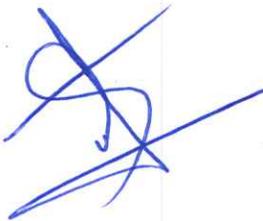




Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0027/05/24 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- **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.
- **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.
- **Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE**

- **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69 en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.



Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_04_2025_SIPOT_4TO_2024_ART69.pdf

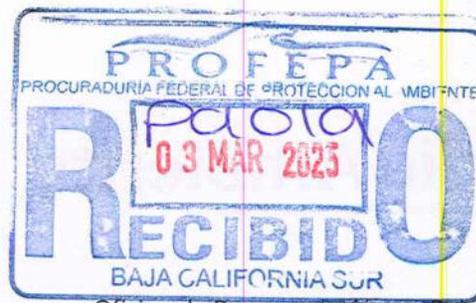


concluido
Exp ... 033/2024



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibi ORIGINAL
28 - FEB - 2025

[Redacted]
[Signature]

Oficina de Representación en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

Bitácora: 03/MP-0027/05/24
Clave de Proyecto: 03BS2024TD037

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00244/25
Asunto: RESOLUCIÓN MIA-P

La Paz, Baja California Sur a 21 de febrero de 2025

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PERINORTE, S.A. DE C.V.
C. OSCAR NOÉ HERRERA LEAL, APODERADO LEGAL



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0027/05/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como MIA-P de la obra denominada "CENTRO COMERCIAL GALERÍAS, LOS CABOS" a desarrollarse en una superficie de 99,893.37 m², ubicado en el desarrollo "Cabo San Lucas Country Club", en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B. C. S. y promovido por la persona moral *Constructora e Inmobiliaria PERINORTE, S.A. de C.V.* a quien se le designará la promovente, y

RESULTANDO

I. Que con fecha 09 de mayo de 2024, se presentó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción I y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º inciso A fracción III y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que con fecha 20 de mayo de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS escrito libre al que se adjuntó el extracto del proyecto publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha del 20 al 26 de mayo de 2024 conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

[Handwritten marks]



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

"CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LOS CABOS"
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PERINORTE S.A. DE C.V.



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



III. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0025/24 de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0025-24.pdf en fecha 30 de mayo de 2024, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 23 al 29 de mayo del 2024 incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que con fecha 03 de junio de 2024, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0027/05/24, ésta ORE-SEMARNAT-BCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

V. Que con fecha 05 de junio de 2024 esta ORE-SEMARNAT-BCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del RLGEEPAMEIA por medio de los siguientes oficios:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01070/24, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, encargada de la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 06 de junio de 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01071/24, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. Dicha solicitud fue enviada por correo electrónico el día 20 de junio de 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01072/24, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS). Dicha solicitud fue recibida el 06 de junio de 2024.

VI. Que con fecha 18 de junio de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFA/10.1/8C.17.5/1184/2024 de fecha 12 de junio de 2024, el cual cita entre otros asuntos:

... "por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Asimismo se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio de obras solicitadas."



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

"CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LOS CABOS"
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PERINORTE S.A. DE C.V.



VII. Que con fecha 02 de julio de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS respuesta por a lo solicitado por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la SEPUIMMBCS mediante Oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.371/2024 de fecha 25 de junio de 2024, el cual cita entre otros asuntos:

"Derivado de lo anterior, esta Dirección General perteneciente a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera al proyecto "Centro Comercial Galerías Los Cabos" como FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables."

VIII. Que con fecha 02 de julio de 2024, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01418/24, otorgándole un plazo de 60 días hábiles improrrogables contados a partir de la notificación del oficio en fecha 04 de julio de 2024. Dicha solicitud de información consistió en los siguiente:

1. Autorización de Uso de Suelo para el predio del proyecto que le compete emitir al H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y conforme con lo establecido en el Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Los Cabos vigente.
2. Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios para el proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
3. La dosificación de superficies al interior del predio deberá cumplir con lo establecido en la normatividad urbana que establezca el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. en densidad neta, frente mínimo del lote C.O.S. y C.U.S. y superficie mínima de lote, situación que si no se cumple podría ser no procedente el proyecto.
4. Dictamen de No Afectación de Escurrimientos Pluviales emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua y en caso contrario demostrar el nulo riesgo y en su caso proponer las medidas adecuadas que garanticen la no afectación a terceros. Situación en la cual podría no ser viable el proyecto.
5. Deberá demostrar que el subsuelo donde pretende desplantar las obras nuevas, particularmente tenga las características óptimas para su edificación. Se sugiere adjuntar el estudio de Mecánica de Suelos aplicable.
6. Deberá abundar en los Impactos acumulativos y sus medidas de mitigación. Particularmente en el impacto visual y su medida o en caso contrario reconsiderar la altura propuesta.
7. Abundar en la identificación de Impactos ambientales y medidas de mitigación con relación a los sitios RAMSAR y AICA vinculantes.
8. Describir las características y número de unidades de los depósitos para agua potable que incluirá el proyecto.





9. Descripción detallada de las características y ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales utilizadas en el proyecto.
10. Deberá incluir un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, deberá incluir cuando menos la siguiente información:
 - a. Objetivos y alcances.
 - b. Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d. Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
 - e. Establecer la periodicidad de cada medida de mitigación de acuerdo al programa de trabajo y darle cumplimiento.

IX. Que con fecha 25 de septiembre de 2024 se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la información adicional solicitada anteriormente citada de manera parcial.

X. Que con fecha 06 de diciembre de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS, Oficio: SEPUIMM.OS.1641/2024 que contiene el resolutivo en materia de impacto ambiental expedido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, (SEPUIMM).

XI. Que además de lo arriba indicado, a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido otras 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

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 16 párrafo primero fracción X y 17-A, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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 del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º, 6º, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 28, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEEPAMEIA esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28, de dicha Ley y 5 de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA y 12 de su RLGEEPAMEIA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio,





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Programa de Desarrollo Urbano, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, Normas Oficiales Mexicanas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos.

3. Que el proyecto propone la construcción y operación de un centro comercial con una tienda ancla de Liverpool, salas de cine, hotel, supermercado, áreas recreativas y ajardinadas, áreas de comercios y eventos al aire libre, áreas comerciales de tiendas de moda y estacionamientos, además de un muro perimetral como obra asociada, a desarrollarse en un polígono de superficie de 99,893.37 m² ubicada en la poligonal definida por las coordenadas que se muestran en el siguiente cuadro:

CUADRO DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL GALERIAS, LOS CABOS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	VERT	COORDENADAS UTM	
EST	PV				X	Y
				60	613,350.6526	2,533,267.2811
60	61	S 21°06'46" E	39.5580	61	613,364.8745	2,533,230.3785
61	150	S 21°06'46" E	40.8755	150	613,379.5980	2,533,192.2469
150	149	S 10°13'58" E	21.4114	149	613,383.4015	2,533,171.1760
149	148	S 58°14'11" W	4.3486	148	613,379.7042	2,533,168.8869
148	224	S 58°14'11" W	49.6678	224	613,337.4753	2,533,142.7408
224	223	S 58°14'11" W	103.7793	223	613,249.2394	2,533,088.1097
223	243	S 58°14'11" W	48.5841	243	613,207.9319	2,533,062.5343
243	314	S 58°14'11" W	18.1278	314	613,192.5191	2,533,052.9915
314	313	N 30°13'04" W	191.8633	313	613,095.9571	2,533,218.7842
313	130	N 30°13'04" W	3.0555	130	613,094.4196	2,533,221.4239
130	131	N 49°19'53" W	34.3431	131	613,068.3707	2,533,243.8047
131	132	N 51°44'33" W	27.3323	132	613,044.2956	2,533,256.7448
132	133	N 53°04'53" W	15.7905	133	613,031.6713	2,533,266.2298
133	134	N 41°05'41" W	125.3433	134	612,949.2823	2,533,360.8914
134	110	N 53°02'08" E	16.0960	110	612,963.6285	2,533,367.9899
110	14	N 53°02'08" E	38.1000	14	612,997.5866	2,533,385.2657
14	46	N 71°07'36" E	103.0876	46	613,095.1317	2,533,418.6122
46	109	N 57°55'29" E	38.0992	109	613,127.4152	2,533,438.8442
109	87	N 51°50'43" E	10.0515	87	613,135.3192	2,533,445.0539
87	69	N 57°22'17" E	38.0895	69	613,167.3937	2,533,465.5915
69	86	N 77°45'47" E	100.7021	86	613,265.8117	2,533,486.9360
86	60	N 21°06'46" E	235.4605	60	613,350.6256	2,533,267.2811
SUPERFICIE = 99,893.3720 m² (09-98-93.372 Has)						

J

HPG

9



2025
Año de
La Mujer
Indígena



4. Que con relación a la información adicional solicitada según se indica en el *RESULTANDO VIII*, así como a las respuestas presentadas por la promovente como se indica en el *RESULTANDO IX*, se asienta lo siguiente:

Respecto al **punto 1. Autorización de Uso de Suelo** para el predio del proyecto que le compete emitir al H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y conforme con lo establecido en el *Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Los Cabos* vigente.

- El promovente contestó: "...Se presenta la portada del Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur Número 08, Tomo LI, correspondiente al 31 de enero del 2024 en el que se da a conocer el ACUERDO No.: 304, ACTA NÚMERO:74 SESIÓN:ORDINARIA DICTAMEN que presenta el cual se solicita CAMBIO DE USO DE SUELO..."

Cabe mencionar que el Acuerdo de Cabildo No. 304 es un Permiso de Uso de Suelo más no la Autorización de Uso de Suelo emitida por H.XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. Por lo que se determina que en este punto la información integrada no es compatible con la solicitada.

Que en cuanto a la información adicional correspondiente al **punto 2. Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios** para el proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

- El promovente respondió "...Con el fin de obtener el Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios se acudió a la Dirección de Planeación para llevar a cabo su solicitud donde se nos informó que para su obtención se tendría que promover primero el Dictamen Técnico de Uso de Suelo en esta misma dependencia..."

Debido a su respuesta, el promovente presenta Oficio: DGP-0438/2024 referente al Dictamen Técnico de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente, y Recursos Naturales, este Dictamen es un requisito básico con que debe contar todo proyecto previo a la elaboración de la MIA-P toda vez que se plantea una lotificación.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 3. La dosificación de superficies al interior del predio** deberá cumplir con lo establecido en la normatividad urbana que establezca el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. en densidad neta, frente mínimo del lote C.O.S. y C.U.S. y superficie mínima de lote, situación que si no se cumple podría ser no procedente el proyecto.

- El Promovente respondió: "...La empresa promovente contempla cumplir con lo establecido en el ACUERDO NO.: 304, ACTA NUMERO: 74, SESIÓN: ORDINARIA, EN LA CUAL SE APRUEBA en su RESOLUTIVO PRIMERO el cambio de uso de suelo de RT-0 (Residencial Turístico) a MI (Mixto Intenso) y Aprobación del Proyecto con el siguiente cuadro de Áreas, el cual también se encuentra expuesto en la Manifestación de Impacto Ambiental..."

No obstante, esta información solicitada es resultado de la autorización relativa al punto 1, anteriormente mencionado, la cual se considera que no cumple con lo solicitado.





Que respecto a la información adicional relativa al **punto 4**. Dictamen de No Afectación de Escurrimientos Pluviales emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua y en caso contrario demostrar el nulo riesgo y en su caso proponer las medidas adecuadas que garanticen la no afectación a terceros. Situación en la cual podría no ser viable el proyecto.

- El Promovente respondió: "...Se presentó el Oficio No. B00.903.04.-0944 de Fecha 25 de Abril de 2023, mediante el cual la Comisión Nacional del Agua a través de la Subdirección Técnica de la Dirección Local Baja California Sur emite su RESPUESTA a la solicitud de dictamen de no afectación a bienes nacionales.

Dicho Oficio menciona también que **"Se encuentra afectado en aproximadamente un 81% de su superficie** por un bien nacional denominado Arroyo El Salto, escurrimiento superficial bajo la custodia y administración de la Comisión Nacional del Agua que se deriva del arroyo San Lucas en su inicio y convergente en el mismo previo a su desembocadura en el mar..." Otros de los puntos importantes que menciona es que **"es una zona de alto riesgo por inundación** ante avenidas extraordinarias asociadas principalmente a la ocurrencia de fenómenos hidrometeorológicos. Por lo tanto, la Comisión Nacional del Agua en el Oficio No. B00.903.04.-0944 estableció que **"...No se deberán llevar a cabo construcciones en el predio..."**

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 5**. Deberá demostrar que el subsuelo donde pretende desplantar las obras nuevas particularmente tenga las características óptimas para su edificación. Se sugiere adjuntar el estudio de Mecánica de Suelos aplicable.

- Se integró información adicional anexada con estudio de *Mecánica de Suelos* realizado por la empresa VERICONSTRUCCIONES, S. A. DE C. V. aplicable. Sin embargo dicho estudio no presenta las conclusiones correspondientes que demuestre lo solicitado.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 6**. Deberá abundar en los Impactos acumulativos y sus medidas de mitigación. Particularmente en el impacto visual y su medida o en caso contrario reconsiderar la altura propuesta.

- La información descrita para este punto es carácter bibliográfico, no se identifican los impactos visuales y sus medidas de mitigación.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 7**. Abundar en la identificación de Impactos ambientales y medidas de mitigación con relación a los sitios RAMSAR y AICA vinculantes.

- En cuanto a la identificación de Impactos ambientales y medidas de mitigación con relación a los sitios RAMSAR y AICA vinculantes, la información no se aborda de manera concreta la cual no se considera factible para poder descartar este punto.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 8**. Describir las características y número de unidades de los depósitos para agua potable que incluirá el proyecto.

- El Promovente respondió: "...Las unidades de agua potable se dispondrán durante las fases de Preparación del Sitio y Construcción, su utilización es con el fin de proveer de este importante recurso a todos aquellos colaboradores del proyecto durante estas etapas.





- Es de conocimiento general que para la realización de las diferentes actividades laborales, es de suma importancia que los colaboradores se encuentren adecuadamente hidratados para que desarrollen sus labores de forma eficiente.
- Considerando lo anterior, se dispondrán recipientes y/o unidades conteniendo agua potable la cual será proveída por empresas especializadas y regularizadas ante las autoridades municipales. El número de unidades se estima sea de 2 en la fase preparación del sitio y 5 en la fase de construcción..."
- Adicional a la descripción y número de unidades utilizadas en cada fase del proyecto se añadió algunas características de los tanques de polietileno.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 9**. Descripción detallada de las características y ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales utilizadas en el proyecto.

- Se precisa información descriptiva sobre las características de aguas residuales más no su ubicación.

Que respecto a la información adicional relativa al **punto 10**. Deberá incluir un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, deberá incluir cuando menos la siguiente información:

Objetivos y alcances.

Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.

Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.

Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

Establecer la periodicidad de cada medida de mitigación de acuerdo al programa de trabajo y darle cumplimiento.

5. Que al carecer de información básica en la MIA-P e información adicional listada anteriormente que no fue incluida, se incumple con lo previsto en el artículo 12 fracciones II, III, IV, V, VI y VII del RLGEOPAMEIA y por no ajustarse a lo que establecen los programas de desarrollo urbano, de ordenamiento ecológico del territorio, disposiciones jurídicas aplicables y regulación sobre uso del suelo; por tanto, se resuelve con los elementos contenidos en la MIA-P.

6. Que con base en las competencias que corresponden al gobierno del estado, la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) determinó: "...NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL para la ejecución de obras o actividades correspondientes al proyecto denominado "Plaza Comercial Galerías Los Cabos...", lo anterior en virtud de que la totalidad del predio se encuentra en una zona de alto riesgo por inundación, por lo que no se recomienda realizar obras de construcción en el predio. Lo anterior en congruencia con lo que se indica en el **punto 4** del **Considerando 4** anterior.

7. Que con base en lo establecido en el artículo 45 párrafo primero y fracción III del RLGEOPAMEIA que a la letra establece:





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



"Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

...III.- Negar la autorización en los términos de la fracción III del artículo 35, de la Ley."

8. Que de conformidad con el artículo 30, 35 fracción III incisos a) y c) de la LGEEPA y 12 del RLGEPA al no aportar información suficiente sobre el proyecto se contraviene a lo establecido en el artículo 28 de esa misma LGEEPA

9. En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; ; **28 fracción I y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, **5º inciso A fracción III y Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEPA en ejercicio de sus atribuciones

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR la Autorización en Materia de Impacto Ambiental del proyecto "CENTRO COMERCIAL GALERIAS, LOS CABOS" con pretendida ubicación en la poligonal definida por las coordenadas que se muestran en el *CONSIDERANDO 3*, toda vez que no aportó los elementos necesarios para considerarse ambientalmente viable conforme lo establecido en la legislación vigente según se indica en el *CONSIDERANDO 4*, específicamente en los puntos 1, 2 y 4, y *CONSIDERANDO 5*; y además porque el predio se ubica en una zona de alto riesgo de inundación, que además constituye un bien nacional. En suma, el proyecto planteado contraviene las disposiciones jurídicas aplicables señaladas en los Considerandos.

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 LGEEPA.

TERCERO. Se informa al promovente que tiene a salvo sus derechos para ejercitar nuevamente ante esta ORE-SEMARNAT-BCS las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental el proyecto, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y elementos no cubiertos en la MIA-P e información adicional evaluada.

CUARTO. En el caso de que su interés por desarrollar el proyecto en cuestión se deberá presentar una MIA-P, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 12, 17 y 19 del RLGEPA, para ello deberá integrar la información indicada en los *CONSIDERANDOS* correspondientes del presente oficio.

QUINTO. Se hace del conocimiento al promovente, que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su RLGEPA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

"CENTRO COMERCIAL GALERIAS LOS CABOS"
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PERINORTE S.A. DE C.V.

pag 9 de 10



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176 de la LGEEPA.

SEXTO. No omito manifestarle que no podrá iniciar ningún tipo de obras para la ejecución del proyecto en tanto obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que emite esta ORE-SEMARNAT-BCS, en el entendido de que en caso contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la LGEEPA y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SÉPTIMO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de BCS para los efectos legales a que haya lugar.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído *Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V.* a través de su representante legal, el C. Oscar Noé Herrera Leal, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORE-SEMARNAT-BCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso notifíquese a las personas autorizados para oír y recibir notificaciones los CC. Jesús José

Prieto Mendoza, Manuel Samir De La Toba Lucero. Al [REDACTED] y correo electrónico: [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

- C.c.e.p. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar García Vergara.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la ORE de Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
- C.c.p. - Expediente



SEMARNAT-04-002-A

245.711.033/2024

CGRS/MAMV/HPCM

notificar a: los CC. Jesús José Prieto Mendoza, Manuel Samir De La Toba Lucero al [REDACTED] correo electrónico: [REDACTED]



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

"CENTRO COMERCIAL GALERÍAS LOS CABOS"
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PERINORTE S.A. DE C.V.