



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2022UD71

Bitácora: 03/MP-0066/10/22

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.1027/2026

Asunto: Resolución de la MIA-P del
proyecto "Regularización Alcatraz".

La Paz, Baja California Sur, a 18 de mayo de 2026.

ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. JAIME PIMENTEL BARRIOS



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0066/10/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Regularización Alcatraz**", que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la lotificación de 73 manzanas, con más de 1,200 lotes en total y 21 vialidades. De igual manera incluye la regularización para la operación de 365,360 m² afectados, donde se realizó cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para la apertura de vialidades y lotificación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 366,097.753 m² (36.6 ha), en los lotes identificados como Remanente A, con clave catastral 4-02-014-0005 y Fracción A de la Fracción II, copropiedad 1, del predio El Salto, con clave catastral 4-02-014-0065, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Derivado de la solicitud presentada por el C. Jaime Pimentel Barrios, Representante legal de Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V., **promoviente del proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Jaime Pimentel Barrios, Representante legal de Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V., se le designará la **promoviente**, a la actividad del proyecto "**Regularización Alcatraz**" se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"
Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.



Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º inciso A fracción VIII subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3º fracciones XIII y XIII Bis, 4º, 5º fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35 fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 28 de octubre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARNAT-117, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, que tiene por objeto realizar las obras y actividades señaladas en el párrafo primero del presente, 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.
- II. Que el 04 de noviembre 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 Peninsular, con fecha de 1 de noviembre de 2022, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 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 10 de noviembre de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/053/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_53-22.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 03 al 09 de noviembre de 2022, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3º, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41,



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 2 de 19



42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.

- IV. Que de conformidad con los artículos 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, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.590/2022 del 14 de noviembre de 2022, solicitó a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA BCS), informara si el **proyecto** tenía algún procedimiento administrativo ante esa Procuraduría, o si existe algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 24 de noviembre de 2022.
- V. Que el 14 de noviembre 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 mediante los siguientes oficios: ✓
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.591/2022, 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. Dicho oficio fue recibido el 24 de noviembre del 2022.
 - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.592/2022, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal de Los Cabos, en Baja California Sur. Dicho oficio fue recibido el 2 de diciembre de 2022, vía correo electrónico.
- VI. Que el 14 de noviembre de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0066/10/22**, esta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C. P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- VII. Que el 05 de diciembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1659/2022, del día 25 de noviembre de 2022, emitido por la PROFEPA





BCS, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV de la presente Resolución, 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 Oficina de Representación se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado, siendo el procedimiento administrativo número PFPA/10.2/2C.27.2/0029-22 en el cual se emitió proveído número PFPA/10.1/2C.27.2/141/2022 de fecha 15 de septiembre de 2022 a nombre de ALCATRAZ INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. Y/O JAIME PIMENTEL BARRIOS O PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL O RESPONSABLE DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LAS COORDENADAS UTM DE REFERENCIA: 12Q VI 609,702.22X 2,542,422.39Y, 12Q V2 610,120.99X 2,542,397.05Y, 12Q V3 610,120.99X 2,542,905.02Y, 12Q V4 609,438.36X 2,542,009.86Y, DELEGACIÓN DE CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, mismo que fue sancionado por la siguiente irregularidad:"

...1.- Por la infracción prevista en el artículo 28, fracción VII y XIII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso O) fracción 1 y II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y/o zonas áridas en un área aproximadamente de 35100 metros cuadrados..."

VIII. Que anexo al oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1659/2022, citado en el Resultando inmediato anterior, la PROFEPA BCS presentó la, Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.2/141/2022 del 15 de septiembre de 2022, correspondiente al Expediente Administrativo PFPA/10.3/2C.27.2/0029-22, mismo que a la letra señala los siguiente:

"... CONSIDERANDO

VIII.- Toda vez que de autos se desprenden que se realizaron obras y/o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, dentro de una superficie aproximada de 252,880 metros cuadrados y el área en donde se realizó el cambio de uso de suelo de terrenos forestales es de aproximadamente 155,820 metros cuadrados, en cuya superficie se llevaron las siguientes vialidades... ...con un total de aproximadamente 75,820m², de igual manera se observa que se realizó el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una superficie aproximada de 80,000m² en áreas lotificadas, y que del análisis a las constancias procesales que obra dentro del expediente administrativo que nos ocupa, se hace notar que la parte infractora fue sancionada por la realización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales dentro de un predio con una superficie de aproximada de 182,000 metros cuadrados, y el área donde fue realizado el cambio de uso de suelo fue de aproximadamente 35100m², y que con el resolutivo aludido en el escrito presentado por la parte interesada en el presente procedimiento administrativo, quedó demostrado que con relación a la superficie de aproximadamente 35100 m², ya se encuentra debidamente sancionada por parte de esta Instancia Federal, sin embargo, de los hechos u omisiones por los cuales el inspeccionado fue emplazado a procedimiento administrativo, es por la realización de



2026
año de
Margarita Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.



obras y/o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales dentro de un predio con una superficie total de aproximadamente 252,880 metros cuadrados y el área en donde se realizó el cambio de uso de suelo de terrenos forestales es de aproximadamente 155,820 metros cuadrados, quedando evidenciado así, que el cambio de uso de suelo realizada en el predio inspeccionado es mayor a la que en su momento se inspeccionó y sancionó dentro del expediente **PFFA/10.3/2C.27.5/0131-13**, lo que significa que **no se encuentra sancionada, ni se cuenta con la correspondiente autorización** en materia forestal, para la realización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, **respecto de la superficie** restante que es de aproximadamente de **120,720 metros cuadrados**, y al no haberse acreditado por parte del infractor de contar con la respectiva autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en materia forestal, respecto de la referida superficie, contravino a las disposiciones jurídicas aplicables en materia forestal, lo que conlleva que de la realización del cambio de uso de suelo correspondiente a **la superficie** restante que es de **aproximadamente de 120,720 metros cuadrados**, fue llevado a cabo, sin previamente haber sido evaluada ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales... **...SE ORDENA** a la persona moral denominada **ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**,... la adopción de la siguiente **MEDIDA CORRECTIVA**, consistente en llevar a cabo la **REPARACIÓN DEL DAÑO AL AMBIENTE** ocasionado **respecto de la superficie** restante que es de aproximadamente **de 120,720 metros cuadrados**, en donde fue llevado a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales sin previa autorización en materia forestal.

Por lo anterior, se le indica a la persona moral denominada **ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.** ...que deberá:

- A) Restituir a su estado base los habitat, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan; dejando el sitio afectado al estado en que se encontraba previo a la realización de las obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que motivaron el inicio del presente procedimiento, debiendo presentar ante esta Delegación en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución Administrativa, el proyecto para su valoración; en el cual se establezca un programa calendarizado en el cual se prevean las etapas, obras y actividades que se llevarán a cabo para tal fin; para que una vez aprobado proceda a ejecutarlo, debiendo informar periódicamente a esta Autoridad del cumplimiento a lo ordenado, hasta la conclusión de la totalidad de los trabajos correspondientes.
- Llevar a cabo las acciones necesarias para evitar el incremento del daño ocasionado en el predio sujeto de inspección.
- B) Esta autoridad pone de conocimiento a la persona moral denominada **ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.** ...que toda vez que de las constancias que obran agregadas dentro del expediente administrativo que nos ocupa, se advierte que la parte inspeccionada manifestó su interés de regularizar su situación jurídica ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para la obtención de la correspondiente autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, respecto de las obras y/o actividades que dio origen el presente procedimiento administrativo, a fin de regularizar su situación jurídica, por lo que en ese sentido,





ésta autoridad Acuerda de Conformidad la compensación del daño ambiental producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por lo que deberá de exhibir ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales,... solicitando expresamente se evalúen en su conjunto los daños producidos ilícitamente y las obras o actividades que se encuentren aún pendientes de realizar en términos de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II incisos a), b) y c) de la Ley en cita.

La petición ante esa Secretaría deberá ser explícita para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el promovente, mediante condicionantes de la autorización respectiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. **Plazo de cumplimiento: 30 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.**

C) Se hace de su conocimiento que en caso de que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales **resuelva improcedente la Autorización** en materia forestal para la realización de las obras y/o actividades de cambio de uso de suelo realizada en el predio inspeccionado, mismas que motivaron el inicio del presente procedimiento, por no resultar en su conjunto sustentables, jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes Ambientales y los instrumentos de política ambiental, **deberá de acatar** de forma inmediata la **medida correctiva** consistente en **restituir** a su estado base del predio inspeccionado tal y como viene señalado en el inciso A).

PRIMERO.- 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, dentro de un predio con una superficie total de aproximadamente 252,880 m² y el área en donde se realizó el cambio de uso de suelo de terrenos forestales es de aproximadamente 155,820 m², lo anterior, toda vez que durante la diligencia de inspección, se asentó que durante el acto de inspección, se realizó un recorrido por el sitio objeto de inspección en el predio ubicado en las coordenadas UTM de referencia: 12Q VI 609,702.22X 2,542,422.39Y, ... Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, ...en cuya superficie se llevaron las siguientes vialidades... con un total de aproximadamente 75,820 m², de igual manera se observa que se realizó el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una superficie aproximada de 80,000 m² en áreas lotificadas, estableciendo los vértices de los polígonos en donde se realizaron las obras y actividades de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, ...en los siguientes cuadros de coordenadas:

POLÍGONO DEL ÁREA AGRÍCOLA COORDENADAS UTM 12Q		
1	609702.22	2542422.39
2	610120.99	2542397.05
3	610120.99	2542905.02
4	609438.36	2542009.86

Superficie: 252,880 m²

Circunstanciando personal de inspección que durante el acto de inspección, se observó



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 6 de 19



la presencia de vegetación en estado natural intacto en una superficie superior adyacente a la zona afectada, la cual permite determinar **CUÁLES ERAN LAS CONDICIONES DEL TERRENO PREVIO A LA ACCIÓN DE REMOCIÓN** realizada en la superficie afectada, estableciendo que durante el acto de inspección se aprecia y **CONCLUYE** que la remoción de la vegetación natural que constituye cambio de uso de suelo en terrenos forestales observada en el predio inspeccionado **RESULTA ADVERSA**,...
...Y toda vez que de las constancias procesales que obran dentro del expediente administrativo en que se actúa, se desprende que la parte infractora **desvirtuó parcialmente** respecto de los hechos u omisiones por los cuales fue emplazado a procedimiento administrativo, al quedar demostrado que la parte inspeccionada ya fue debidamente sancionada **parte de los hechos u omisiones** por los cuales fue emplazado a procedimiento administrativo, a través de la resolución administrativa número **PFFPA/10.1/2C.27.5/049/2014** de fecha 15 de mayo de 2014, pronunciada dentro del expediente administrativo número **PFFPA/10.3/2C.27.5/0131-13**, en cuyo resolutivo de referencia, se **determinó sancionar a la EMPRESA: ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V. ...**, respecto de los hechos u omisiones constitutivas de **infracciones, consistentes en:**

1.- Por la infracción prevista en el artículo 28 fracción VII y XIII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso O) fracción I y II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente Autorización en Materia de Impacto Ambiental para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales y/o Zonas Áridas en un área aproximadamente de **35100 metros cuadrados**,...

...Por lo anterior, y acorde al resolutivo de referencia, se hace notar que la parte infractora fue sancionada por la realización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales dentro de un predio con una superficie de aproximada de 182,000 metros cuadrados, y el área donde fue realizado el cambio de uso de suelo fue de aproximadamente 35100 m², y que con el resolutivo de referencia, queda demostrado que con relación a la superficie de aproximadamente 35100 m², ya se encuentra debidamente sancionada por parte de esta Instancia Federal, ...

...en su momento se inspeccionó y sancionó dentro del dentro del expediente **PFFPA/10.3/2C.27.5/0131-13**, lo que significa que **no se encuentra sancionada, ni se cuenta con la correspondiente autorización** en materia forestal, para la realización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, **respecto de la superficie restante que es de aproximadamente de 120,720 metros cuadrados**, y al **no haberse acreditado por parte del infractor de contar con la respectiva autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en materia forestal, respecto de la referida superficie**, ésta autoridad resolutoria procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 fracción II de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, imponer multa en contra de la persona moral denominada **ALCATRAZ INMOBILIARIA, S. A. DE C. V. Y/O ...** por la cantidad de **\$96,220.00 (SON NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M. N.)**, equivalente a **1,000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización**,...





- IX. Que el 10 de enero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.381/2022 del 07 de diciembre 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 V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...ante Usted, respetuosamente vengo a presentar formalmente **OPINIÓN TÉCNICA**, en el ámbito de mi competencia; con base en las siguientes observaciones técnicas y legales...*

- *En cuanto a la aplicación de Instrumentos locales de Planeación Urbano-Ambiental de acuerdo a la MIA-P se encuentra bajo la cobertura del **Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas, B. C. S. 2040** dentro de la categoría **APE (Área de Preservación Ambiental)**. De acuerdo a este Plan Director, la densidad neta para la zona es de 5 viviendas/hectárea.*
- *Asimismo, y considerando la naturaleza del proyecto se recomienda que el promovente tramite y en su caso obtenga las siguientes autorizaciones: 1) **Dictamen Técnico de Uso de Suelo**, 2) **Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios**, los cuales son dictaminados por la **Dirección General de Planeación** de la SEPUIMM. Además de las autorizaciones urbanas-ambientales municipales, sobretodo en materia de uso de suelo y sembrado de edificios.*
- *El proyecto se encuentra dentro de la **UGA-5** clasificada como "Aprovechamiento, aptas para Uso Turístico y Asentamientos Humanos, secundariamente para Uso Pesquero" del **Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos**.*

OPINIÓN TÉCNICA

*Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "**Regularización Alcatraz**" como **NO VIABLE en Materia Ambiental...**"*



- X. Que el 30 de enero de 2023, mediante oficio SEMARNAT-BCS.-02.IA.081/2023, notificado el 27 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el 12 y 22 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, requirió a la **promovente** información adicional del **proyecto**, con la finalidad de reunir los elementos técnicos indispensables para continuar con su evaluación, concediéndole un plazo de 60 días hábiles a partir de la recepción del oficio en comento.
- XI. Que el 21 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación escrito de la **promovente** de la misma fecha, donde solicitó prórroga para presentar la información adicional requerida respecto al **proyecto**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.IA.081/2023, referido en el Resultando inmediato anterior.



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.



- XII.** Que, el 05 de julio 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, emitió el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00825/2023, por medio del cual da respuesta a la solicitud de prórroga mencionada en el Resultando inmediato anterior, otorgando a la **promovente** un plazo de 30 días hábiles adicionales, para la entrega de información adicional requerida conforme a lo señalado en el Resultando X de la presente Resolución, contados a partir del vencimiento del plazo de 60 días hábiles inicialmente otorgados. Dicho oficio fue notificado el 10 de julio de 2023.
- XIII.** Que el 02 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó la información adicional requerida a través del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.02.01.IA.081/2023 del 30 de enero de 2023, señalado en el Resultando X anterior.
- XIV.** Que anexo al escrito de la **promovente** mediante el cual hace entrega de la información adicional requerida, citado en el Resultando inmediato anterior, presentó la Resolución Administrativa número PFFA/10.1/2C.27.5/127/2023 del 1º de junio de 2023, correspondiente al Expediente Administrativo PFFA/10.3/2C.27.5/0009-23, mismo que a la letra señala los siguiente: ✓

"...RESUELVE

PRIMERO.- Por la vulneración a lo dispuesto por el artículo 28 fracciones VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que **no se cuenta con la correspondiente autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, para realizar obras y/o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales dentro de una superficie aproximada de 366,097.753 m², lo anterior, toda vez que durante la visita de inspección, se asentó que del recorrido por el predio ubicado en las coordenadas UTM de referencia: 12Q 609809X 2542433Y, Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur; se observa sobre una superficie de 366,097.753 m² y en cuya superficie se observa obras y actividades de cambio de uso de suelo en áreas forestales por apertura de 16 vialidades que suman 89,240 m²; de igual manera se observa en una superficie aproximada de 85,200 m² para áreas lotificadas, en cuya superficie se observa que se han construido 14 casas habitación de block, cemento y madera, 5 lotes bardeados con block y cemento; señalando personal de inspección, que se observó la realización de las obras y/o actividades de referencia, esta Autoridad resolutora procede imponer multa a **ALCATRAZ INMOBILIARIA S. A. DE C. V., O REPRESENTANTE LEGAL O RESPONSABLE O ENCARGADO DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LAS COORDENADAS UTM DE REFERENCIA: 12Q, 609809X 2542433Y, DELEGACIÓN DE**





CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, por la cantidad de \$93,366.00 (SON NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/00 M.N.) EQUIVALENTE A 900 (NOVECIENTOS) veces la Unidad de Medida y Actualización..."

- 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, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando V 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

C O N S I D E R A N D O

1. 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, 3º, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental. ✓
2. Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la lotificación de 73 manzanas, con más de 1,200 lotes en total y 21 vialidades. De igual manera incluye la regularización para la operación de 365,360 m² afectados, donde se realizó cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para la apertura de vialidades y lotificación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 366,097.753 m², en los lotes identificados como Remanente A, con clave catastral 4-02-014-0005 y Fracción A de la Fracción II, copropiedad 1, del predio El Salto, con clave catastral 4-02-014-0065, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se muestran en la Tabla I.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Regularización Alcatraz"
Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.



Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto “Regularización Alcatraz”, correspondiente a la bitácora 03/MP-0066/10/22.

Polígono Remanente A, clave catastral 4-02-014-0005			Polígono Fracción A, de la fracción II, copropiedad 1 del predio El Salto, clave catastral 4-02-014-0065					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	610149.1	2542416.1	1	609529.5	2542176.9	6	609780.2	2541845.6
2	610125.9	2542128.7	2	610125.9	2542128.7	7	609592.6	2541860.7
3	609529.5	2542176.9	3	610203.2	2542122.4	8	609597.7	2541924.4
4	609735.5	2542449.5	4	610178.2	2541813.4	9	609433.3	2541937.7
Superficie = 146,097.753 m ² (14.60 ha)			5	609916.6	2541834.6	10	609427.0	2542060.9
			Superficie = 220,000 m ² (22.0 ha)					

Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo.

3. Que en relación a las obras o actividades que requieren ser previamente evaluadas en materia de impacto ambiental, el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA) establece:

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger al ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán **previamente** la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

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

(Énfasis añadido).

4. Que en relación a las obras o actividades que requieren ser previamente evaluadas en materia de impacto ambiental, el artículo 5° del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) 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, ...

...

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES.

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

5. Que en relación al contenido de las Manifestaciones de Impacto Ambiental, el artículo 12° del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) establece lo siguiente:

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 el artículo 35, fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece lo siguiente:

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

Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Regularización Alcatraz"
Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.



las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

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

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

I.- Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate,...

III. Negar la autorización solicitada, cuando:

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

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

...
(Énfasis añadido).

7. 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 lo siguiente:

Artículo 45.- Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Autorizar la realización de la obra o actividad en los términos y condiciones manifestados;

II. Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente, o

III. Negar la autorización en los términos de la fracción III del Artículo 35 de la Ley.

(Énfasis añadido).

8. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece lo siguiente:



2026
año de
Margarita Maza

"Regularización Alcatraz"
Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 13 de 19



Artículo 57.- *En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.*

(Énfasis añadido).

Análisis Técnico - Normativo

9. Que mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.IA.081/2023 de fecha 30 de enero de 2023, señalado en el Resultando X de la presente Resolución, se le requirió a la **promovente** que aportara información adicional sobre el **proyecto**. Dicho oficio señala que con fundamento en lo previsto por el artículo 12, fracción II, del REIA, debería especificar de manera desglosada las características, ubicación y dimensiones de cada una de las obras que conformarían al **proyecto** rústico campestre, incluyendo las futuras construcciones que se llevarían a cabo en los lotes a desarrollar. Esto implica que debería someter a evaluación de esta Secretaría, en una sola Manifestación de Impacto Ambiental el **proyecto** de manera integral, desde el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la construcción y operación de los inmuebles, incluyendo las obras necesarias para la conducción y el abastecimiento del agua, así como de los demás servicios urbanos, que permitiría hacer operable el **proyecto**, aun cuando se pretendiera realizar en diferentes etapas. ✓

Lo anterior, conforme a lo previsto por el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual establece que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. De tal manera que se aporten los elementos necesarios para que esta Secretaría este en posibilidad de evaluar sus impactos ambientales de manera integral y no de manera fragmentada, toda vez que la MIA-P del **proyecto** únicamente considera la construcción de vialidades y lotificación para un desarrollo habitacional en ecosistema costero, que ofrece predios para su comercialización, lo cual fragmenta los impactos ambientales totales del proyecto.



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 14 de 19



10. Tomando en consideración lo expuesto en el numeral anterior, la **promovente** en su escrito del 2 de agosto de 2023, señalado en el Resultando XIII de la presente Resolución, no proporcionó la información completa requerida del **proyecto**, respecto a los capítulos II: Descripción de proyecto; V: Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, VI: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales y VII: Pronósticos ambientales, en su caso, evaluación de alternativas, de la **MIA-P**, limitándose a señalar que: *"la información se estaba elaborando y que se entregaría en oficio en alcance"*. Sin embargo, a la fecha de la elaboración de la presente Resolución, la **promovente** no ha entregado la información en alcance requerida, sobre la descripción detallada y de manera integral del **proyecto**, por lo que al desconocer esta información fundamental, no es posible identificar, ni evaluar los impactos que las obras y actividades del **proyecto** puedan causar, y por consecuencia tampoco se pueden establecer medidas de prevención o mitigación a impactos que no se conocen, ni realizar un pronóstico ambiental adecuado.

Por lo anterior, al no aportar la información adicional requerida sobre las características del **proyecto** y los impactos ambientales que éste puede causar, de manera integral, la **promovente** incumple con lo previsto por los artículos 35, párrafo tercero de la LGEEPA y 12, fracciones II, V, VI y VII del REIA, citados en los Considerandos 5 y 6 del presente. Tal incumplimiento actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la misma Ley. ✓

11. Que conforme a la zonificación primaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC -CSL 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el sitio del **proyecto**, se encuentra ubicado en Zona de Preservación Ecológica (E), misma que se define conforme a lo siguiente:

Zona de Preservación Ecológica (E). *Está constituida por los elementos naturales que comprenden las condiciones naturales ecológicas del centro de población, en la cual no son factibles de llevar a cabo desarrollos urbanos ni turísticos, o que por razones propias del Plan se consideran no favorables para incorporar a la zona urbana en el corto o mediano plazo.*

Dentro de esta área se consideran las siguientes zonas: playas y dunas, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, los promontorios, cerros, colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales o culturales, las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen y símbolos urbanos, aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos





naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligro permanentes o eventuales para los asentamientos humanos, entre otras.

Área Natural Protegida: 593.87 Ha

Área de Preservación Ecológica: 14,963.83 Ha

Bordes Naturales: 7,516.82

Dunas: 730.80 Ha

Zona E: 23,805.32 Ha

(Énfasis añadido).

12. Asimismo, conforme a la zonificación secundaria del PDU SJC -CSL 2040, el sitio del **proyecto**, se ubica en un área de Conservación, denominada área de Preservación Ecológica (APE), misma que se define conforme a lo siguiente:

• **APE – Área de Preservación Ecológica**

Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo y lo que establezca la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Fraccionamientos y la normatividad aplicable.

Densidad neta de 5 viv/ha establecida para asentamientos rurales o campestres fuera del área urbana.

(Énfasis añadido).

13. Considerando que el **proyecto** se ubica en la Zona de Preservación Ecológica, conforme a lo previsto por la zonificación primaria del PDU SJC -CSL 2040, citado en el numeral 11 anterior, en el sitio del **proyecto** NO son factibles de llevar a cabo desarrollos urbanos en corto o mediano plazo.

Asimismo, de acuerdo a la zonificación secundaria del PDU SJC -CSL 2040, citado en el numeral 12 anterior, aplicable al **proyecto**, únicamente se permitirán acciones urbanas de construcción de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo, así como una densidad neta de 5 viv/ha, establecida para asentamientos rurales o campestre fuera del área urbana. Dicha tabla de compatibilidad, establece como USO NO COMPATIBLE, el uso habitacional plurifamiliar, de 2 viviendas, hasta más de 251 viviendas.

Tomando en consideración que, el **proyecto** pretende desarrollar más de 1,200 lotes habitacionales, en una superficie total de 36.6 ha, la densidad de viviendas del **proyecto**



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"
Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 16 de 19



corresponde a 32 viviendas por hectárea, lo cual excede en demasía la densidad neta de 5 viv/ha, establecida por el PDU SJC -CSL 2040.

Por lo tanto, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene lo previsto por el PDU SJC -CSL 2040, por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a), de la LGEEPA.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

R E S U E L V E

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto denominado **"Regularización Alcatraz"**, el cual pretendía llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la lotificación de 73 manzanas, con más de 1,200 lotes en total y 21 vialidades. De igual manera incluye la regularización para la operación de 365,360 m² afectados, donde se realizó cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para la apertura de vialidades y lotificación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 366,097.753 m² (36.6 ha), en los lotes identificados como Remanente A, con clave catastral 4-02-014-0005 y Fracción A de la Fracción II, copropiedad 1, del predio El Salto, con clave catastral 4-02-014-0065, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. ✓

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 3 al 13 de la presente Resolución. Toda vez que, el **proyecto** incumple con lo previsto por los artículos 35, párrafo tercero de la LGEEPA y 12, fracciones II, V, VI y VII del REIA, al no aportar la información adicional requerida sobre las características del **proyecto** y los impactos ambientales que éste puede causar, de manera integral. Asimismo, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, ya que considera como uso NO COMPATIBLE el uso habitacional plurifamiliar, además de exceder la densidad de vivienda por hectárea. Por lo tanto, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.





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

TERCERO. Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, así como lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo - Cabo San Lucas 204, y demás disposiciones legales aplicables.

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

QUINTO. No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta Oficina de Representación, **no podrá desarrollar ningún tipo de obras para la ejecución del proyecto** en el entendido de que, en caso contrario, la **promovente**, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SEXTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Jaime Pimentel Barrios, Representante legal de Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V., **promovente** del **proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia 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.



2026
año de
Margarita
Maza

"Regularización Alcatraz"

Alcatraz Inmobiliaria, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.013/2026

Página 18 de 19



En su caso, notifíquese a sus acreditados, los C.C. Crispín Neptalí Montoya Camacho y Guillermina Pérez López, con el siguiente medio de contacto señalado por la **promovente**, teléfonos [REDACTED] a los correos [REDACTED]

[REDACTED] O al domicilio alterno: [REDACTED]
[REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

A T E N T A M E N T E

**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. Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial.
C.c.e.p. Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT, Ciudad de México.
C.c.e.p. Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en B. C. S.
C.c.p. Expediente. 064 22



CGRS/IABB/ ACM

