

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26
Ciudad de México a 13 de agosto de 2026

Recibí original de 14 Fojas
Armando Briones Rodriguez
20/Agosto/2026

[redacted]

CONSECUTIVO: 03BS2024U0008-8

No. de Expediente: 03BS2024U0008
No. de Bitácora: 09/MG-0003/04/24
Asunto: Acuerdo Administrativo por el que se desecha una solicitud sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

C. VÍCTOR HUGO ZAVALA MENDOZA
Representante legal
Loreto Owner´ s Association A. C.
[redacted]
Teléfono: [redacted]
Correo E.: [redacted]

VISTO El expediente número 03BS2024U0008 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), adscrita a la Subsecretaria de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado *"Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Regional. No incluye actividad altamente riesgosa"* ingresado ante esta **DGIRA**, el primero de abril de dos mil veinticuatro; por la **Promovente** Loreto Owner´ s Association A. C. por conducto de su **Representante legal** C. Víctor Hugo Zavala Mendoza quien tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**, mediante la cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Regional **(MIA-R)**, para el **Proyecto** denominado "***Loreto Bay***", consistente en la integración de la etapa de operación y mantenimiento de dos proyectos previamente autorizados en materia de impacto ambiental denominados "*The Founders Neighborhood (Fase 1)*" y "*Marina Agua Viva*", así como, la construcción, operación y mantenimiento de elementos adicionales que en conjunto corresponden a canales de navegación (marinas), lotes habitacionales y comerciales, áreas privadas, áreas comunes, calles y áreas verdes. Lo anterior con pretendida ubicación en el municipio de Loreto, en el Estado de Baja California Sur.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO

Solicitud y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental del proyecto *"The Founders Neighborhood"*

I. Con fecha veintiséis de mayo de dos mil cinco, la empresa TSD Loreto Partners, S. en C. por A. de C.V. (**Promovente 1**), ingresó a esta **DGIRA**, para su evaluación y resolución, la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26

Particular (**MIA-P 1**) del proyecto denominado *"The Founders Neighborhood (Fase 1)"* (**Proyecto 1**) al que se le asignó la clave de proyecto 03BS2005TD008 y número de bitácora 03/MP-0781/05/05.

II. Con fecha veintiocho de julio de dos mil cinco, una vez evaluada la **MIA-P 1** esta **DGIRA** emitió la Resolución Administrativa número S.G.P.A./DGIRA.DEI.1854.05 (**Resolución Administrativa 1**), notificada a la **Promovente 1** el dos de agosto de dos mil cinco; mediante la cual, se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el desarrollo del **Proyecto 1**; al respecto, en la parte conducente de **Resolución Administrativa 1** se estableció lo siguiente:

*"(...) **T E R M I N O S***

***PRIMERO**.- la primera resolución en materia de impacto ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto, que habrá de realizarse en Nopoló, a 8 km al sur de Loreto, a un costado del Hotel Camino Real, en el Municipio de Loreto, en Baja California Sur y que consiste en la construcción de un desarrollo turístico residencial integrado por los siguientes conceptos y superficies:*

Obra (concepto)	*Superficie m²*	*% respecto de la superficie total del predio*
Áreas privadas (503 lotes residenciales)	*55,897.21*	*64.2*
Áreas comunes, calles	*23,295.81*	*26.7*
Áreas verdes	*772.13*	*0.8*
Áreas de desarrollos futuros	*7,064.45*	*8.1*
Total Supermanzana	***87,029.61***	***100***

***SEGUNDO**.- La presente autorización tendrá una vigencia de **diecinueve meses** para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y la construcción de las obras, según lo establecido por la **promovente** en el programa general de trabajo (página 11 de la **MIA-P**) y un plazo de cuarenta años para la operación del **proyecto**. El primer plazo comenzará a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y el segundo, una vez que haya vencido el primero. (...)"*

Solicitud y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental del proyecto *"Marina Agua Viva"*

III. Con fecha diez de enero de dos mil seis, la **Promovente 1** ingresó a la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Baja California Sur, la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular (**MIA-P 2**) del proyecto denominado *"Marina Agua Viva"* (**Proyecto 2**) al que se le asignó la clave de proyecto 03BS2006TD001 y número de bitácora 03/MP-0009/01/06.

IV. Con fecha diez de abril de dos mil seis, la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Baja California Sur emitió la Resolución Administrativa número SEMARNAT-BCS.02.01.350/06 (**Resolución Administrativa 2**), notificada a la **Promovente 1** el ocho de mayo de dos mil seis; mediante la cual, se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el desarrollo del **Proyecto 2**; al respecto, en la parte conducente de la **Resolución Administrativa 2** se estableció lo siguiente:



Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26

*"(...) **T E R M I N O S***

***PRIMERO**.- Esta autorización se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la remoción de la cobertura vegetal y la afectación al ecosistema costero por la construcción y operación de un fraccionamiento consistente en definir los lotes e introducir los servicios de agua, electricidad, drenaje y teléfono, una marina interior. Esto de acuerdo a lo establecido en la información presentada en el Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular presentada, para el desarrollo del **Proyecto** denominado "**Marina Agua Viva**" localizándose dentro del predio en las Coordenadas Geográficas: 25° 55´20´´ de Latitud Norte y 111° 21´00´´ de Longitud Oeste.*

*Se autoriza en materia de Impacto Ambiental la urbanización de **317,780.34 m²** con un total de **833 lotes habitacionales y 19 lotes de uso mixto**, asimismo la excavación tierra adentro para la construcción de una marina de **91.881.11 m² de espejo de agua, con un promedio de 2.5 m. de profundidad** (ésta se ubicara en una depresión cercana a la línea de costa que se inunda actualmente por capilaridad colindante con el lote 49 y las Secciones 2 y 3 del Plan Maestro, de acuerdo a lo especificado en el Dictamen Técnico favorable al Plan Maestro, inscrito en el Oficio núm. 0151 de fecha 28 de Marzo de 2005, emitido por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología de Gobierno del Estado de Baja California Sur. Asimismo, se autoriza la construcción de 2 escolleras al Norte y al Sur de la boca de la marina con las siguientes especificaciones Escollera Norte: 65 m de longitud y un volumen de 2,623.37 m³, Escollera Sur 80 m de longitud y un volumen de 3,441.41 m³. (...)*

***SEGUNDO**.- Derivado de lo expuesto en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular presentada, y en apego a lo dispuesto por el artículo 52 Fracción IV, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y con fundamento en el artículo 35 fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y con el artículo 47 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal condiciona la realización del Proyecto, a que la Promovente previo a cualquier inicio de obra, obtenga la autorización del cambio de utilización de terrenos forestales respectiva. (...)*

***TERCERO**.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **20 (Veinte) años**, para cubrir las diferentes etapas propuestas por la Promovente a partir de la firma de la recepción del presente Resolutivo. Asimismo se otorga un plazo de **20 (Veinte) años** para la operación del **Proyecto**. Ambos plazos empezaran a contar a partir del dia siguiente a la recepción del presente Resolutivo. (...)".*

V. Con fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, la **Promovente 1**, ingresó el trámite con homoclave FF-SEMARNAT-087 denominado "*Aviso de Cambio de Titularidad de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental*" (**Cambio de Titularidad**) respecto del **Proyecto 2**; el cual, fue remitido a la entonces Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Baja California Sur, hoy Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Baja California Sur (**ORE-BCS**) para su resolución correspondiente, asignándole el número de bitácora 09/DH-0468/11/18.

RESULTANDO

1. Con fecha primero de abril de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud de evaluación de impacto ambiental a la que se asignó el número de clave 03BS2024U0008, anexando la **MIA-R** del **Proyecto** para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.

2. Con fecha once de abril de dos mil veinticuatro, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito mediante el cual presentó el original de la página 8 (ocho) del periódico "*El Sudacaliforniano*" del Estado de Baja California Sur de fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, en la que se publicó el extracto del **Proyecto**.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26

3. Con fecha once de abril de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0016/24 Año XXII de la separata de la Gaceta Ecológica, incluido dentro del listado de *"PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 04 AL 10 DE ABRIL DEL 2024 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)"*. Asimismo, el archivo electrónico de la **MIA-R** del **Proyecto** se incluyó en el portal electrónico de la **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público.

4. Con fecha tres de julio de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el Oficio SRA/DGIRA/DG-04276-25 (**Oficio 04276-25**), notificado el diez de mismo mes y año; mediante el cual, se requirió información adicional a la **MIA-R** para mejor proveer respecto de la evaluación del **Proyecto**.

5. Con fecha treinta y uno de julio de dos ml veinticinco, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, **Información Adicional** a la **MIA-R** del **Proyecto**, en respuesta al **Oficio 04276-25**.

6. Con fecha veintitrés de abril de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Oficio SRA/DGIRA/DG-03405-26 (**Oficio 03405-26**), notificado el veintinueve de mismo mes y año; mediante el cual, se requirió información complementaria de la **MIA-R** a la **Promovente**.

7. Con fecha ocho de mayo de dos mil veintiséis, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, **Información Complementaria** a la **MIA-R** del **Proyecto**, en respuesta al **Oficio 03405-26.**

CONSIDERANDO

1. Que los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 17 y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracciones I y II, 3, 4, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 5 apartados O) fracción I, Q) y R), 9, 10 fracción I y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**); 1, 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente de mérito, cuyos ordenamientos jurídicos en su parte conducente, se tutela el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, que se complementa con la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; para lo cual, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT**; que tiene por objeto evaluar previo a su realización las obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, así como evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional, que se presenten para obras y actividades que pretendan cambios de uso del suelo de áreas forestales y selvas, desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y obras y





actividades que pretendan ejecutarse en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales.

2. Que los artículos 14 y 16 de la **CPEUM**, establecen que toda Autoridad tiene el deber de ajustar sus actuaciones a los principios de legalidad, seguridad jurídica, debido proceso y debida fundamentación y motivación, de manera que ningún acto de autoridad puede afectar la esfera jurídica de los particulares sin observar las formalidades esenciales del procedimiento y sin expresar las razones jurídicas y fácticas que sustenten su determinación, postulado que vincula a esta Unidad Administrativa ajustar su actuación en el presente **Acuerdo Administrativo**.

3. Que los artículos 1, 2, 8 y 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), interpretados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que las disposiciones de la **LFPA** son de orden e interés públicos y se aplicarán a los actos, procedimientos y resoluciones de la Administración Pública Federal centralizada, ordenando su aplicación supletoria a las diversas leyes administrativas; adicionalmente, el Código Federal de Procedimientos Civiles se aplicará supletoriamente a la **LFPA**; en este sentido, el acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso, asimismo todo acto administrativo válido será eficaz y exigible a partir de que surta efectos la notificación legalmente efectuada, supuestos normativos que resultan aplicables a los actos administrativos referidos en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **II** y **IV**.

4. Que el artículo 57 del Código Federal de Procedimientos Civiles (**CFPC**), de aplicación supletoria a la **LFPA**, prevé que los tribunales no admitirán nunca incidentes, recursos o promociones notoriamente maliciosos o improcedentes. Los desecharán de plano, sin necesidad de mandarlos hacer saber a las otras partes, ni dar traslado, ni formar artículo, situación que se actualiza al constatar las autorizaciones en materia de impacto ambiental descritas en los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **II** y **IV**, es decir, que esta Autoridad mediante dichas resoluciones determinó autorizar la ejecución de diversas obras y actividades en la misma superficie en la que se pretende ejecutar el **Proyecto**; además, de la unificación de la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto 1** y el **Proyecto 2** autorizados mediante la **Resolución Administrativa 1** y **la Resolución Administrativa 2**, como parte del **Proyecto** presentado, destacando que a la fecha de emisión del presente **Acuerdo Administrativo** se han ejecutado diversos componentes autorizados, máxime de que la **Promovente** no adjuntó dentro de la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementaria** documentales que acrediten el interés jurídico sobre dichas autorizaciones, o bien, la resolución que para su efecto haya emitido la **ORE-BCS** respecto del **Cambio de Titularidad** del **Proyecto 2**.

5. Que el artículo 68 del Código Fiscal de la Federación (**CFF**) establece que los actos y resoluciones de las autoridades gozan de presunción de legalidad, correspondiendo a quien los controvierte acreditar los hechos constitutivos de su pretensión. Si bien, dicho precepto pertenece al ámbito fiscal, refleja un principio general del derecho administrativo conforme al cual los actos administrativos válidamente emitidos producen efectos jurídicos y se presumen eficaces mientras no sean revocados, modificados o declarados nulos por la autoridad competente o mediante resolución jurisdiccional firme, disposición que sirve de manera análoga para la tutela del principio de legalidad y la salvaguarda de la seguridad jurídica del gobernado y/o quien es titular de un derecho adquirido.

6. Que los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3 fracciones XIII Bis, XXI y XXVI, 5 fracciones I, II y X, 15 fracciones IV y VI, 28 y 30 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera



Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat

sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la **LGEEPA** es una ley marco reglamentaria de las disposiciones de la **CPEUM** que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente con objeto de propiciar el desarrollo sustentable; en este sentido, para la formulación y conducción de la política ambiental se debe considerar que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique; asimismo, que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; en este orden de ideas, la Evaluación de Impacto Ambiental se constituye como un instrumento de política ambiental de carácter **preventivo** que tiene por objeto para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades, previo a su ejecución, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como, la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan.

En este sentido, la **Promovente** manifestó en la **Información Adicional** e **Información Complementaria** que se realizaron obras y actividades sin contar con la autorización previa en materia de impacto ambiental, conforme a la siguiente distribución de superficies:

Tabla 1. Superficies desarrolladas y por desarrollar, sin antecedente de autorización.

Tipo de Componentes	Superficie	No. Lotes
Desarrollados	69,677.14	310
Por desarrollar	26,054.87	28
Total	**95,054.87**	**338**

Nota: En la **Información Adicional** e **Información Complementaria** no se especificaron cada uno de los componentes que conforman las obras desarrolladas y por desarrollar

Asimismo, con el fin de ilustrar la distribución de las obras y actividades antes mencionadas, la **Promovente** incluyó el mapa siguiente:

SIN TEXTO

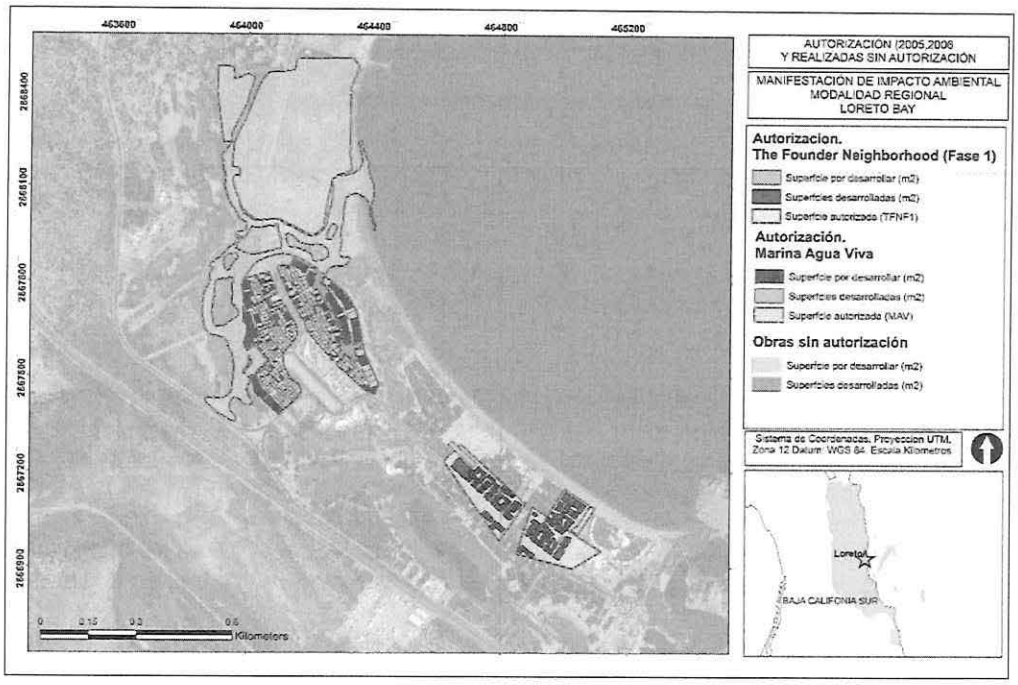


Imagen 1. Localización de las obras y actividades que conforman el **Proyecto**, presentado por la **Promovente**.

En virtud de lo anterior, esta **DGIRA** determina que se contravinieron las disposiciones de la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA** en materia de evaluación de impacto ambiental relacionadas con la naturaleza preventiva de este instrumento de política ambiental, derivado de la realización de las obras y actividades del **Proyecto** sin contar previamente con la autorización correspondiente emitida por esta autoridad.

Asimismo, la **Promovente** manifestó la imposibilidad de acreditar el cumplimiento de términos y condicionantes establecidas en la **Resolución Administrativa 1** y **la Resolución Administrativa 2**, manifestando lo siguiente:

> *"Respecto del requerimiento formulado en los incisos b) y c), consistente en la presentación de las constancias documentales que se hayan actuado dentro de los expedientes 03BS2005TD008 y 03BS2006TD001, para acreditar el cumplimiento total de los términos y condicionantes de las resoluciones administrativas S.G.P.A./DGIRA.DEI.1854.05 y SEMARNAT-BCS.02.01.350/06, respectivamente, así como, en su caso, los acuerdos de liberación correspondientes, se manifiesta que existe imposibilidad material y jurídica para cumplir con dicho requerimiento, pues con base en lo previamente expuesto, resulta evidente que las constancias solicitadas no obran en poder de mi mandante, toda vez que no fue ella quien tramitó ni ejecutó dichas autorizaciones, sino la empresa constructora TSD Loreto Partners, S. en C. de A. de C.V., misma que fue declarada en quiebra y por tanto desapareció, lo que constituye un impedimento para mi mandante para allegarse de evidencia sobre el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los resolutivos multireferidos y no existe una cesión o transferencia formal de los derechos y obligaciones contenidos en dichos resolutivos.*

Debiendo destacar que, el hecho de que tales documentales hayan sido requeridas por parte de esa autoridad, robustece la presunción de su inexistencia, sin que ello sea imputable de ninguna forma a mi mandante, y por tanto, se solicita de forma respetuosa a esa DGIRA tenga por justificada la imposibilidad jurídica y material de desahogar dicho requerimiento y valore la buena fe y disposición con la que mi mandante acude a someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que nos ocupa."

Al respecto, de la revisión hecha a las constancias que obran en el expediente del **Proyecto 1** se constató que no se han presentado informes de cumplimiento de términos y condicionantes establecidos en la **Resolución Administrativa 1**, por lo que, esta **DGIRA** desconoce si ha dado la debida atención a las medidas ambientales con el fin de reducir al mínimo los efectos negativos que sobre el ambiente pudiesen provocar los impacto ambientales generados por las obras y actividades del **Proyecto 1** y **Proyecto 2**; lo cual, imposibilita técnicamente y jurídicamente a esta **DGIRA** para poder unificar dichas autorizaciones en los términos solicitados por la **Promovente**.

Obras y actividades del Proyecto

7. Que el **Proyecto** consistente en la etapa de operación y mantenimiento de dos Proyectos previamente autorizados en materia de impacto ambiental denominados "*The Founders Neighborhood (Fase 1)*" y "*Marina Agua Viva*", así como, la construcción, operación y mantenimiento de elementos adicionales, los cuales, en conjunto corresponden en casas típicas, residencias, y locales para servicios comerciales; así como, una marina para embarcaciones pequeñas como kayaks, canoas y embarcaciones menores, distribuidas en Áreas privativas (lotes habitacionales y comerciales), Canales de navegación, áreas comunes y caminos, áreas de desarrollos futuros y áreas verdes: los cuales, en conjunto conforma una superficie de 496,691.06 m² (cuatrocientos noventa y seis mil seiscientos noventa y uno punto ceros seis metros cuadrados).

En este sentido, es importante señalar que de la revisión hecha a la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementaria**, esta **DGIRA** halló inconsistencias entre las superficies y porcentajes de obras realizadas y por realizar relacionadas con el **Proyecto**, **Proyecto 1** y el **Proyecto 2**, así como, de cada uno de los componentes que conforman los proyectos antes mencionados. Al respecto esta Unidad Administrativa procedió a realizar el análisis exhaustivo a todas y cada una de las constancias de carácter técnico que obran en cada uno de los expedientes, así como, las manifestadas por la Promovente en la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementari**, tal y como se refiere en las tablas siguientes:

- **Proyecto 1** "*The Founders Neighborhood (Fase 1)*".

Tabla 2. Proyecto 1 "*The Founders Neighborhood (Fase 1)*"

Componente	Autorizado		Desarrollado		Por Desarrollar		Sin especificar	
	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%
Áreas Privadas	55,897.21	64.23	25,252.84	29.02	0.20	0.0002	30,644.17	35.21
Áreas comunes, calles	23,295.81	26.77	23,295.81	26.77	---	---		
Áreas verdes	772.13	0.89	---	---	772.13	0.89	---	---
Áreas de desarrollo futuro	7,064.45	8.12	---	---	7,064.45	8.12	---	---
Total	**87,029.61**	100	**48.548.65**	55.78	**7,836.78**	9.0	**30,644.17**	35.21
No. de Lotes	503		139		No indica		364	

De lo anterior, cabe aclarar que de los 55,897.21 m² (cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y siete punto veintiún metros cuadrados) autorizados para el desarrollo de "Áreas Privativas" dentro de los que se incluyen los 503 (quinientos tres) lotes; únicamente se ha desarrollado 25,252.84 m² (veinticinco mil doscientos cincuenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados), correspondiente al 29.02 % (veintinueve punto cero dos por ciento); no obstante, de la información contenida en **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementaria**, no se manifestó intención de continuar con obras y actividades restantes, equivalentes a 30,644.17 m² (treinta mil seiscientos cuarenta y cuatro punto diecisiete metros cuadrados), así como del resto de los 364 (trescientos sesenta y cuatro) lotes restantes.

- **Proyecto 2** *"Marina Agua Viva"*

Tabla 2. Proyecto 2 *"Marina Agua Viva"*

Componente	Autorizado		Desarrollado		Por Desarrollar		Sin especificar	
	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%
Urbanización	317,780.34	77.37	35,142.65	8.56	32,262.37	7.85	250,375.32	60.95
Marina	91,881.11	22.37	91,881.11	22.37	---	---	---	---
Escolleras (Norte y Sur)	652.5	0.16	652.5	0.16	---	---	---	---
Espigones sumergidos	420	0.10	420	0.10	---	---	---	---
Total	**410,733.95**	100	**128,096.26**	31.19	**32,262.37**	7.85	**250,375.32**	60.95
No. de Lotes	833		213		105		515	

Al respecto, de la información anteriormente referida, cabe aclarar que de la superficie total autorizada para el Proyecto *"Marina Agua Viva"* solo el 31.19 % (treinta y uno punto diecinueve por ciento) se ha desarrollado, siendo los componentes Marina, Escolleras y Espigones, obras completamente ejecutadas; por lo que respecta a la superficie de "Urbanización" únicamente se ha desarrollado una superficie de 35,142.65 m² (treinta y cinco ml ciento cuarenta y dos punto sesenta y cinco metros cuadrados), así como 213 (dos cientos trece) lotes de los 317,780.34 m² (trescientos diecisiete mil setecientos ochenta punto treinta y cuatro metros cuadrados) y 833 (ochocientos treinta y tres) lotes autorizados; para lo cual la **Promovente** indico su interés de continuar con el desarrollo de 105 (ciento cinco) lotes más y 32,262.37 m² (treinta y dos mil doscientos sesenta y dos punto treinta y siete metros cuadrados), sin especificar si continuará con la intervención de 250,375.32 m² (doscientos cincuenta mil trescientos setenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados), así como de los 515 (quinientos quince) lotes restantes.

En este sentido, y debido a las inconsistencias antes referidas, esta **DGIRA** se encuentra imposibilitada técnicamente para poder unificar dichas autorizaciones como fue solicitado por la **Promovente** mediante el **Proyecto** de la **MIA-R**.

8. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones de la **Promovente** y por presentada la solicitud de la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementaria** del **Proyecto** referidos en los **RESULTANDOS 1** al **6** del presente **Acuerdo Administrativo**; la cual, se integra al expediente en que se actúa.

9. Que los artículos 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la **LFPA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen que la actuación administrativa en el

procedimiento se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, asimismo la autoridad deberá dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen, la cual pondrá fin al procedimiento administrativo respectivo.

10. Que en el contexto de los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **I** al **V**, de acuerdo son los **RESULTANDOS 1** al **7** y conforme a los razonamientos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **9** que anteceden, esta **DGIRA** realizó la revisión y valoración de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, de lo cual se sustentan las siguientes bases argumentativas:

10.1. Mediante la **Resolución Administrativa 1** y **Resolución Administrativa 2**, se otorgaron las autorizaciones condicionadas del **Proyecto 1** y el **Proyecto 2** a favor de la **Promovente 1**, bajo los términos y condiciones establecidos en dichas resoluciones; en este entendido, los Actos Administrativos se consideras firmes y eficaces, cuyos efectos jurídicos continúan produciéndose, por lo que esta Autoridad debe preservar su integridad jurídica mientras no sea modificada en términos de las disposiciones jurídicas señaladas en los **CONSIDERANDOS 2**, **3**, **4** y **5** del presente **Acuerdo Administrativo**.

10.2. En el trámite presentado por la **Promovente**, señalado en el **RESULTANDO 1** al **5** para someter el **Proyecto** a evaluación en materia de impacto ambiental, esta **DGIRA** identificó que de las manifestaciones realizadas en la **MIA-R**, **Información Adicional** e **Información Complementaria**, la **Promovente** pretende unificar el **Proyecto 1** y el **Proyecto 2**; los cuales fueron previamente autorizados mediante la **Resolución Administrativa 1** y **Resolución Administrativa 2**, otorgadas a favor de la **Promovente 1**, situación que es contraria al principio de seguridad y certeza jurídica que esta Autoridad debe observar cuando se trata de un derecho previamente adquirido.

10.3. Conforme a lo señalado en el **CONSIDERANDO 6** del presente **Acuerdo Administrativo**, se contravinieron las disposiciones de la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA** en materia de evaluación de impacto ambiental relacionadas con la naturaleza preventiva de este instrumento de política ambiental, derivado de la realización de las obras y actividades del **Proyecto** sin contar previamente con la autorización correspondiente emitida por esta autoridad; asimismo, no obra constancia de que se hayan presentado informes para el cumplimiento de términos y condicionantes establecidos en la **Resolución Administrativa 1** y **Resolución Administrativa 2**; lo cual, imposibilita técnicamente y jurídicamente a esta **DGIRA** para poder unificar dichas autorizaciones en los términos solicitados por la **Promovente**; toda vez que, dichas faltas podrían ser acreedoras de las sanciones correspondientes en términos de la legislación ambiental vigente.

10.4. De acuerdo con lo señalado en el **CONSIDERANDO 7** del presente **Acuerdo Administrativa**, esta **DGIRA** se encuentra imposibilitada técnicamente para poder unificar el **Proyecto 1** y el **Proyecto 2**, debido en las inconsistencias descritas en dicho Considerando.

10.5. Debido a que el **Proyecto 1** y el **Proyecto 2** se contraponen con el **Proyecto** y, además se pretende su unificación, al no acreditarse con documento legal idóneo que pruebe la relación jurídica que debe existir para acreditar la vía de trámite presentada en términos de las disposiciones jurídicas aplicables en Materia de Impacto Ambiental.

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26

Con base en lo anteriormente expuesto, ante la imposibilidad jurídica de continuar con el trámite, sustentada ampliamente en el presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** declara que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS 1** al **7**, de acuerdo con las hipótesis previstas en los artículos 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**, 57 fracción I de la **LFPA** y 57 del **CFPC**, por lo cual se pone fin al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**; dejando a salvo los derechos de la **Promovente** para que en lo futuro presente una nueva solicitud por la vía del trámite correspondiente en términos de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental, en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido mediante la autorización de impacto ambiental.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

Con fundamento en los artículos 1, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16, 17 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones II, XI y XLV de la **LOAPF**; 1 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 57 fracción I y 58 de la **LFPA**; 1 fracciones I y II y último párrafo, 3, 4, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X, 30 y 160 de la **LGEEPA**; 5 apartados O) fracción I, Q) y R), 9, 10 fracción I, 13, 28 y 47 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción VII, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXV y XXXVII y 18 fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; esta **DGIRA** es competente para emitir el presente **Acuerdo Administrativo**; en tal virtud, es de acordarse y se:

A C U E R D A:

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS 1** al **7** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R**, **Información Adicional**, **Información Complementaria** y sus anexos, integrándolos debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con lo señalado en los **RESULTANDOS 1** al **7**, conforme a los **ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL PRESENTE ACUERDO** numerales **I** al **V**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1** al **10.5** y con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** del presente **Acuerdo Administrativo**, esta **DGIRA** determina que no ha lugar a continuar con el trámite referido en los **RESULTANDOS 1** al **7**, teniendo el deber de garantizar la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido del interesado y de quien ostenta la titularidad de un derecho adquirido, dejando a salvo los derechos de la **Promovente 1**, para que en lo futuro presente por la vía de trámite una nueva solicitud, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables en Materia de Impacto Ambiental.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 57 del **CFPC**, esta **DGIRA** da por concluido el procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente de mérito para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido, una vez que se alcance la firmeza del presente **Acuerdo Administrativo**.

CUARTO. En este sentido y en garantía de la tutela efectiva del derecho de certeza y seguridad jurídica del titular de un derecho adquirido, quedan a salvo los derechos de la **Promovente** para que en lo futuro presente una nueva solicitud por la vía del trámite correspondiente en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental, cumpliendo con los requisitos establecidos para el trámite correspondiente conforme a la

normatividad aplicable vigente, mismos que podrá consultar a través de la página web de la **SEMARNAT** en la siguiente liga:

https://www.gob.mx/semarnat/acciones-y-programas/tramites-de-la-semarnat/?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=446

Para lo cual, además, la **Promovente** deberá considerar lo siguiente:

A) Acreditar el interés jurídico de la **Resolución Administrativa 1**, mediante lo siguiente:

- Contrato de compraventa ante notario público donde la **Promovente 1**, haya otorgado a la **Promovente** la propiedad del complejo turístico residencial; o bien, el contrato de compraventa que haya obtenido cada uno de los propietarios y residentes que conforman a la **Promovente**.
- Contrato o convenio de cesión de derechos y obligaciones de la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la **Promovente 1** a favor de la **Promovente**.
- Acompañar lo anterior con un escrito mediante el que declare bajo protesta de decir verdad de los hechos que motivan la petición.

B) Acreditar el interés jurídico de la **Resolución Administrativa 2**, mediante lo siguiente:

- La resolución que para su efecto haya emitido la **ORE-BCS** respecto del **Cambio de Titularidad** del **Proyecto 2**.

C) Presentar un análisis del cumplimiento de términos y condicionantes establecidas en la **Resolución Administrativa 1** y en la **Resolución Administrativa 2** anexando las constancias y documentación fehaciente que acredite su ejecución; así como, que las obras del **Proyecto 1** y **Proyecto 2** se hayan realizado dentro de los plazos de vigencia establecidas para ambas autorizaciones.

D) Presentar un Estudio de Daño Ambiental conforme a los artículos 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (**LFRA**) y 57 del **RLGEEPAMEIA** que contemple, en su caso, lo siguiente:

- Las obras realizadas sin autorización en materia de impacto ambiental
- Las medidas, términos y condicionantes que no se logre acreditar su fehaciente ejecución.
- Obras y actividades realizadas fuera de los plazos de vigencia de la **Resolución Administrativa 1** y la **Resolución Administrativa 2.**

Para lo anterior, el Estudio de Daño Ambiental deberá de contener al menos lo siguiente:

a) Ubicación georreferenciada del predio o sitio de intervención donde se ocasionó el daño ambiental; incluyendo sus medidas y superficie y anexando los planos correspondientes;

b) Descripción de las obras o actividades que ocasionaron el daño ambiental; anexando la memoria descriptiva de las mismas con cuadro de distribución de superficies; así como, el programa calendarizado señalando el avance de las obras y actividades realizadas y la totalidad del proyecto pretendido en su caso;

c) Identificación de los elementos del ambiente dañados;

d) Estimación de los contaminantes generados, anexando las memorias de cálculo correspondientes;

e) Daño ambiental ocasionado, indicando las metodologías utilizadas para su determinación y anexando los documentos técnicos que sustenten los datos asentados en el estudio de daño ambiental según corresponda; plano topográfico georreferenciado que incluya la sobreposición del proyecto, sus zonificaciones, restricciones y colindancias; planos arquitectónicos generales de conjunto, plantas; memorias técnicas o descriptivas; videograbaciones o fotografías a color del interior y exterior del predio o sitio de intervención antes y después de ocasionado el daño, que muestren las características ambientales más relevantes; imágenes satelitales, u otros mecanismos utilizados;

f) Vinculación jurídica del cumplimiento de las obras o actividades realizadas con las normas y regulaciones ambientales, sobre uso del suelo y ordenamiento territorial en el predio o área de intervención; considerando los ordenamientos jurídicos aplicables;

g) Medidas de prevención, mitigación, compensación o restauración implementadas durante las etapas realizadas, con los correspondientes documentos probatorios de su implementación, en caso de no contar con tales documentales, la **Promovente** deberá anexar un escrito manifestando bajo protesta de decir verdad, que no cuenta con las documentales probatorias de las medidas de prevención, mitigación, compensación o restauración aplicadas durante la ejecución de las obras o actividades;

h) Servicios ambientales que se afectaron o perdieron por la ocurrencia del daño ambiental;

i) Propuestas de restauración o compensación de los elementos naturales dañados;

j) Costos que serán necesarios para lograr la restauración de los elementos naturales dañados, estimados con valores y tabuladores vigentes al momento de la presentación del Estudio de Daño Ambiental; y

k) Etapa o etapas de la obra o actividad que falta por concluir, anexando la memoria descriptiva general con la finalidad de determinar si se sujetan a la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su caso.

QUINTO. De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber al **Promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta autoridad el recurso de revisión dentro de los **15 (quince) días hábiles** siguientes a la fecha de su notificación, y/o impugnar en el mismo término de **15 (quince) días hábiles**, el presente **Acuerdo Administrativo** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

Asimismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el **Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas** (**SIDEC**), ingrese a:



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06626-26

https://sidec.buengobierno.gob.mx/#!/

SEXTO. Con fundamento en los artículos 2, 19 párrafos segundo y tercero, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese la **Promovente**, a través del **Representante Legal** o al C. Armando Briones Rodríguez; así como, a los correos electrónicos [redacted] y en el domicilio antes referido el contenido del presente **Acuerdo Administrativo** por alguno de los medios legales señalados para tal efecto dentro de la **LFPA** a que haya lugar.

SÉPTIMO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el **Estado de Baja California Sur**, el contenido del presente **Acuerdo Administrativo**, para los efectos a que haya lugar.

Así lo acordó y firma, el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, Julio César García Vergara.

SEMARNAT
DIRECCIÓN GENERAL
DE IMPACTO
Y RIESGO AMBIENTAL

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada.** - Subsecretaria de Regulación Ambiental en la SEMARNAT. - gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell. - Procuradora Federal de Protección al Ambiente. - mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez. - Subprocuradora de Recursos Naturales en la PROFEPA. - leticia.quinones@profepa.gob.mx
Miguel Ángel Cedillo Hernández. Titula del área de Denuncias e Investigaciones del Órgano interno de Control de la SEMARNAT. Presente
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur. - Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur. - Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

REFERENCIAS DGIRA: DGIRA:2403441, DGIRA2503467, DGIRA2508050, DGIRA2617953, DGIRA2618364, DGIRA2619156, DGIRA2619404, DGIRA2621196 y DGIRA2622173

Elaboró.	Revisó / Vo. Bo.	Validó
IEDLT	MSS/GRM	LAPA/JAGV



2026 año de Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat