. Sobre el Capítulo II, de la MIA-P: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
 - 2.1. Indicar la superficie de desplante o superficie de construcción en planta baja y su ubicación de manera georreferenciada, de cada uno de los elementos que conforman al **proyecto**. La ubicación de las obras deberá respetar los usos de suelo conservación, de dunas, montañas y cerros, donde no esta permitido construir.
 - 2.2. Indicar el número de niveles que tendrán las construcciones, señaladas en el numeral anterior, así como la superficie de construcción en sus distintos niveles y la superficie total de construcción del **proyecto**.
 - 2.3. Especificar el volumen de agua mensual que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad. El **promovente** señala que se abastecerá a través del servicio de pipas durante la etapa de construcción, deberá especificar a qué acuífero pertenece el pozo suministrará de agua a las pipas que transportarán el agua potable para consumo, durante el 100% del tiempo que requiera este servicio el **proyecto**.
 - 2.4. Presentar documentación emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable de Los Cabos, que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales. Con los datos anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto**, durante su construcción.
 - 2.5. En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
 - a) Toda vez que en la MIA-P señala que se conectara a la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el **proyecto**, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el **proyecto**.
 - b) Indicar la trayectoria de líneas de conducción de electricidad
 - c) Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **proyecto**.

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actíver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actíver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 5839

Página 4 de 17



d) Presentar documentación emitida por la de la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al **proyecto** del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.

2.6. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del proyecto, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo.

2.7. En relación con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que se utilizará durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:

- a) Indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la PTAR y especificar si descargará líquidos o lodos en un bien nacional.
- b) Especificar la capacidad de litros por segundo de la PTAR.
- c) Presentar el análisis de la capacidad de la PTAR, respecto del volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
- d) Indicar si la operación de la PTAR implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.

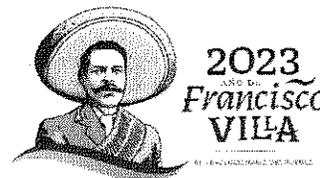
2.8. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la MIA-P no cuenta con la información completa:

Elemento	Superficie (m ²)	Superficie de desplante m ² (construcción en planta baja)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m ²	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones
Áreas Peatonales	6700					
Caminos	31300					
Club House	240					
Condominio	20700					
Hotel	44400					
Servicios. Alberca	9500					
Villa	37500					
Vivero	200					
Canales	1700					
Acceso a túnel	300					
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales						
Planta Desaladora						
Total	225200					

"CENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Fiduciario en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3939

Página 5 de 17



- 2.9. En relación con la Planta Desaladora que se utilizará durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- a) Indicar el volumen de agua potable que pretende utilizar el **proyecto** al 100% de su capacidad, incluyendo los núcleos de población que generen.
 - b) Indicar la ubicación en coordenadas UTM donde se pretende desarrollar la Planta Desaladora, incluyendo la ubicación georreferenciada de cada uno de sus componentes.
 - c) Indicar trayectoria georreferenciada de la línea de conducción de agua marina y de la descarga de salmuera de retroceso a la desaladora.
 - d) Indicar características, dimensiones y ubicación georreferenciada, en coordenadas UTM, de la toma y descarga de agua de mar, o en su caso, de pozos para toma de agua y de descarga de salmuera de retroceso.
 - e) Describir si se realizarán obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre, en su caso describirlas e indicar si cuenta con Título de Concesión y la autorización de obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre, expedido por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta Secretaría. En tal caso, presentar copia del mismo.
 - f) Indicar si la operación de la Planta desalinizadora, implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
- 2.10. Indicar de manera georreferenciada la trayectoria, características y superficie del túnel de acceso al **proyecto**, si requiere remover vegetación forestal y en qué superficie.
- 2.11. Con respecto al muro deflector de mampostería presentar características, dimensiones y ubicación georreferenciada, en coordenadas UTM.
3. Sobre el Capítulo III, de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
- 3.1. Deberá demostrar el cumplimiento con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, respecto a los usos de suelo Residencial Turístico (RT-1), de Conservación: Montañas y Cerros (MC) y Dunas (D), donde se encuentra ubicado el **proyecto**, toda vez que en las imágenes de la MIA-P, se observan obras en los usos de suelo de Conservación MC y D, en los que no están permitidas las construcciones, por lo que deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Área del proyecto con uso de suelo RT-1	Área del proyecto con uso de suelo MC	Área del proyecto con uso de suelo D
Superficie del predio m ²			
Superficie total de desplante en m ²			
Número de niveles de construcción			
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²			
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)			
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)			
Número total de departamentos, viviendas, lotes			
Densidad neta viv/ha			
Área permeable			

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3839

Página 5 de 17

Handwritten signature and initials



4. Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación a lo siguiente:
 - a) Consumo de altos volúmenes de agua potable por el número de viviendas y comercios implicados en el **proyecto** y los núcleos de población que generen.
 - b) Generación de aguas residuales, de ser el caso, operación de la PTAR y su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
 - c) Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
 - d) Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.
 - e) Consumo de agua salada, y generación de residuos por la Planta Desaladora.
 - f) Intrusión de cuña salina por la operación de pozos de absorción para el abastecimiento de agua de mar y descarga de la salmuera de retroceso de la planta desalinizadora. Justificar lo anterior con su respectivo estudio técnico.
5. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P, deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio y operación del **proyecto**.
6. Sobre el Capítulo VII de la MIA-P, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados en los numerales 2 y 4 del presente, en relación a la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**.

Dicho oficio fue notificado nuevamente el 06 de julio de 2022 por la unidad jurídica de esta Oficina de Representación.

- XII.** Que el 18 de enero de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el oficio B00.903.04.-1924, del 24 de noviembre 2021, emitido por la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IX anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"... por este conducto informo a Usted que con base en el análisis de la información geográfica obtenida ingresando con el número de bitácora **03/MP-0025/09/21**, imágenes satelitales, carta topográfica de INEGI F12B54 CABO SAN LUCAS, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur y a la que obra en esta Dirección Local, se le informa lo siguiente:*

Se hace de su conocimiento que el polígono de Proyecto se ubica fuera de la zona federal de algún bien nacional y que para la realización de las obras que conforman el Proyecto tales como la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales y desalinizadora, así como los puntos de descarga de las mismas, es necesario realizar las solicitudes correspondientes a través del Sistema Conagu@-Digital, ingresando a la siguiente liga electrónica: [https://buzondelagua.conagua.gob.mx/...](https://buzondelagua.conagua.gob.mx/)"

- XIII.** Que el 17 de febrero de 2022, esta Oficina de Representación recibió el escrito de la **promovente**, mediante el cual, solicita prorroga del tiempo concedido para la entrega de información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021, del 29 de noviembre de 2021, referida en el Resultando XI anterior.

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939

Página 7 de 17



- XIV.** Que el 17 de febrero de 2022, esta Oficina de Representación recibió el escrito de la **promovente**, mediante el cual, designa nuevos autorizados para efectos de oír y recibir todo tipo de notificaciones, documentos y valores, realizar trámites, gestiones y comparecencias en lo relativo al proceso de evaluación del **proyecto**.
- XV.** Que el 01 de marzo de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.104/2022, por medio del cual da respuesta a la solicitud de prórroga mencionada en el Resultando XIII, otorgando a la **promovente** un plazo de 30 días hábiles adicionales, para la entrega de información adicional requerida conforme a lo señalado en el Resultando XI de la presente resolución, contados a partir del vencimiento del plazo de 60 días hábiles inicialmente otorgados. Dicho oficio fue notificado el 17 de marzo de 2022.
- XVI.** Que el 10 de mayo de 2022, esta Oficina de Representación recibió la respuesta de la **promovente** a la información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021 del 29 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XI de la presente resolución. De la revisión de dicha información, NO hay registro de que la promovente haya ingresado la página de un periódico que contenga la publicación del extracto del **proyecto**, de conformidad con el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, solicitado en el numeral 1 del oficio antes mencionado.

Si bien, el escrito de la **promovente** recibido el 10 de mayo del 2022 señala que el extracto del **proyecto** publicado en el periódico se encuentra en el Anexo I. Al revisar el Anexo I del citado escrito, éste se encuentra vacío, tanto en la versión impresa, como en la versión electrónica entregada en 2 CD. Además, la **promovente** NO señala el periódico, ni la fecha de la supuesta publicación del extracto del **proyecto**, para que esta Oficina de Representación estuviera en posibilidad de verificar dicha publicación en caso de éste sí se hubiera publicado.

- XVII.** Que el 19 de mayo de 2022, esta Oficina de Representación, emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.263/2022, mediante el cual informa a la **promovente**:

"...que el 22 de febrero de 2022, ingreso a evaluación a esta Oficina de Representación el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo, modalidad B sin riesgo (DTU-B) del proyecto denominado "Gentor Los Cabos", registrado con bitácora 09/MC-0271/02/22 promovido por la misma razón social que el **proyecto** objeto del presente. Ambos trámites tratan de proyectos prácticamente iguales, con la misma ubicación, con la diferencia que el trámite objeto del presente, al tratarse de una MIA-P, únicamente obtendría, de ser el caso, la autorización en materia de Impacto Ambiental. En cambio, el DTU-B pretende obtenerla autorización en materia de Impacto Ambiental y también de Cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Por lo anterior, debido a que existen actualmente dos trámites en evaluación en materia de impacto ambiental, en el mismo espacio y tiempo, deberá desistirse de continuar con el procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental de alguno de los dos trámites. Toda vez que no es factible emitir dos resoluciones autorizando un proyecto con el mismo objeto en el mismo espacio y tiempo..."

"GENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración (identificado con el número 3839)

Página 8 de 17



- XVIII.** Que el 26 de septiembre de 2022, esta Oficina de Representación recibió el escrito de la **promovente**, mediante el cual, realiza la aclaración respecto al oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021 del 29 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XI de la presente resolución, indicando que dicho oficio se respondió mediante escrito de fecha de 10 de mayo de 2022. La constancia de dicha respuesta quedó registrada con lo señalado en el Resultando XVI de la presente resolución.
- XIX.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del estado de Baja California Sur, ni del Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en el Resultando VIII de la presente Resolución.
- XX.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución NO hay registros de que la **promovente** haya ingresado el extracto del **proyecto** publicado en un periódico de amplia circulación, conforme a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, solicitado en el numeral 1 del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021 del 29 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XI de la presente resolución.
- XXI.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

CONSIDERANDO

- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracción XIII BIS, 4, 5, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 22, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, fracción III, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
- Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que pretende realizar el cambio de uso del suelo de zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, de conformidad con lo

"CENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3939

Página 9 de 17



previsto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracción X, inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
5. Que el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección al Ambiente establece:

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 al 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 expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

...
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 o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

6. Que el artículo 5º del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece:

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

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Financiera en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3838

Página 10 de 17



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,

...

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...

...

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...

7. Que el artículo 35, fracción III, incisos a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece lo siguiente:

Artículo 35.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días.

Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables."

Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

...III. **Negar la autorización solicitada**, cuando:

- a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

(Énfasis añadido).

"CENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939

Página 11 de 17



8. Que el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 34.- Una vez que la Secretaría reciba una manifestación de impacto ambiental e integre el expediente a que se refiere el artículo 35, pondrá ésta a disposición del público, con el fin de que pueda ser consultada por cualquier persona.

Los promoventes de la obra o actividad podrán requerir que se mantenga en reserva la información que haya sido integrada al expediente y que, de hacerse pública, pudiera afectar derechos de propiedad industrial, y la confidencialidad de la información comercial que aporte el interesado.

La Secretaría, a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trate, podrá llevar a cabo una consulta pública, conforme a las siguientes bases:

I.- La Secretaría publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica. Asimismo, el promovente deberá publicar a su costa, un extracto del Proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental a la Secretaría.

II.- Cualquier ciudadano, dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación del extracto del **Proyecto** en los términos antes referidos, podrá solicitar a la Secretaría ponga a disposición del público en la entidad federativa que corresponda, la manifestación de impacto ambiental;...

(Énfasis añadido).

9. Que conforme a lo mencionado en el considerando anterior, esta Oficina de Representación publicó el 15 de septiembre de 2021, a través de la Separata número DGIRA/0040/21, en la página electrónica de su Portal, en cumplimiento al artículo 34, fracción I, de la Ley antes citada. Lo anterior, con la finalidad de permitir que cualquier ciudadano y principalmente los que tienen acceso a medios electrónicos, tengan conocimiento de los proyectos que se pretenden realizar en su comunidad y en caso de considerarlo conveniente, dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación del extracto del **proyecto** en los términos antes referidos, puedan solicitar a esta Secretaría que ponga a disposición del público, la manifestación de impacto ambiental.
10. De igual manera, es obligación de la **promovente** publicar a su costa, un extracto del **proyecto** de la obra o actividad, en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa, en este caso en Baja California Sur, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental a la Secretaría, en cumplimiento al mismo artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Lo anterior, con el objetivo de permitir que cualquier ciudadano y principalmente los que NO tienen acceso a medios electrónicos, tengan información oportuna de los proyectos que se pretenden realizar en su comunidad y en caso de considerarlo conveniente, dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación

"CENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3019

Página 12 de 17



del extracto del **proyecto** en los términos antes referidos, puedan solicitar a esta Secretaría que ponga a disposición del público, la manifestación de impacto ambiental.

11. Como se señala en el Resultandos XI de la presente Resolución, el extracto del **proyecto** publicado en el periódico, fue requerido a la **promovente**, mediante el numeral 1 del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021 del 29 de noviembre de 2021, conforme a lo previsto en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, citado en el Considerando 8 anterior. Sin embargo, como se señala en el Resultando XVI de la presente, el escrito recibido el 10 de mayo del 2022, con el que la **promovente** responde a dicho requerimiento, señala que el extracto del **proyecto** publicado en el periódico se encuentra en el Anexo I. Al revisar el Anexo I del citado escrito, éste se encuentra vacío, tanto en la versión impresa, como en la versión electrónica entregada en 2 CD. Además, la **promovente** NO señala el periódico, ni la fecha de la supuesta publicación del extracto del **proyecto**, para que esta Oficina de Representación estuviera en posibilidad de verificar dicha publicación en caso de éste sí se hubiera publicado.
12. Como se mencionó en los Resultandos XVI y XX anteriores, a la fecha de la elaboración de la presente resolución, NO se ha recibido en esta Oficina de Representación Federal el extracto del **proyecto** publicado en un periódico de amplia circulación, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presentó la **MIA-P** a esta Secretaría, que corresponde al plazo del 08 al 14 de septiembre de 2021. Dicha omisión, evita o dificulta que los ciudadanos, principalmente los que NO TIENE ACCESO A MEDIOS ELECTRÓNICOS, puedan recibir la información de manera oportuna sobre el **proyecto** que se pretende desarrollar y consecuentemente se reduce la probabilidad de que se solicite la Consulta Pública del **proyecto**. Este incumplimiento, contraviene lo previsto en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, citado en el Considerando 8 anterior.
13. Que el incumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, al NO demostrar que se publicó el extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación, se actualiza el supuesto de negativa previsto en artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, por contravenir lo establecido en la misma Ley.
14. Que conforme al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, publicado el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., el sitio del **proyecto** se ubica en la unidad de gestión ambiental UGA T-18, la cuál tiene una política ambiental de conservación, con una vocación del uso del suelo para turismo de densidad bruta hasta 10 cuartos por hectárea y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Entre los criterios ecológicos aplicables a la UGA T-18, destaca el siguiente, que a la letra dice:

"110: No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral".

15. Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC -CSL 2040), emitida el

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939

Página 13 de 17



6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el polígono del **proyecto** se encuentra en tres usos de suelo distintos: Residencial Turístico (RT-1), Montañas y Cerros (MC) y Dunas (D), de las cuales, los dos últimos corresponden a Áreas de Conservación, en los cuales NO se permite la instalación y construcción de obras por ser elementos de protección y calidad paisajística.

Conforme al PDU SJC -CSL 2040, el Área de Conservación de Montañas y Cerros, se refiere a las formaciones orográficas naturales que forman el conjunto de elementos naturales más importante del paisaje urbano característico de Los Cabos, por lo que dicho instrumento de ordenamiento, ha considerado que se conserve en su estado natural, restringiendo su crecimiento urbano. El Área de Conservación de Montañas y cerros, tienen el propósito de conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes, evitando cualquier alteración, eliminación o contaminación.

Sin embargo, dentro de la información adicional presentada por la **promovente**, referida en el Resultando XVI de la presente resolución, se anexa el Acuerdo No. 330, del Acta Número 69, emitida por el H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, donde dictamina la Autorización a la solicitud de Homologación de Uso de Suelo solicitada por la **promovente**, mediante la cual los usos de suelo RT-1 y MC, ubicados en el sitio del **proyecto**, se homologan al uso de suelo Turístico Hotelero (AT-0). Dicha autorización excluye de la homologación, al área correspondiente al uso de suelo Dunas, ya que se deberá conservar y mantener los montículos de arena características del paisaje natural de Los Cabos.

- 16. Los lineamientos establecidos en el PDU SJC.-CSL 2040, para el Área de Conservación de Dunas (D), señalan lo siguiente:

*" Se deberán conservar y mantener los montículos de arena característicos del paisaje natural de Los Cabos, por lo que **no se permitirá ningún tipo de actividad o uso que atente contra la integridad de estos frágiles ecosistemas.** Además de que **NO se permitirá ninguna autorización de obras, instalaciones ni construcciones sobre las dunas.***

La definición precisa de los tipos y áreas de dunas se deberá demostrar mediante evidencias científicas y empíricas garantizando que no se comprometen los servicios ambientales, así como la seguridad de las personas, la infraestructura y los ecosistemas.

Se entiende que se comprometen los servicios ambientales del ecosistema de dunas cuando, entre otras causas:

***Se interfiere con la movilidad de sedimentos, se mueve la vegetación y se altera la estabilidad de los sedimentos, se promueve la compactación de suelo,** lo que lleva a una reducción significativa de su porosidad, permeabilidad y capacidad de infiltración..."*

(Énfasis añadido).

- 17. Que en relación al segundo párrafo de los lineamientos previstos en el PDU SJC -CSL 2040, para el Área de Conservación de Dunas (D), citado el numeral inmediato anterior, la

"CENTRO LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Fideicomiso en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3630

Página 14 de 17



promovente incluye como Anexo 2 de la información adicional, presentada el 10 de mayo de 2022, en respuesta al oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.651/2021 del 29 de noviembre de 2021, referido en el Resultado XVI de la presente resolución, la Caracterización de la Geomorfología Costera del sitio del **proyecto**. Dicha caracterización se realizó en la celda litoral "El Pedregal" donde se encuentra ubicado el proyecto, que abarca desde la Celda litoral Los Arcos, al noroeste del **proyecto**, recorriendo el litoral hacia el sureste y concluyendo en la Celda Litoral Solmar, al Este del **proyecto**.

En dicha caracterización, presenta un mapa en el que el polígono del **proyecto** se encuentra ubicado en su porción colindante con el mar, en una zona de duna activa, misma que al comparar con el plano de las obras del **proyecto**, permite identificar que las obras que se pretenden construir sobre DUNA ACTIVA, son las siguientes: Tres villas de Hotel de 300 m² cada una, dos villas de Hotel de 377 m² cada una, Alberca, club de alberca, club de playa y áreas peatonales. Lo anterior, implica el cambio de uso de suelo sobre la zona de dunas al interior del polígono del **proyecto**, comprometiendo el servicio ambiental que ofrece el ecosistema de dunas, toda vez que interfiere con la movilidad de sedimentos, remueve la vegetación, altera la estabilidad de los sedimentos y promueve la compactación de suelo.

Es relevante señalar que la delimitación de la duna activa contenida en la página 14 de la Caracterización del Anexo 2 antes citado, coincide con la delimitación de dunas de la zonificación secundaria del PDU SJC -CSL 2040. Por lo tanto, las obras del **proyecto** citadas en el párrafo anterior, al pretender construirse sobre dunas activas, conforme a la delimitación del mapa de Geomorfología costera del Anexo 2 de la información adicional de la MIA-P, contravienen lo previsto por el Área de Conservación de Dunas, conforme a la zonificación secundaria del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, así como el criterio ecológico 110 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, los cuales establecen que NO deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral.

18. Que el incumplimiento del **proyecto** a lo establecido al PDU SJC -CSL 2040, así como al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, al pretender realizar construcciones en zona de dunas costeras, actualiza el supuesto de negativa previsto en artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, por contravenir lo establecido en la misma Ley, al NO sujetarse el proyecto a lo que establecen los ordenamientos antes señalados.
19. Que de acuerdo a los argumentos antes expuestos, esta Oficina de Representación determina con base en lo señalado en los Considerandos 7 al 18 de la presente Resolución, que el **proyecto** contraviene lo establecido por el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, al NO demostrar que publicó el extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación. Asimismo, el **proyecto** contraviene lo previsto por el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos, los cuales establecen que NO deberán permitirse construcciones en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral. Por lo tanto, al contravenir el **proyecto** lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se activa el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"GENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3939

Página 15 de 17



Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

R E S U E L V E

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN solicitada en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** denominado **"Gentor Los Cabos"**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, 45, fracción III, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 7 al 19 de la presente Resolución, toda vez que el **proyecto** contraviene lo dispuesto en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, al **NO** demostrar la **promovente** que publicó un extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación. Asimismo, al contemplar el **proyecto** la construcción en ecosistema de dunas costeras, incumple lo previsto por el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos, los cuales señalan que **NO** deberán permitirse construcciones en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral. Por lo tanto, al contravenir el **proyecto** lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se activa el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

SEGUNDO. Archivar el expediente como **ASUNTO TOTALMENTE CONCLUIDO** para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

TERCERO. Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos, respecto a la conservar y mantener la integridad de los ecosistemas de dunas costeras.

CUARTO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente Resolución emitida con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta Oficina de Representación, en el Estado de Baja California Sur, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo que establece los artículos 3º, fracción XV, 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

QUINTO. No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta Oficina de Representación, **no podrá desarrollar ningún tipo de obras**

"GENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver.
Fiduciario en el Fideicomiso de Administración Identificado con el número 3939

Página 16 de 17

Handwritten initials and marks on the right side of the page.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

RECONOCIMIENTO DEL MEXICO

para la ejecución del **proyecto** en el entendido de que en caso contrario, la **promovente**, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SEXTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al, C. Eugenio Christian Fernández Leal, apoderado legal de Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939, **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditados legales los C. Mauricio Liévanos Nuñez, Martha Elizabeth Campa Paéz, Alexandra Caso Ruíz, Vanessa Daniela Medina Zavala, Kitzia Manríquez Martínez, Maía Luisa García Ramírez, Ivone Uribe Carreón, Samuel Valencia Martínez, Manuel Francisco Miranda Elizarrarás, Ricardo Bravo Bravo, Emanuel Alejandro Sandoval Hernández, Yessia Anaya Gómez, Eric Rodolfo Quintana González, Luis Heriberto Rodríguez Carreón, Cadem Alejandra Collado Chávez, Eunice Guadalupe Avilés Sandez, Emilio Salvatierra Wilson, Cinthia Yadira Cervantes Cardoza, Luis Omar Gastelum Rodríguez, Raoul Chollet Rochín, Karina Enizel Camacho Valtierra y/o Nadia Isabel Silva Rosas. A los teléfonos 55 36 37 46, 55 36 37 36, o a los correos electrónicos mauricio@ambiente.semarnat.gob.mx, alexandra@ambiente.semarnat.gob.mx y/o

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Encargado de la Oficina de Representación de SEMARNAT en B. C. S.

M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."



RRQ/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Mtra. Pamela Rojas Silva. Encargado de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C.c.p. - Expediente.

"CENTOR LOS CABOS"

Banco Actinver, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario en el Fideicomiso de Administración identificado con el número 3939

Página 17 de 17