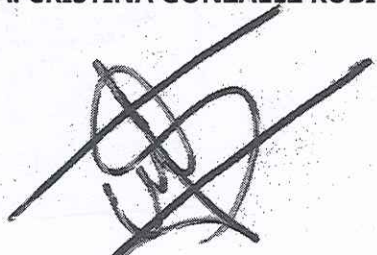




Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0011/01/25 - 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 102 y 106 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_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART 67_FVI en la sesión celebrada el 11 de julio del 2025.



Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edificio "Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro,
C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Tel: 612) 12 3 93 00 <https://www.gob.mx/semarnat>



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de proyecto: 03BS2025TD002
Bitácora: 03/MP-0011/01/25

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.1110/25
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 20 de junio de 2025

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU GERENTE ADMINISTRATIVO
C. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ORTIZ



PRESENTE:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0011/01/25** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, del proyecto denominado **"THE COVE III"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y posteriormente la construcción, operación y mantenimiento de 1 condominio, camino principal generales, áreas de reubicación, con una superficie total de 1,500 m² a desarrollarse en la localidad de el Pescadero perteneciente al Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivada de la solicitud presentada por el C. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, Gerente Administrativo de la Empresa Cerritos Vista del Mar Boutique Residence, S. de R.L. de C.V., Promovente del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa Cerritos Vista del Mar Boutique Residence S. de R.L. de C.V., se le designará la **Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P**.

RESULTANDO

- I. Que con fecha 14 de enero de 2025, se registró el ingreso 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*

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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

paq 1 de 11



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 VII 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 O 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 enero de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha del 20 al 26 de enero de 2025, 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.
- III. Que con fecha 28 de enero 2025, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número **03/MP-0011/01/25**, 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.
- IV. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0004/25, de la Gaceta Ecológica y en portal sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2025/gaceta_04-25.pdf en fecha 30 de enero 2025, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 23 al 29 de enero de 2025, 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 II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV,

"THE COVE III"

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

paa 2 de 11



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

- V. Que con fecha de 28 de febrero del 2025, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto al H. Ayuntamiento de La Paz, B.C.S. mediante el Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0276/25, dirigido al Ing. Milena Paola Quiroga Romero, presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur.
- VI. Que con fecha de 28 de febrero del 2025, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó una Visita Técnica de Inspección de la MIA-P del proyecto a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en BCS (PROFEPABCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante oficio SEMARNAT-BCS.0351/2025, recibido en fecha 07 de abril del 2025 y con fundamento en el artículo 24 del RLGEOPAMEIA y el *Acuerdo de Control* 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 16 de junio de 2009.
- VII. Que con fecha de 03 de marzo del 2025, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la siguiente dependencia:
- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0285/25, dirigido a Arq. Carolina Armenta Cervantes secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- VIII. Que con fecha 14 de abril de 2025, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10/725/2025, del 10 de abril de 2025, el cual cita entre otros asuntos:

"... después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Unidad Administrativa se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado, siendo el expediente administrativo número PFFPA/10.2/35.2/0082-24, en el cual obra Acuerdo de Resolución número PFFPA/10/35.2/013/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, en donde el promovente fue sancionado por la siguiente irregularidad:

"THE COVE III"

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

pag 3 de 11



1. Por la infracción prevista en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, toda vez que no se acreditó contar con la correspondiente Autorización en Materia Forestal, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar obras y/o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de aproximadamente 6,954 (seis mil novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), lo anterior, toda vez que durante el acto de inspección, se asentó que del recorrido realizado por lugar inspeccionado, donde se observa que se realizaron obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de aproximadamente de 6,954 (metros cuadrados), delimitado con polines de madera y malla sombra, en cuya superficie se llevó a cabo obras de relleno, compactación y nivelación de terrenos, estableciéndose por personal inspección que el predio se encuentra delimitado por los siguientes vértices de coordenadas de UTM de referencia siguientes: P1.- 12Q0583962X-2580569Y, P2.- 12Q0583938X-2580637Y, P3.-12Q 0583885X-2580677Y,P4.- 120 0583852X-2580637Y.

Agregándose al presente copia simple de la resolución antes mencionada.

2. En la copia simple de la Resolución Administrativa Numero PFP/10/3S.2/013/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, se establece en el RESUELVE PRIMERO lo que a la letra dice:

PRIMERO.- Por la infracción prevista en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, toda vez que no se acreditó contar con la correspondiente Autorización en Materia Forestal, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se sanciona al C. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ORTIZ REPRESENTANTE LEGAL DE SURFSIDE DEVELOPMENT O ENCARGADO DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LAS COORDENADAS DE UTM DE REFERENCIA 2,580,671.958Y 583,887.157X, EJIDO EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, por la cantidad de \$38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), equivalente a 350 (TRESCIENTOS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al año de 2024.

IX. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido en esta ORESEMARNATBCS, las opiniones de Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales Gobierno del Estado de Baja California Sur ni del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, por lo que se considera que no tienen objeción en que se lleve a cabo el proyecto.

XII. 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 y/o organizaciones no gubernamentales y

CONSIDERANDO

"THE COVE III"

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

paq 4 de 11



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3, inciso A, fracción II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **VII y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso **O y Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su RLGEOPAMEIA esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades 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, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEOPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B.C.S., Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el artículo 28 de la LGEEPA prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la 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.
4. Que el artículo 5º del RLGEOPAMEIA, 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.
5. Que el artículo 12 RLGEOPAMEIA establece lo siguiente:

"THE COVE III"

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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

paa 5 de 11



Artículo 12.- La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:

- I. *Datos generales del Proyecto, del Promovente y del responsable del estudio de impacto ambiental;*
 - II. *Descripción del Proyecto;*
 - III. ***Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo;***
 - IV. *Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del Proyecto;*
 - V. *Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;*
 - VI. *Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales;*
 - VII. *Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas, y*
 - VIII. *Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.*
6. Que con base en el análisis y evaluación de la MIA-P presentada, se concluye que se contraviene lo establecido en la LGEEPA y su RLGEPPAMEIA, toda vez no se vinculó apropiadamente la propuesta del proyecto, presenta incongruencias en la información presentada y carece de documentación probatoria respecto a las regulaciones de uso de suelo, en consecuencia las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales no previenen ni reducen la generación de impactos ambientales adversos del proyecto en análisis. No se realiza la correspondiente Vinculación con la Normatividad aplicable con el *Programa subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas* al no presentar en la MIA-P los resultados correspondientes del C. U. S. y el C. O. S. del proyecto. Particularmente porque dicho instrumento normativo establece una superficie mínima de lote de 2,000.00 m², situación que **no cumple el polígono que incluye el proyecto** siendo este de 1,500.078 m².
7. Que como se describe en el **RESULTANDO VIII** del presente Resolutivo, el día 14 de abril de 2025, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el Oficio PFFA/10/725/2025, del 10 de abril de 2025, emitido por la OREPROFEPABCS en el cual establecen lo siguiente:

"... después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Unidad Administrativa se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado, siendo el expediente administrativo número PFFA/10.2/35.2/0082-24, en el cual obra

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Acuerdo de Resolución número PFPA/10/3S.2/013/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, en donde el promovente fue sancionado por la siguiente irregularidad:

1. Por la infracción prevista en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, toda vez que no se acreditó contar con la correspondiente Autorización en Materia Forestal, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar obras y/o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de aproximadamente 6,954 (seis mil novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), lo anterior, toda vez que durante el acto de inspección, se asentó que del recorrido realizado por lugar inspeccionado, donde se observa que se realizaron obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de aproximadamente de 6,954 (metros cuadrados), delimitado con polines de madera y malla sombra, en cuya superficie se llevó a cabo obras de relleno, compactación y nivelación de terrenos, estableciéndose por personal inspección que el predio se encuentra delimitado por los siguientes vértices de coordenadas de UTM de referencia siguientes: P1.- 12Q0583962X-2580569Y, P2.- 12Q0583938X-2580637Y, P3.-12Q0583885X-2580677Y, P4.- 12Q0583852X-2580637Y.

Agregándose al presente copia simple de la resolución antes mencionada.

2. En la copia simple de la Resolución Administrativa Número PFPA/10/3S.2/013/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, se establece en el RESUELVE PRIMERO lo que a la letra dice:

PRIMERO.- *Por la infracción prevista en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, toda vez que no se acreditó contar con la correspondiente Autorización en Materia Forestal, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se sanciona al C. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ORTIZ REPRESENTANTE LEGAL DE SURFSIDE DEVELOPMENT O ENCARGADO DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LAS COORDENADAS DE UTM DE REFERENCIA 2,580,671.958Y 583,887.157X, EJIDO EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, por la cantidad de \$38,000.00 (TREINTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), equivalente a 350 (TRESCIENTOS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al año de 2024.*

Cabe señalar que en la MIA-P del proyecto, no se menciona que el sitio donde se llevara a cabo cuenta con inicio de obras (cambio de uso de suelo o desmonte), ni que tampoco es una MIAP para regularización de obras. Así mismo tampoco exhibe el comprobante de pago de la multa impuesta por la OREPROFEPABCS, por lo que se entiende que no ha realizado dicho pago.

8. Que el artículo 35 Bis, de la LGEEPA establece que:

"THE COVE III"

CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

paa 7 de 11



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Artículo 35 Bis. La Secretaría dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la recepción de la Manifestación de Impacto Ambiental deberá emitir la resolución correspondiente.

9. Que el Artículo 57, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus fracciones I y IV establece que:

Artículo 57. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución del mismo;

10. Que el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA establece que *una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución en la que podrá*
"..."
Negar la autorización solicitada, cuando:

Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables.

11. Que el artículo 45, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece que *una vez concluida la evaluación de la manifestación del 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.*
12. Que, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual dice que; se negará la autorización solicitada cuando se contravenga a lo establecido en esta Ley y al 35 BIS, segundo párrafo de la misma Ley.

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, 57 y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3, inciso A, fracción II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **VII y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero.

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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

paq 8 de 11



segundo, tercero y cuarto fracción II, 35 BIS, de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso **O y Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción III, 47 y 57 de su RLGEEPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones.

RESUELVE

PRIMERO. **NEGAR** la autorización solicitada en materia de Impacto Ambiental para el Proyecto denominado **"THE COVE III"**, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 45 fracción III, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al haber realizado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales así como la construcción de dos casas habitación, tal como se estableció en el RESULTANDO VIII; al respecto se contraviene con lo que establece el segundo párrafo, artículo 35 BIS de la misma Ley, y segundo párrafo y los **CONSIDERANDOS 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12**, de esta Resolución.

Las coordenadas de los vértices del polígono del proyecto son las siguientes:

V	COORDENADAS	
	Y	X
1	2581316.03	583744.39
2	2581274.87	583745.96
3	2581273.57	583711.87
4	2581320.31	583710.09
1	2581316.03	583744.39

SEGUNDO. Poner fin al procedimiento administrativo instaurado para la Evaluación en materia de Impacto Ambiental del **Proyecto**, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 57, fracción I y IV, de la LFPA, procediendo esta Dependencia a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar.

TERCERO. Hacer de conocimiento del **Promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter a esta Unidad Administrativa, las obras y actividades del **Proyecto**, atendiendo las razones que fundamenten y motivan el presente acto administrativo. Asimismo, se le previene que, hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental y el

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, **no podrá realizar obra y/o actividad** alguna relacionada con el **Proyecto**.

CUARTO. Se hace del conocimiento del promovente que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su RLGEEPAMEIA 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 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 3º, fracción XV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176, de la LGEEPA.

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

SEXTO. Se hace del conocimiento del promovente que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA y 55 del RLGEEPAMEIA.

SÉPTIMO. La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el promovente se hará acreedora a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental. ✓

OCTAVO. 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.

NOVENO. **NOTIFÍQUESE** este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar. ✓

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

paq 10 de 11



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, Gerente Administrativo de la Empresa Cerritos Vista del Mar Boutique Residence, S. de R.L. de C.V., Promovente del Proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo

En su caso notifíquese a la persona autorizada para oír y recibir notificaciones el C. Crispín Neptali Montoya Camacho y/o Guillermina López Pérez Al 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



CGRS/MAMV/RLEM/pkaa/lqct

- C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
C. c. p Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur
C. c. p Expediente.

EXPEDIENTE. SEMARNAT.45.1.002/2022

"THE COVE III"
CERRITOS VISTA DEL MAR BOUTIQUE RESIDENCE, S. DE R.L. DE C.V.



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.qob.mx/semarnat

paa 11 de 11