



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-0035/07/22 - 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_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 12 de julio del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII.pdf

13/05 09:39



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.00866/2024

Clave de Proyecto: 03BS2022TD046

Bitácora: 03/MP-0035/07/22

La Paz, Baja California Sur, a 8 de mayo de 2024.

INMOBILIARIA HOTELERA EL PRESIDENTE SAN JOSÉ DEL CABO, S. A. P. I. DE C. V. POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL C. GASTÓN MEJÍA CUADRAS

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0035/07/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Demolición del Holiday Inn Los Cabos"**, el cual pretende realizar la demolición de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel de tres niveles, con una superficie de construcción de 47,919.21 m² (4.7919.21 ha) aproximadamente, en una superficie de desplante de 18,063.47 m² (1.806347 ha) aproximadamente, conformado por área administrativa, recepción, centro de convenciones, club para niños, juegos infantiles, bar, salones, sala balones, área de aperitivos, cafetería, restaurante, sanitarios, terraza, canchas de tenis, albercas, caseta, cuarto de máquinas, bodega, estacionamientos y 5 cuerpos de edificios a, b, c, d, e, con un volumen de escombros estimado en 49,758 m³. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 68,003.249 m² (6.8003 ha), en la zona Hotelera de San José del Cabo, Boulevard Antonio Mijares, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Gastón Mejía Cuadras, se le designará la **promovente**, a las obras y actividades del proyecto **"Demolición del Holiday Inn 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**.

Esta Oficina de Representación, 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 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 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, XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 35, de la Ley

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I. de C. V.

Pág. 1 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos Q y R, 9º, 10º fracción II, 11, fracción I, III y IV, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

ANTECEDENTES

- I. Que el 11 de octubre de 2010, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10 con número de bitácora 03/MP-0025/07/10, clave de proyecto 03BS2010TD048 a nombre de Inmobiliaria Hotelera El Presidente de San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., mediante la cual se autorizó de manera condicionada el proyecto denominado **"Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos"**, para la regularización de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consiste en infraestructura turística previamente edificada en una superficie de 47, 469 m². En 1999 la **promovente** inició la ampliación de las instalaciones del hotel, con la construcción de la segunda etapa en una superficie de 20,120 m², conformada por 145 habitaciones, 2 habitaciones para minusválidos, 3 junior suites, 1 master suite, alberca, restaurante, estacionamiento, canchas de tenis, cocina, sanitarios, club para niños, andadores y palapas. Ambas etapas suman una superficie total del desarrollo turístico de 67,589.11 m², ubicado en Boulevard Antonio Mijares sin número, en San José del Cabo, en Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. La Resolución contó con una vigencia de 50 (cincuenta) años para la operación. Dicha Resolución fue notificada el 12 de octubre de 2010.
- II. Que el 11 de diciembre de 2020, esta Oficina de Representación emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/2020, mediante la cual se aceptó el aviso de cambio en la titularidad de los derechos y obligaciones contenidos en los oficios resolutivos SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.764/10 del proyecto **"Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos"**, por parte de **Inmobiliaria Hotelera El Presidente de San José del Cabo, S.A.P.I. de C.V.**, a favor de **Giomayal, S. A. de C. V.** y queda reconocida dicha transferencia. Dicha Resolución fue notificada el 30 de agosto de 2022.
- III. Que el 10 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el Trámite SEMARNAT-04-005, Aviso de desistimiento de la autorización en materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con la bitácora 03/DB-0028/02/23. A través de dicho trámite, el C. Gastón Mejía Cuadras, en su carácter de Representante Legal de la razón social Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., dió aviso del desistimiento de la resolución con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10, señalada anteriormente, indicando que por cuestiones económicas el proyecto **"Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos"**, cerró en el año 2019 todo tipo de servicios. Anexo a su Aviso de desistimiento, la **promovente** presenta copia cotejada del instrumento número 80,884, volumen 1,984, emitido el 31 de agosto de 2017 en la Ciudad de México, por la Notaría número Uno de dicha ciudad, mediante el cual hace constar la FUSIÓN de Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., como Sociedad Fusionante, con Giomayal, S. A. de C. V., como Sociedad Fusionada que otorga el Licenciado Daniel Camargo Meléndez, subsistiendo en consecuencia únicamente la primera.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo S. A. P. I. de C. V.

Pág. 2 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



R E S U L T A N D O

- 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 14 de julio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARMAT-117, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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 y 5º de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- III. Que el **proyecto** tiene por objeto llevar acabo la demolición de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel de tres niveles, con una superficie de construcción de 47,919.21 m² (4.7919.21 ha) en una superficie de desplante de 18,063.47 m² (1.806347 ha), conformado por área administrativa, recepción, centro de convenciones, club para niños, juegos infantiles, bar, salones, sala balones, área de aperitivos, cafetería, restaurante, sanitarios, terraza, canchas de tenis, albercas, caseta, cuarto de máquinas, bodega, estacionamientos y 5 cuerpos de edificios a, b, c, d, e, con un volumen de escombro estimado en 49,758 m³. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 68,003.249 m² (6.8003 ha), en la zona Hotelera de San José del Cabo, Boulevard Antonio Mijares, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- IV. Que el 19 de julio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del 15 de julio de 2022, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- 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 28 de julio de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0034/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_34-22.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 21 al 27 de julio de 2022, 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 3º 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 28 de julio de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0035/07/22**, ésta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 3 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.049/2024

Handwritten signature and date: 9/4



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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 y 24 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.424/2022 del 29 de julio de 2022, 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 04 de agosto de 2022.
- VIII.** Que el 29 de julio de 2022, 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.425/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de La Rosa, Secretario de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 04 de agosto de 2022.
 - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.426/2022, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal de Los Cabos en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida vía correo electrónico.
- IX.** Que el día 12 de agosto de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1034/2022 del 10 de agosto de 2022, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII, donde manifiesta lo siguiente:
- "...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 abierto al proyecto antes mencionado..."*
- X.** Que el día 30 de agosto de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.193/2022 del 26 de agosto de 2022, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 4 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



"...De acuerdo a los términos en los que fue planteado la MIA-P, se detectaron algunas omisiones en el estudio que recomendamos sean consideradas para un análisis más detallado del mismo:

- De acuerdo a la información presentada en el estudio, el **promovente** no asegura la correcta disposición de los **residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos**; por lo que se sugiere que el **promovente** establezca de manera precisa la responsabilidad de su manejo, desde su recolección hasta su disposición final durante todas las etapas del proyecto.
- Se recomienda **cercar las áreas de trabajo** para impedir la propagación de residuos fuera de los límites del predio.
- Se recomienda que el proyecto garantice el manejo adecuado de las **aguas residuales** generadas por el proyecto.
- Con el objetivo de maximizar los impactos positivos del proyecto en comento; se sugiere que los requerimientos de mano de obra sean cubiertos preferentemente con **gente residente**; esto con el fin de propiciar una derrama económica para la población local.

OPINION TÉCNICA

Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto **"Demolición del Holiday Inn Los Cabos"** es **FACTIBLE en Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables."

- XI.** Que el 07 de octubre de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/2022, notificado el 03 de noviembre de 2022, 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 la **promovente** la siguiente información adicional:

1. Deberá presentar el documento de bajo protesta de decir verdad con la firma del **promovente del proyecto**, así como del responsable de la realización de la Manifestación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo previsto en el Artículo 36, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que a la letra dice:

"Quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley, este reglamento, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables. Asimismo, declararán, bajo protesta de decir verdad que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la Ley, sin

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 5 de 17



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas."

2. Que el 11 de diciembre de 2020, se emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.1A.552/2020, mediante el cual esta Oficina de Representación acepta el aviso de **Cambio en Titularidad** de los derechos y obligaciones contenidos en la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.1A.709/10 del **proyecto** denominado "Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos", por parte de Inmobiliaria Hotelera El Presidente de San José del Cabo, S.A.P.I. de C.V., a favor de **Giomayal, S. A. de C. V.** Dicho hotel se encuentra ubicado en el mismo sitio del **proyecto**, mediante el cual se pretende demoler el Hotel Holiday Inn Los Cabos. El oficio SEMARNAT-BCS.02.01.1A.552/2020 antes citado, fue notificado el 30 de agosto de 2022 al C. Gastón Mejía Cuadras.

Por lo que el hotel que se pretende demoler con el presente **proyecto**, se encuentra actualmente autorizado mediante mi similar SEMARNAT-BCS.02.01.1A.709/10, con Titularidad a nombre de la razón social Giomayal, S. A. de C. V., con una vigencia de 50 años, contados a partir del 12 de octubre de 2010.

- 2.1 Por lo antes señalado, deberá ser el nuevo titular de la autorización resolución SEMARNAT-BCS.02.01.1A.709/10 del **proyecto** denominado "Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos", es decir la razón social Giomayal, S. A. de C. V., quien en caso de que pretenda desistirse de dicho **proyecto** autorizado y vigente, lo informe a esta Oficina de Representación mediante el trámite denominado SEMARNAT-04-009 "Aviso de cambio de titularidad de la autorización de impacto ambiental", cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Identificación oficial vigente para personas físicas y representantes legales (Credencial para votar INE, Pasaporte, Cédula Profesional o Cartilla del Servicio Militar) *.
- b) Acta Constitutiva para el caso de personas morales (la cual deberá estar legible y ser la misma que el instrumento legal que se está presentando) *
- c) De ser el caso, Poder Notarial para representantes legales (la cual deberá estar legible y ser la misma que el instrumento legal que se está presentando) *.
- d) En el caso de cambio denominación o razón social podrán anexar Acta Constitutiva de la nueva empresa. En el caso de transferencia podrá anexar el documento donde conste la transferencia de derechos y obligaciones establecidos en la autorización *.
- e) Formato FF-SEMARNAT-087 Aviso de cambio de titularidad de la autorización de impacto ambiental, debidamente llenado.

- * Esta documentación se deberá presentar en original o copia certificada y copia simple para cotejo.

Para descargar el formato antes señalado y obtener mayor información sobre el trámite podrá consultarse la siguiente liga electrónica:

<https://www.gob.mx/tramites/ficha/aviso-de-cambio-de-titularidad-de-la-autorizacion-de-impacto-ambiental/SEMARNAT1952>

- 2.2 En caso de desistirse del **proyecto** denominado "Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos", conforme al trámite denominado SEMARNAT-04-009 "Aviso de cambio de titularidad de la autorización de impacto ambiental", señalado en el numeral inmediato anterior, también deberá dar

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 6 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

1A.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



cumplimiento a lo previsto por el Término Cuarto de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.1A.709/10 del 11 de octubre de 2010, que señala lo siguiente:

"CUARTO.- La Promovente, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá hacerlo de nuestro conocimiento para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente."

- 3 Sobre el Capítulo II de la MIA-P: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
 - 3.1 Señalar de manera georreferenciada la ubicación del sitio de depósito de los escombros producidos por la demolición de la infraestructura presente en el polígono del **proyecto**, además de señalar la superficie y el volumen que ocuparán dichos escombros.
 - 3.2 Deberá describir las condiciones del sitio donde pretende depositar los escombros objeto de la demolición del **proyecto**, si cuenta con cobertura vegetal o no, y justificar los motivos para la elección del dicho sitio.
 - 3.3 Presentar copia del convenio con la autoridad que establezca la capacidad del relleno sanitario para recibirlos residuos que genere el **proyecto** por la demolición de la infraestructura existente.
 - 3.4 Aclarar si una vez concluida la demolición y retirados los escombros del sitio del **proyecto** se pretende realizar alguna actividad, obras o construcciones en dicho sitio. De ser el caso deberá describir características, dimensiones y ubicación georreferenciada de las obras y actividades, así como construcciones que se pretendan realizar, toda vez que en la página 16 y 17 de la MIA-P se menciona que la "construcción será paulatina" y "etapas de construcción".
 - 3.5 Describir las características y ubicar de manera georreferenciada las obras de drenaje y pavimentación mencionadas en las páginas 96 y 97 de la MIA-P
 - 3.6 Especificar el tipo y cantidad de los Residuos Sólidos Peligrosos que se prevén generar como mencionan en la página 24 de la MIA-P, así como el lugar georreferenciado de almacenamiento temporal que tendrán los mismos.
 - 3.7 En caso de que pretenda realizar construcciones después de la demolición del hotel, objeto del **proyecto**, deberá especificar de qué manera se abastecerán los servicios urbanos para la operación de dichas construcciones. Además de presentar la factibilidad de abastecimiento de cada uno de dichos servicios, emitida por la autoridad correspondiente.
- 4 Sobre el Capítulo III, de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
 - 4.1 Deberá vincular el **proyecto** con lo previsto en el artículo 6° del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico, que señala lo siguiente:

Artículo 6o.- Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 7 de 17



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:

- I. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;
- II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y
- III. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

En estos casos, los interesados deberán avisar a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones....

(Énfasis añadido).

- 4.2 Deberá vincular el **proyecto** con el Programa de Manejo de la Reserva ecológica Estatal "Estero San José del Cabo"
- 4.3 Realizar la vinculación del **proyecto** con la ficha del Sistema Ripario de la Cuenca y Estero San José del Cabo incluido en el Convenio RAMSAR, considerando lo previsto por el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5 Sobre el capítulo IV de la MIA-P: Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**, deberá señalar lo siguiente:
 - 5.1 Deberá presentar la delimitación georreferenciada oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre adyacente al sitio del **proyecto**.
 - 5.2 Deberá realizar la caracterización y delimitación de manera georreferenciada de la zona de Dunas, colindante con el polígono del **proyecto**, en caso de presentarse.
 - 5.3 Deberá incluir un listado de la flora presente en el sitio del **proyecto**, toda vez que en la página 33 y 34 de MIA-P se menciona que rescatarán vegetación nativa.
 - 5.4 Deberá presentar un listado, así como la descripción del esfuerzo de muestreo, de la fauna presente en el sitio del **proyecto** toda vez que se encuentra en una zona considerada de importancia para la anidación y migración especialmente de ornitofauna.
- 6 Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación con lo siguiente:
 - 6.1 Los impactos que se generarán por la erosión del suelo derivado de la demolición y nivelación del suelo.
 - 6.2 Afectación a la zona de dunas, en caso de presentarse y a la Reserva Ecológica Estatal Estero de San José en donde se ubica el mayor porcentaje del polígono del **proyecto**.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 8 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

1A.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- 6.3 Consumo de agua potable por el **proyecto** y el abastecimiento de su disponibilidad del pozo de donde se extraerá.
- 6.4 Generación de aguas residuales, de ser el caso, operación del sistema de tratamiento de aguas residuales y su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
- 6.5 Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
- 6.6 Generación de residuos sólidos y su impacto en el sitio de disposición final de los escombros.

7 Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

- 7.1 Deberá identificar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, demolición, construcción y operación del **proyecto**.
- 7.2 Describir el plan de rescate de vegetación nativa y fauna mencionada en la página 33 de la **MIA-P**.

8 Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**. Entre uno de los pronósticos a considerar, deberá señalar los impactos causados con y sin el sistema de tratamiento de aguas residuales.

XII. Que el 13 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 11 de febrero de 2023, mediante el cual la **promovente**, señala que el 10 de febrero del mismo año, ingresó el trámite de Aviso de Desistimiento de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, registrado con el número de bitácora 03/DB-0028/02/23, señalada en el numeral III de los Antecedentes de la presente Resolución.

XIII. Que el 13 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación la información adicional requerida a la **promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/2022 del 07 de octubre de 2022, citado en el Resultando XI de la presente Resolución. En su escrito, la **promovente** aclara que por el momento, NO pretende realizar construcciones en el sitio del **proyecto** una vez que haya concluido la demolición del hotel. Anexo a su escrito, presenta copia cotejada de la siguiente documentación:

- Instrumento número 80,884, volumen 1,984, emitido el 31 de agosto de 2017 en la Ciudad de México, por la Notaría número Uno de dicha ciudad, mediante el cual hace constar la FUSIÓN de Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., como Sociedad Fusiónante, con Giomayal, S. A. de C. V., como Sociedad Fusiónada que otorga el Licenciado Daniel Camargo Meléndez. En la cláusula Primera de dicho instrumento a la letra señala lo siguiente:

“...CLAUSULAS

PRIMERA.- Se fusiona INMOBILIARIA HOTELERA EL PRESIDENTE SAN JOSÉ DEL CABO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE como Sociedad Fusiónante, con GIOMAYAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Sociedad Fusiónada, subsistiendo en consecuencia la primera...”

(Énfasis añadido).

“DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS”

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I. de C. V.

Pág. 9 de 17

Edificio “Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada”, Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- XIV.** Que el 27 de marzo de 2023, mediante oficio Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.143/2023, esta Oficina de Representación, informa a la **promovente**, la determinación de ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**, de conformidad con lo expuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 46, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de concluir la evaluación del **proyecto** para estar en posibilidad de valorar la información adicional del **proyecto**, presentada por la **promovente**. Dicho oficio fue notificado a la **promovente** el 29 de marzo de 2023.
- XV.** Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de Los Cabos, del estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VIII de la presente Resolución.
- XVI.** 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 4º, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 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, XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos Q y R, 6º, 9º, 10, fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, 46 al 50 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 esta 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 la ETAPA DE ABANDONO de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, previamente evaluado y autorizado por esta Secretaría, en materia de Impacto Ambiental. La ETAPA DE ABANDONO, consiste en la demolición de un hotel de tres niveles, con una superficie de construcción de 47,919.21 m² (4.7919.21 ha) en una superficie de desplante de 18,063.47 m² (1.806347 ha), con un volumen de escombros estimado en 49,758 m³. Lo anterior, a

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 10 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



desarrollarse en una superficie total de 68,003.249 m² (6.8003 ha), en la zona Hotelera de San José del Cabo, Boulevard Antonio Mijares, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5° incisos Q, R y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3. Que el artículo 5°, 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.

Sin embargo, el **proyecto** ya cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10 del 11 de octubre de 2010, para el proyecto denominado "**Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos**", señalada en los Antecedentes de la presente Resolución. Dicho hotel, se encuentra ubicado en el mismo sitio del **proyecto**, es promovido por la misma razón social que la **promovente** y actualmente se encuentra vigente para su operación.

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, fracciones X, Inciso c, XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

5. Características del proyecto.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **promovente** pretende realizar la ETAPA DE ABANDONO de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, previamente evaluado y autorizado por esta Secretaría, en materia de Impacto Ambiental. Toda vez que, el **proyecto** pretende realizar únicamente la demolición de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel de tres niveles, con una superficie de construcción de 47,919.21 m² (4.7919.21 ha) en una superficie de desplante de 18,063.47 m² (1.806347 ha), conformado por área administrativa, recepción, centro de convenciones, club para niños, juegos infantiles, bar, salones, sala balones, área de aperitivos, cafetería, restaurante, sanitarios, terraza, canchas de tenis, albercas, caseta, cuarto de máquinas, bodega, estacionamientos y 5 cuerpos de edificios a, b, c, d, e, con un volumen de escombros estimado en 49,758 m³. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 68,003.249 m² (6.8003 ha), en la zona Hotelera de San José del Cabo, Boulevard Antonio Mijares, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Las coordenadas UTM de ubicación del **proyecto** hotel Holiday Inn

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 11 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Los Cabos, antes denominado Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos, objeto del presente, son las siguientes:

Vértices	X	Y	Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	634355.704	2549637.605	9	634400.55	2549569.755	17	634093.471	2549473.37
2	634365.718	2549614.407	10	634421.358	2549548.283	18	634304.733	2549571.982
3	634371.815	2549617.240	11	634489.542	2549456.078	19	634305.618	2549574.713
4	634375.365	2549610.746	12	634499.892	2549440.984	20	634306.770	2549575.761
5	634376.022	2549610.372	13	634445.825	2549416.627	21	634355.464	2549599.323
6	634378.356	2549609.322	14	634382.028	2549387.606	22	634341.414	2549631.745
7	634379.863	2549607.671	15	634270.316	2549337.67	Superficie = 68,003.249 m²		
8	634382.783	2549608.853	16	634177.034	2549287.827			

6. Que el artículo 28° de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) establece:

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través el 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 e 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 la siguientes actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

...

IX.-Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.-Obras y actividades e humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

7. Que el artículo 5° 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:

...

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.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 12 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

1A.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y...
- II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales

8. Que las obras del **proyecto** incluyen exclusivamente la demolición de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel de tres niveles, colindante con la Reserva Ecológica "Estero de San José del Cabo". Considerando que la **promovente** confirmó en la información adicional proporcionada, que por el momento NO es de su interés realizar construcciones en el sitio del **proyecto**, una vez concluidas las obras y actividades de demolición.

Sin embargo, como se observa de la lectura de los artículos 28° de la LGEEPA y 5° de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, citados en los Considerandos 6 y 7 anteriores, las obras exclusivamente de demolición, NO se encuentran dentro de las obras y/o actividades que deban ser previamente evaluadas en materia de impacto ambiental, si no que constituyen la ETAPA DE ABANDONO de obras y actividades en ecosistema costero que fueron motivo de evaluación.

9. Que el artículo 6°, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece lo siguiente:

Artículo 6o.- Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:

- I. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;
- II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y
- III. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones.

...

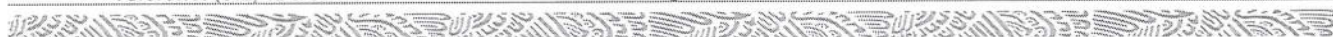
(Énfasis añadido).

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 13 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat 1A.049/2024





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



10. Que las obras de demolición del **proyecto**, se pretenden realizar en zona urbana, ya que el inmueble se localiza en la zona Hotelera de San José del Cabo. Sin embargo, la porción Norte y Este del hotel del **proyecto** se ubica parcialmente al interior del polígono del humedal inscrito en la Convención de Ramsar con el registro 1827, denominado Sistema Ripario de la Cuenca y Estero de San José del Cabo. De igual manera, el **proyecto** colinda con el polígono de la Reserva Ecológica Estatal "Estero de San José del Cabo". Por lo anterior, las obras de demolición del **proyecto**, NO encuadran cabalmente en los supuestos de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental, previstos en la fracción III del artículo 6° de Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, citado en el Considerando inmediato anterior. Toda vez que, el **proyecto** no se encuentra totalmente inmerso en la zona urbana, al ubicarse parcialmente al interior del polígono de un humedal de importancia internacional por la convención de Ramsar y por colindar con una reserva natural estatal.

11. Que el artículo 50, fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece lo siguiente:

Artículo 50.- Todo promovente que decida no ejecutar una obra o actividad sujeta a autorización en materia de impacto ambiental, deberá comunicarlo por escrito a la Secretaría para que ésta proceda a:

I. Archivar el expediente que se hubiere integrado, si la comunicación se realiza durante el procedimiento de evaluación del impacto ambiental, o

II. Dejar sin efectos la autorización cuando la comunicación se haga después de que aquélla se hubiere otorgado.

En el caso a que se refiere la fracción anterior, cuando se hayan causado efectos dañinos al ambiente la Secretaría hará efectivas las garantías que se hubiesen otorgado respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la autorización y ordenará la adopción de las medidas de mitigación que correspondan.

12. Que el inmueble objeto de las obras de demolición que pretende realizar el **proyecto**, ya fueron previamente evaluadas y autorizadas en materia de impacto ambiental por esta Secretaría. Tal es el caso, que actualmente el inmueble del **proyecto**, denominado hotel **Holiday Inn Los Cabos**, antes **Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos**, cuenta con la autorización con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10 del 11 de octubre de 2010, misma que se encuentra vigente y es promovida por la misma razón social que la **promovente**. Por lo que, considerando que la **promovente** NO pretende realizar ningún tipo de construcción en el sitio del **proyecto**, posterior a las obras de demolición, NO ES PROCEDENTE el trámite de una nueva Manifestación de Impacto Ambiental. En primera instancia, por que las obras o actividades de demolición por sí mismas no se encuentra dentro de las actividades que son objeto de evaluación en materia de impacto ambiental, conforme a lo previsto en los artículos 28 de la LGEEPA y 5° de su Reglamento en materia de

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 14 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



evaluación del impacto ambiental, como se señaló anteriormente. En segunda instancia, las obras o actividades de demolición de un hotel ubicado en ecosistema costero, representan la etapa de abandono del sitio de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que ya fue previamente evaluado y a que actualmente cuenta con autorización en materia de impacto ambiental vigente.

13. Por lo antes expuesto, se le informa a la **promovente**, que las obras de demolición que conforman al **proyecto**, por sí mismas, NO ENCUADRAN en el supuesto de obras o actividades que deben ser evaluadas en materia de impacto ambiental por esta Secretaría. Por lo que, se hace la aclaración a la **promovente**, que las obras de demolición del **proyecto**, forman parte de la ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO de un **proyecto** que ya fue previamente evaluado y que cuenta con autorización vigente. Por lo que deberá continuar con su trámite de Aviso de desistimiento de la autorización en materia de Impacto Ambiental, con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10, bitácora 03/DB-0028/02/23, dando cabal cumplimiento a las disposiciones señaladas en los distintos numerales de mi similar ORE.SEMARNAT-BCS.00705/2024 del 6 de mayo de 2024, toda vez que constan de medidas de mitigación y compensación que permitirán garantizar que las obras de demolición se realicen SIN incrementar los impactos adversos previamente causados por la construcción y operación del hotel. Además, dichas medidas de mitigación pretenden promover una restauración del sitio del **proyecto**, evitando su deterioro ambiental, una vez concluidos los trabajos de demolición, por efectos de la erosión del suelo expuesto a la intemperie. De igual manera dichas medidas de mitigación pretenden evitar la afectación al sitio del proyecto a causa de actividades antropogénicas de proyectos colindantes, así como evitar la afectación de su área de influencia, donde se encuentra ubicado el Estero San José.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

ACUERDA

PRIMERO. Tener por atendida la solicitud de evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** ingresada en esta Oficina de Representación el 14 de julio de 2022, a través de la cual el C. Gastón Mejía Cuadras, en su carácter de representante legal de la razón social Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I de C. V., **promovente**, presentó el proyecto "**Demolición del Holiday Inn Los Cabos**", que pretende llevar a cabo la demolición de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel de tres niveles, con una superficie de construcción de 47,919.21 m² (4.7919.21 ha) aproximadamente, en una superficie de desplante de 18,063.47 m² (1.806347 ha), conformado por área administrativa, recepción, centro de convenciones, club para niños, juegos infantiles, bar, salones, sala balones, área de aperitivos, cafetería, restaurante, sanitarios, terraza, canchas de tenis, albercas, caseta, cuarto de máquinas, bodega, estacionamientos y 5 cuerpos de edificios a, b, c, d, e, con un volumen de escombros estimado en 49,758 m³. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 68,003.249 m² (6.8003 ha), en la zona Hotelera de San José del Cabo, Boulevard Antonio Mijares, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 15 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

1A.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



SEGUNDO. Como resultado de la valoración de la solicitud señalada en el párrafo anterior, se notifica a la **promovente**, que las obras de demolición que conforman al **proyecto**, por sí mismas, NO se ajustan a los supuestos de obras o actividades que deben ser evaluadas en materia de impacto ambiental por esta Secretaría, conforme a lo previsto por los artículos 28 de la LGEEPA y 5º de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental. Por lo que, se hace de conocimiento a la **promovente**, que las obras de demolición del **proyecto**, forman parte de la ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO del proyecto denominado **"Hotel Presidente Intercontinental Los Cabos"**, que ya fue previamente evaluado y que cuenta con autorización vigente, de conformidad con el artículo 50, fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO. Se le informa a la **promovente** que para estar en posibilidad de ejecutar las obras de demolición del **proyecto**, deberá continuar con su trámite de Aviso de desistimiento de la autorización en materia de Impacto Ambiental, con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.709/10, bitácora 03/DB-0028/02/23. Asimismo, deberá dar cabal cumplimiento a las disposiciones señaladas en los distintos numerales de mi similar ORE.SEMARNAT-BCS.00705/2024 del 6 de mayo de 2024. Toda vez que el oficio citado, constan de medidas de mitigación y compensación que permitirán garantizar que las obras de demolición se realicen SIN incrementar los impactos adversos previamente causados por la construcción y operación del hotel.

CUARTO. Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de Impacto Ambiental del **proyecto**, recibido en esta Oficina de Representación, por lo que se acuerda 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.

QUINTO. Se hace del conocimiento del **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.

SEXTO. No omito manifestarle que en tanto no presente ante esta Oficina de Representación el Primer Informe señalado en mi similar ORE.SEMARNAT-BCS.00705/2024 del 6 de mayo de 2024, **no podrá desarrollar las obras de demolición del proyecto** en el entendido de que en caso contrario, el **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.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera el Presidente San José del Cabo S. A. P. I de C. V.

Pág. 16 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

IA.049/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al, C. Gastón Mejía Cuadras, Representante Legal de Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo, S. A. P. I. de C. V., **promoviente**, 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, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia 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 sus a sus autorizados para recibir notificaciones a los C.C. Crispín Neptalí Montoya Camacho, Jesús José Prieto Mendoza, a los teléfonos [REDACTED], a los correos electrónicos: [REDACTED]

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."

OFICINAS DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

RRQ/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p. - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando Encargada de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C.c.e.p. - Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del gobierno del Estado de Baja California Sur.
- C.c.e.p. - H. Ayuntamiento de Los Cabos. Dirección General de Ecología y Medio Ambiente.
- C.c.p. - Expediente.

"DEMOLICIÓN DEL HOLIDAY INN LOS CABOS"

Inmobiliaria Hotelera El Presidente San José del Cabo S. A. P. I. de C. V.

Pág. 17 de 17

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

1A.049/2024