



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/DD-0113/06/25 - Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental. [SEMARNAT-04-007]
- **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_18_2025_SIPOT_3T_2025_ART 65_FXXV en la sesión celebrada el 17 de octubre del 2025.

Disponible para su consulta en:

https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/sipot/ACTA_18_2025_SIPOT_3T_2025_ART65_FXXV.pdf



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01271/25
Asunto: Resolutivo Aviso No PEIA

Bitácora: 03/DD-0113/06/25

La Paz, Baja California Sur, a 10 de julio de 2025

NADIA ISABEL SILVA ROSAS
REPRESENTANTE LEGAL DE VSE VILLAS LOS CABOS S. DE R.L. DE C.V.



AUTORIZADOS: CC. PAMELA CISNEROS ARREOLA, MICHELLE ILANA PRUM CHELMINSKY,
CARLA YATZIRI SÁNCHEZ GONZÁLEZ, TAMARA LUENGO SHRECK,
RAOUL CHOLLET ROCHÍN, EMILIO SALVATIERRA WILSON,
CARLOS IBARRA PERPULI, JESÚS O. GASTELUM RODRÍGUEZ,
EUNICE GUADALUPE AVILÉS SÁNCHEZ, Y GISEL IVANNIA BAÑUELOS GARCÍA

Se hace referencia al trámite SEMARNAT-04-007 *Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental* ingresado a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), el 27 de junio de 2025, para llevar a cabo obras y actividades de **"Mantenimiento y rehabilitación"**, en proyecto Baja Point Los Cabos (antes Grand Regina Los Cabos), ubicado en el municipio de Los Cabos, B.C.S.

RESULTANDO

I. Que el 27 de junio de 2025 la C. Nadia Isabel Silva Rosas, ingresó el trámite SEMARNAT-04-007 que corresponde al *Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental* para lo que presentó la siguiente documentación:

(I.a) Formato con homoclave FF-SEMARNAT-085 requisitado y firmado por Nadia Isabel Silva Rosas.

(I.b) Escrito libre en el que se presenta información adicional respecto a las características y antecedentes del sitio, características de las actividades, con el fin de apoyar el aviso en análisis. Asimismo, dentro del mismo documento se presenta el en Anexo A copia certificada del documento de representación legal.

(I.c) En Anexo B, dispositivo USB con el Documento Técnico Justificativo que detalla las tareas, actividades y materiales a utilizar para los trabajos de rehabilitación y mantenimiento.



2025
Año de
La Mujer
Indígena



CONSIDERANDO

1. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones con fundamento en lo establecido en los artículos 8 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; 41 y 42 fracciones XXXV Inciso c) y XXXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2025; 4; 28 fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 5 incisos Q y R, 6 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) es competente para resolver sobre el trámite en cuestión.

2. Que el artículo 6° del RLGEEPAMEIA, establece lo siguiente:

Artículo 6°.- 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. ...

3. Que una vez analizada la información que acompaña su solicitud proporcionada por la promovente, esta Oficina de Representación identificó que el proyecto tiene como objetivo:

a) *La Rehabilitación del Proyecto contempla la ejecución de las siguientes actividades: REMODELACIÓN COSMÉTICA Y MODERNIZACIÓN DE ACABADOS DE UN TOTAL DE 36 HABITACIONES LOCALIZADAS EN LOS EDIFICIOS RC-05, RC-06, RC-07 Y RC-08, DE LA FASE II DEL PROYECTO, LA CUÁLES SE REALIZARÁN EN DOS ETAPAS.*

b) *La remodelación de las 36 habitaciones se dividirá, por cuestiones operativas en 2 etapas, la primera etapa corresponde a los edificios RC-05 y RC-06, las cuales poseen 9 habitaciones cada una (consultar tabla 1), esta primera etapa se pretende sea iniciada en el mes de julio del presente año, y la segunda etapa corresponde a la remodelación de las habitaciones de los edificios RC-07 y RC-08, las cuales, de igual manera, poseen 9 habitaciones cada una (consultar tabla 1), esta segunda etapa se planea iniciarla en el mes de julio del año 2026. Madera como principal elemento estructural. Cada cabaña estará soportada por cuatro columnas de madera ancladas a dados superficiales de concreto, evitando así afectaciones directas al subsuelo. La losa del piso será superficial, construida con concreto*





de 10 cm de espesor. Los muros se conformarán mediante tablas y fajillas de madera ensambladas con tornillería, y la cubierta estará compuesta por hojas de palma sujetas a una estructura de madera ligera.

4. Que con fecha 22 de junio de 2005, se emitió la autorización en materia de impacto ambiental mediante el oficio No. SEMARNAT-BCS-02.01.260/05 para el desarrollo del Proyecto denominado "Gran Regina los cabos etapa II a IV de construcción y plantas de tratamiento y desalinización" que en la actualidad opera bajo el nombre comercial Hotel Baja Point los Cabos, cuya ubicación es en el kilómetro 22.5 de la carretera transpeninsular San José del Cabo - Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos en el Estado de Baja California Sur y la titular de los derechos de la autorización es la empresa VSE VILLAS LOS CABOS, S. DE R.L. DE C.V.

5. Que a partir de la información vertida en el Considerando 3, la ubicación del proyecto y lo vertido en su escrito libre de fecha 19 de junio de 2025 que acompaña su solicitud, la promovente sustento su solicitud de exención de manifestación de impacto ambiental conforme al artículo 6 del RLGEOPAMEIA, establece a la letra que:

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.

Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo 5o., así como con las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, podrán ser exentadas de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

Para efectos del párrafo anterior, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría de las acciones que pretendan realizar para que ésta, dentro del plazo de diez días, determine si es necesaria la presentación de





una manifestación de impacto ambiental, o si las acciones no requieren ser evaluadas y, por lo tanto, pueden realizarse sin contar con autorización.

Dado lo anterior, no se prevé que las actividades de "**Mantenimiento y rehabilitación**", en proyecto Baja Point Los Cabos (antes Grand Regina Los Cabos), generen impactos significativos adicionales a los ya existentes, ni que estos generen desequilibrios ecológicos irreversibles en la zona. Asimismo, el proyecto no rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el ejercicio de sus facultades, y una vez analizada su petición, así como la documentación que la acompaña, esta Oficina de Representación emite el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO. SE TIENE POR ATENDIDO como procedente el *Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental* para las obras y actividades de "**Mantenimiento y rehabilitación**", en proyecto Baja Point Los Cabos (antes Grand Regina Los Cabos) conforme a las características planteadas por el solicitante y descritas en el Anexo B y Considerando 3.

SEGUNDO. Es obligación de la promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades. Queda bajo la más estricta responsabilidad de la promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

TERCERO. Comuníquese que, durante el desarrollo del proyecto, la promovente deberá apearse en lo señalado en el artículo 29 de la LGEEPA, el cual establece que las obras o actividades de competencia federal que no requieran someterse al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, estarán sujetas en lo conducente a las disposiciones de la misma, sus reglamentos, las normas oficiales mexicana en materia ambiental y la legislación sobre recursos naturales que resulten aplicables.

CUARTO. 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 anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

QUINTO. Deberá documentar en una bitácora el registro de las acciones que se realicen y presentarla de así requerirse por alguna de las autoridades competentes.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SEXTO. Para prevenir y mitigar impactos que pudieran derivar de las acciones que se pretenden realizar deberá observar lo siguiente:

- Deberán retirar y transportar al relleno sanitario municipal, o donde la autoridad competente lo indique, los residuos sólidos urbanos y de manejo especial que se hayan generado o se generen durante las obras y actividades de mantenimiento.
- El promovente deberá mantener un estricto control de los residuos sólidos en todas las etapas del proyecto y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final. Queda prohibido el vertimiento de dichos residuos en la zona marina por lo que deberá tener especial atención evitando la dispersión.
- Al término de los trabajos se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
- Se prohíbe a la promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo.

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

OCTAVO. NOTIFÍQUESE el presente proveído al la promovente o sus autorizados conforme al artículo 2, 35 y 38 y 39 y demás relativos y aplicables a la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORE-SEMARNAT-BCS, sito en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S.

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. - Biol. Berenice Ramírez Cruz, Titular de la ORE para la Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
C.c.p. - Expediente



CGRS/MAMV/RLEM/



2025
Año de
La Mujer
Indígena