



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: 03BS2024UD086

Bitácora: 03/MP-0050/10/24

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.2053/2026

Asunto: Resolución del MIA-P del proyecto:
"Lotificación Gould Properties, Parcelas 193 y 194,
Municipio de Los Cabos, Baja California Sur".

La Paz, Baja California Sur, a 21 de septiembre de 2026.

C. SOCORRO ÁLVAREZ MARÍN

Recibí original
Irma Leticia Rivera Castro
24/sept/2026

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP- 0050/10/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Lotificación Gould Properties, Parcelas 193 y 194, Municipio de Los Cabos Baja California Sur**", que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales así como selvas y zonas áridas, en una superficie de 26,419.53 m² (2.641953 ha) para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la lotificación de dos parcelas 193 y 194 en un total de 36 lotes, para su venta y posterior construcción de casas habitación, así como vialidades de acceso y área de reserva no construida. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 29,461.29 m² (2.946129 ha) conformada por las parcelas denominadas 193 Z6 P1/3 y Parcela 194 Z6 P1/3, ubicadas en el ejido de Cabo San Lucas, en el Municipio de los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. Socorro Álvarez Marín, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la C. Socorro Álvarez Marín, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Lotificación Gould Properties, Parcelas 193 y 194, Municipio de Los Cabos Baja California Sur**" se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

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



2026
año de
Margarita Maza

"Lotificación Gould Properties, Parcelas 193 y 194, Municipio de Los Cabos Baja California Sur"
C. Socorro Álvarez Marín

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.029/2026

Página 1 de 12



BCS.02133/24 del 06 de noviembre del 2024, 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 11 de noviembre de 2024.

V. Que el 06 de noviembre del 2024, 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:

- ORE.SEMARNAT-BCS.02134/2024, dirigido al C. Christian Agúndez Gómez, Presidente Municipal del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico el 11 de noviembre de 2024.
- ORE.SEMARNAT-BCS.02135/2024, dirigido a la Arq. Carolina Armenta, Cervantes, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 08 de noviembre de 2024.

VI. 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 07 de noviembre de 2024, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0049/24, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0049-24.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 31 de octubre al 06 de noviembre de 2024, 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, 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**.

VII. Que el 27 de noviembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio PFFPA/10/2026/2024, del 22 de noviembre del mismo año, emitido por la PROFEPA BCS, en





- X. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

CONSIDERANDO

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 llevar a cabo el cambio de uso de suelo en áreas forestales así como selvas y zonas áridas, en una superficie de 26,419.53 m² (2.641953 ha) para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la lotificación de dos parcelas 193 y 194 en un total de 36 lotes, para su venta y posterior construcción de casas habitación, así como vialidades de acceso y área de reserva no construida. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 29,461.29 m² (2.946129 ha) conformada por las parcelas denominadas 193 Z6 P1/3 y Parcela 194 Z6 P1/3, ubicadas en el ejido de Cabo San Lucas, en el Municipio de los Cabos, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se muestran en la Tabla I.

Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto "Lotificación Gould Properties, Parcelas 193 y 194, Municipio de Los Cabos Baja California Sur", correspondiente a la bitácora 03/MP-0050/10/24.

Polígono general del proyecto						Superficie para cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF)		
Parcela 193			Parcela 194					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	614083.02	2536444.35	1	614217.67	2536473.60	1	614083.14	2536443.95
2	614150.42	2536458.61	2	614150.42	2536458.61	2	614150.67	2536458.62
3	614165.42	2536251.41	3	614165.42	2536251.41	3	614218.20	2536473.53
4	614158.81	2536250.18	4	614237.66	2536264.8	4	614235.90	2536283.05
5	614092.24	2536237.93	Superficie = 14,755.23 m² (1.4755 ha)			5	614163.94	2536273.27
Superficie = 14,706.06 m² (1.4706 ha)						6	614091.29	2536258.83
Superficie total = 29,461.29 m² (2.946129 ha)						Superficie CUSTF = 26,419.53 m² (2.641953 ha)		





plares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

...
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...

...
(Énfasis añadido).

5. 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, 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).





Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie de desplante (C.O.S.) 0.6 veces la superficie total del lote.

Pondrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie del lote.

*...
La altura será 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel del lecho superior de losa...*

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

(Énfasis añadido).

Análisis Técnico - Normativo

9. Que en el Capítulo II de la **MIA-P**: Descripción del **proyecto**, indica que el **proyecto** contará con dos vialidades de acceso, para lo que se removerá vegetación forestal en una superficie de 4,866.88 m². La ubicación de dichas vialidades se encuentra señalada en las imágenes de la **MIA-P**. Sin embargo, en imágenes contenidas en la **MIA-P**, corroboradas mediante imágenes satelitales observadas mediante el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGIEA: <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/>), se aprecia la existencia de dos vialidades, que no coinciden con las vialidades planteadas por el **proyecto**. Una de ellas atraviesa el sitio del **proyecto** de Norte a Sur y la segunda vialidad se distribuye en la porción Sur del sitio del **proyecto**, atravesándolo de Este a Oeste. Esta segunda vialidad, ya cuenta con construcción de encarpetado y se localiza justamente en el sitio destinado por la **promoviente** como "Área de Reserva NO Construida", en la **MIA-P** del **proyecto**. ✓

Por lo antes descrito, al existir obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para apertura de vialidades y construcción de una vialidad pavimentada, en el sitio del **proyecto**, SIN contar previamente con autorización en materia de Impacto Ambiental, emitida por esta Oficina de Representación, se contraviene el principio preventivo establecido en el párrafo primero del artículo 28, de la LGEEPA, citado en el Considerando 3 anterior. Por lo que, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a, de la misma Ley. ✓

10. Que de acuerdo a lo previsto por el PDU SJC -CSL 2040, para el Uso de Suelo Habitacional 1 (H1), donde se encuentra ubicado el **proyecto**, se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable, conforme a lo citado en el Considerando 8 anterior. Sin embargo, la superficie del **proyecto** destinada a "Área de Reserva NO Construida", comprende una superficie de 3,041.75 m², lo cual representa apenas el 10.32 1





incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a), de la LGEEPA.

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 a lo previsto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento en materia de evaluación del Impacto Ambiental, y demás disposiciones legales vigentes, así como contar con Acuerdo de Resolución Administrativa emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente respecto a las obras y actividades realizadas al interior del polígono del **proyecto**, que aún no han sido sancionadas, de ser el caso.

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.

