



Recibí original
Irma Letrao Rivera Castro
04/06/26

**Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental**

Clave de Proyecto: 03BS2025TD029
Bitácora: 03/MP-0017/06/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1102/26
Asunto: RESOLUCIÓN Manifestación de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 28 de mayo de 2026



GRUPO INMOBILIARIO RAÍZ CABO S.A DE C.V.
C. ADRIÁN EDUARDO VIDAL FIGUEROA, APODERADO LEGAL

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0017/06/25**, integrado con motivo de la solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental de la obra denominada **"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"**, mediante la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P) ante esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT el día 05 de junio de 2025, para la autorización en materia de impacto ambiental de obras y actividades a desarrollarse dentro de una superficie total de 12.1572 hectáreas correspondientes a los Lotes 99 y 100, ubicados en los márgenes del cauce del Arroyo San José, de las cuales únicamente 1.27812 hectáreas serán destinadas al establecimiento de infraestructura y obras de bajo impacto, en la ciudad de San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C. V. y al C. Adrián Eduardo Vidal Figueroa, Administrador Único, se les designará como **Promovente**, la actividad del Proyecto será nombrado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designada como la **MIA-P**; y,

RESULTANDO

I Que el 05 de junio de 2025, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental* en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

II Que el 10 de junio de 2025, se recibió en esta ORE el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", el del 09 al 15 de junio de 2025, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio



"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.



Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de febrero de 2022.

III Que la SEMARNAT publicó en la Separata número DGIRA/0026/25 de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetar/archivos2025/gaceta_0026-25.pdf en fecha 19 de junio de 2025, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 12 al 18 de junio del año 2025, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su REIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV Que el 16 de junio de 2025, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0017/06/25, ésta ORE puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA.

V Que el 18 de junio de 2025, esta ORE solicitó información adicional al promovente mediante Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01074/25, otorgándole un plazo de 15 días hábiles improrrogables contados a partir de la notificación del oficio el 02 de julio de 2025. Dicha información adicional consistió en los siguiente:

- 1) Deberá motivar la solicitud precisando en cuál o cuáles de los supuestos normativos del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 5 de su reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental (REIA) se fundamenta. Lo anterior debido a que mientras que en una parte de la MIA-P afirma que se trata solamente de 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 otra indica que es un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros; y en varias partes hace alusión a actividades de desmonte aunque a la vez se afirma que no habrá desmonte.
- 2) Con relación al punto anterior, es preciso que presente una descripción precisa de las obras y actividades en que consiste el proyecto ya que la única lista en la que se hace referencia a elementos que conforman el proyecto se encuentra en las acotaciones del Mapa II-5 (página II-23). Sin embargo, no hay ninguna descripción de esos elementos, no se aporta información de sus características, materiales, dimensiones, o distribución en la superficie del proyecto. Es decir que el proyecto no está debidamente descrito y en consecuencia no se cuenta con elementos de soporte para la correcta identificación de los impactos y mucho menos de la pertinencia de las medidas de mitigación propuestas.
- 3) Mientras que en algunas partes de la MIA-P afirma que en el proyecto solo se ofrecen servicios gastronómicos sin hospedajes, en otras partes se hace referencia a "Glamping" y uso de cabañas. Relacionado con dicha contradicción, deberá presentar la información pertinente para cada obra y/o actividad que pudiera actualizar cualquiera de los supuestos normativos de los artículos 28 de la LGEEPA y 5 de su REIA.
- 4) La lista de identificación de impactos en el Capítulo V de la MIA-P no tiene ninguna indicación de las características o dimensiones de los elementos del proyecto que causarían dichos impactos. Sin duda la intensidad de cualquier impacto varía dependiendo de las características o medidas de obras en apariencia similares, por lo que hace falta precisar al respecto.

"PUERTO RAIZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"

Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.



2026
año de
Margarita
Maza



- 5) La portada del Capítulo VI denominada "UN ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS TASAS DE EROSIÓN DE LOS SUELOS, ASÍ COMO LA CALIDAD, CAPTACIÓN E INFILTRACIÓN DEL AGUA, EN EL ÁREA SOLICITADA RESPECTO A LAS QUE SE TENDRÍAN DESPUÉS DE LA REMOCIÓN DE LA VEGETACIÓN FORESTAL" causa confusión ya que el capítulo en realidad hace referencia a las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales. Por lo anterior, deberá aclarar o corregir lo necesario.
- 6) Finalmente, en caso de que haya realizado la publicación de un extracto del proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presentó la manifestación de impacto ambiental a la Secretaría, como se establece en el inciso I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), deberá presentar un original de dicha publicación para integrarla a su expediente.

VI Que el de 18 de junio de 2025 esta ORE solicitó a la Oficina de Representación Para la Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en B.C.S. (PROFEPA) que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01075/25 notificado el 26 de junio de 2025 y con fundamento en el artículo 24 del REIA, los artículos 4 fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 43 inciso I del reglamento interior de la SEMARNAT y para dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría de Protección al Ambiente el 16 de junio de 2009. ✓

VII Que el 18 de junio de 2025 esta ORE notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del REIA por medio de los siguientes Oficios:

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01076/25, dirigido al Ing. Julio César Villareal Trasviña, Director Local de CONAGUA de La Paz, B. C. S. Dicha solicitud fue *notificada* el 26 de junio del 2025.
- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01077/25, 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 (SEPUIMBCS). Dicha solicitud fue *notificada* el 26 de junio de 2025.
- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01078/25, dirigido al Arq. Christian Agúndez Gómez, Presidente Municipal del H.XV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, *notificado por correo electrónico*.
- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01079/25, dirigido al Dr. Dante Arturo Salgado González, Rector de la Universidad de Baja California Sur, *notificado por correo electrónico*. ✓

VIII. Que el 11 de julio de 2025, se recibió respuesta de la PROFEPA mediante Oficio PFP/10/1225/2025 de fecha 08 de julio de 2025, el cual cita entre otros asuntos:

"...por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que se cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado." ✓



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUERTO RAIZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"

Grupo Inmobiliario Raiz Cabo, S.A. de C.V.



IX. Que el 15 de julio de 2025, se recibió en esta ORE el oficio número B00.903.04.-1623, con la opinión técnica emitida por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) en Baja California Sur, en atención al oficio número ORE.SEMARNAT-BCS.01076/25, en la cual se manifestó lo siguiente:

El proyecto "PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA", se encuentra dentro del cauce del Arroyo San José, según lo indican los planos de la siguiente delimitación de zona federal: Proyecto de delimitación de cauce y zona federal del Arroyo San José del Km 0+098 al km 28+272". (Tramo del km 0+098 al km 2+810), Plano N.º DLBCS-SJO23-1 DE 8.

Dichos planos, aprobados por la Subdirección General Técnica mediante la Gerencia de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos, firmados por el Organismo de Cuenca y Dirección Local correspondientes con fecha a octubre 2023, de acuerdo con el "MANUAL DE PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE DECLARATORIAS DE AGUAS DE PROPIEDAD NACIONAL, DELIMITACIÓN DE CAUCE Y ZONA FEDERAL, ASÍ COMO SU DEMARCACIÓN Y SUPRESIÓN".

A pesar de contar con escrituras que comprueben la tenencia de las tierras no se emite el carácter nacional de la zona, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la Ley General de Bienes Nacionales, que a la letra dice: **ARTICULO 13.- Los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, o alguna otra por parte de terceros.**

En el punto 6. "Medidas Preventivas y de Mitigación de los Impactos Ambientales", se pretende aplicar un programa de conservación con obras como cabeceo de cárcavas, presas de piedra y ramas, y limanes; Para ello, se deberá presentar ante esta Dirección Local el escrito de solicitud anexando el proyecto correspondiente el cual deberá contener los estudios correspondientes y contar con la autorización mediante el trámite CONAGUA-01-006 para la obtención de la "Concesión para la ocupación de terrenos federales cuya administración compete a la Comisión Nacional del Agua".

Derivado de la revisión del estudio, en el punto II.2.4 ETAPA DE ESTABLECIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN, se contemplan estructuras con obras fijas tales como el "Guamuchil bar", "Semillón", baño y bodegas, entre otras.

*De la revisión geoespacial de la zona, se observa en imágenes satelitales, que **las obras se encuentran ya construidas**, así como múltiples vehículos en la zona correspondiente al estacionamiento por lo que se concluye que **ingresa público/clientela y consecuentemente el local se encuentra en operación**. Lo anterior sin contar con un título de concesión para la descarga de aguas residuales, para así garantizar que se encuentre en condiciones y niveles permisibles sin dañar el Acuífero 0319 San José del Cabo.*

*Aunado a los anterior, se menciona el tratamiento de aguas negras y grises con el uso de biodigestores, lago y pozos de absorción o infiltración, todo ello **construido y en operación** dentro de la superficie perteneciente al cauce del Arroyo San José, para lo cual es necesario contar con título de concesión para la descarga de aguas residuales, para así garantizar que se encuentre en condiciones y niveles permisibles sin dañar el Acuífero 0319 San José del Cabo.*

*Con base a la información contenida en la liga y a las observaciones realizadas, se le comunica una **Opinión Técnica Negativa** para el proyecto denominado "PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA", se le considera improcedente toda vez que las obras propuestas y en operación dentro del cauce del Arroyo San José son de tipo inamovibles y representan una obstrucción al libre flujo, no omitiendo que a pesar de contar con escritura de los lotes, es necesario contar con título de concesión para la ocupación y descarga en un bien nacional, el cual se encuentra bajo administración de la Comisión Nacional del Agua.*

*La presente opinión técnica está **basada en no afectar lagunas, esteros condiciones hidráulicas del cauce ni las zonas federales, de conformidad a las fracciones II, III, IV Y V del artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales y que el presente no es una autorización para el inicio de las actividades.***



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag 4 de 15



X. Que el 24 de julio de 2025, mediante escrito libre de fecha 23 de julio de 2025, se presentó la información adicional requerida según lo indicado en el *RESULTANDO V* de este resolutivo.

XI. Que el 22 de abril de 2026, se recibió en esta ORE el Oficio Num. OF: DGEyMA/CJ/043/2026 con la opinión técnica de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, en respuesta a lo solicitado mediante el Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01078/25, en donde señala entre otros asuntos lo siguiente:

- *Superficie del Proyecto: De la superficie que el proyecto se desarrollará (1.27812 hectáreas), la cual corresponde a las áreas que actualmente se encuentran sin cobertura vegetal, representando el 10.51% de la superficie total del predio, el proyecto se considera viable desde el punto de vista territorial y ambiental, ya que presenta una baja ocupación relativa, predominando las áreas de conservación, las cuales superan el 70% de la superficie total.*
- *Naturaleza del Proyecto: En término de su naturaleza, el proyecto se alinea con los esquemas de aprovechamiento sustentable establecidos para la Reserva Ecológica Estatal Estero San José del Cabo (REE ESJC), al promover actividades compatibles con la conservación del entorno*
- *Uso de suelo y compatibilidad con la REE: El área donde se propone el proyecto tiene un uso de suelo "no forestal" denominado Agricultura de riego anual y permanente. Como se establece en el REE ESJC, el sitio tiene una zonificación denominada Subzona de Aprovechamiento Sustentable, Clasifica como huertas tradicionales con alteración histórica, de acuerdo con el Plan de Manejo (PM) del REE ESJC. Derivado de los anterior, se dictamina que el proyecto es compatible con el PM de la REE ESJC, al ubicarse dentro de una subzona que permite actividades de aprovechamiento sustentable bajo criterios de conservación.*
- *Se reitera el cumplimiento OBLIGATORIO de las actividades no permitidas establecidas en la segunda actualización del PM de la REE ESJC, las cuales deberán observarse estrictamente durante todas las etapas del proyecto como (REITERAR CONDICIONANTE).*
- *Componentes relevantes dentro de la REE: Dentro del área de influencia del proyecto "Puerto Raíz" existen comunidades de carrizal y vegetación riparia, las cuales constituyen a ecosistemas sensibles y objeto de conservación de alta relevancia, se recomienda el estricto cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en la MIA-P.*
- *Infraestructura: El proyecto se desarrolla en un sitio previamente impactado (huertas), no contempla desmontes ni cambio de uso de suelo, utiliza infraestructura temporal, no obstante se hace énfasis en la situación ambiental crítica que enfrenta la REE ESJC, particularmente en manejo de aguas residuales, problemática que se considera prioritaria en la zona. Lo anterior implica la implementación obligatoria de un programa de mantenimiento conforme a las especificaciones establecidas en el apéndice Informativo C de la NOM-006-CONAGUA-1997.*
- *Medidas de Mitigación: Se considera que le proyecto presenta un diagnóstico adecuado, al contemplar las principales amenazas identificadas para la REE ESJC, mediante la integración de programas orientados a Protección de suelos; Prevención de incendios forestales; Manejo de plagas forestales y atención a contingencias ambientales; control de especies exóticas. No obstante se recomienda fortalecer la medida de mitigación correspondiente al programa de aviturismo como la validación de un programa de aviturismo con enfoque de conservación ante la autoridad competente, que garantice la protección de las aves y adecuada gestión de esta actividad.*

XII. Que el 21 de abril de 2026, mediante escrito libre de fecha 10 de abril de 2026, el promovente hizo entrega de "información en alcance" con la finalidad de complementar y robustecer los elementos



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

2026 8 10 11



técnicos relacionados con las medidas de mitigación propuestas en el estudio previamente ingresado (sic.).

CONSIDERANDO

1 Que esta ORE es competente para substanciar el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental y resolver la **MIA-P del Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 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; 3, 16 y 17-A de la LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 41, 42, fracciones XXXV, Inciso c), XXXVI y LIX. del REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, así como el artículo Único, fracción VII, numeral 1 del ACUERDO POR EL QUE SE ADSCRIBE ORGÁNICAMENTE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS Y ÓRGANOS DESCONCENTRADOS DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 3, fracción XIII Bis, 4, 5, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 34 y 35, fracción III, de la LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA); 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10, 12, 17, 26, 37, 38, 39, 41 y 44, de su REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL (REIA).

2 Que los artículos 28 y 30 de la LGEEPA se interpretan de manera sistemática y armónica, los cuales disponen: el primero, que 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 el 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 obras o actividades previstas en dicho ordenamiento requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; mientras que el segundo dispone que, para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una *manifestación de impacto ambiental*, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

3 Que la evaluación de impacto ambiental del **Proyecto** es de competencia federal, a través de la SEMARNAT, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, de la LGEEPA; y 5, incisos Q) y R), de su REIA, ya que entre las obras y actividades que contempla se incluyen la construcción y operación de infraestructura turística, comercial y de servicios dentro de un sistema asociado a ecosistemas costeros y terrenos vinculados al cauce y zona federal del Arroyo San José, así como la realización de obras y actividades con fines comerciales dentro de un ecosistema asociado a humedales, cauces hidrológicos y zona federal en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

4 Que conforme al artículo 28, fracciones IX y X de la LGEEPA, se encuentran previstas las obras y actividades en las que se encuadra el proyecto, mismas que a continuación se reproducen:



"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.



ARTICULO 28. ...

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;**

5. Que administrado el precepto citado en el párrafo anterior con el artículo 5 del REIA, e interpretado de manera sistemática y armónica con los artículos 4 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3 fracciones XIII Bis, XX, XXIV, XXV y XXVI, 15 y 35 de la LGEEPA; 1, 2, 3 fracciones XI y XLVII y 113 de la Ley de Aguas Nacionales; así como 1 y 4 de su Reglamento, se establece lo siguiente:

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campo de golf, **infraestructura turística o urbana**, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, **que afecten ecosistemas costeros...**

...

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, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley, y que de acuerdo con la Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentables y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

De conformidad con los artículos 1 y 2 de la Ley de Aguas Nacionales, las disposiciones de dicho ordenamiento son aplicables a las aguas nacionales y a los bienes nacionales inherentes a las mismas, incluyendo cauces y zonas federales.

En ese sentido, el artículo 3 fracciones XI y XLVII de la Ley de Aguas Nacionales define como "cauce de una corriente" el canal natural por donde escurren las aguas nacionales, así como "ribera o zona federal" las fajas contiguas a dichos cauces sujetas al régimen de bienes nacionales competencia de la Federación.

De igual manera, el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales establece que los cauces, vasos, riberas y zonas federales de las corrientes nacionales constituyen bienes nacionales administrados por el Ejecutivo Federal a través de la Comisión Nacional del Agua.

Cabe señalar que, de conformidad con la Ley de Aguas Nacionales, la ocupación, uso, aprovechamiento o explotación de cauces, vasos y zonas federales, considerados bienes nacionales competencia de la Federación, requiere de los títulos, permisos o concesiones correspondientes emitidos por la Comisión Nacional del Agua, sin que la autorización en materia de impacto ambiental



2026
año de
Margarita
Maza

"PUERTO RAIZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raiz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

400 1 16 11



implique por sí misma derecho alguno para la ocupación o aprovechamiento de dichos bienes nacionales.

Asimismo, el artículo 4 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales dispone que corresponde a la Comisión Nacional del Agua la delimitación, administración y regulación de las riberas y zonas federales contiguas a cauces y corrientes nacionales, considerando inclusive las áreas sujetas a avenidas máximas ordinarias e inundación.

Por otra parte, los artículos 4 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establecen el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como el dominio directo de la Nación sobre las aguas nacionales y bienes inherentes a las mismas.

Los artículos 1, 3 fracciones XIII Bis, XX, XXIV, XXV y XXVI, 15 y 35 de la LGEEPA establecen que la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección de los ecosistemas costeros y la prevención del deterioro ambiental son de orden público e interés social, debiendo privilegiarse la prevención de daños ambientales y la preservación de los ecosistemas frente a actividades susceptibles de generar desequilibrio ecológico.

ARTÍCULO 3o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

XIII Bis.- Ecosistemas costeros: Las playas, las dunas costeras, los acantilados, franjas intermareales; los humedales costeros tales como las lagunas interdunarias, las lagunas costeras, los esteros, las marismas, los pantanos, las ciénegas...

XX.- Impacto ambiental: Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;

XXIV.- Ordenamiento ecológico: El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;

XXV.- Preservación: El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales;

XXVI.- Prevención: El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente.

ARTÍCULO 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental, el Ejecutivo Federal observará los principios de prevención, preservación y restauración del equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 35.- La Secretaría evaluará 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 sujetos a aprovechamiento o afectación. Asimismo, podrá negar la autorización solicitada cuando se contravenga lo establecido en la Ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables.

6. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación (ORE) de la Secretaría cuentan con las facultades para resolver las solicitudes para las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental; expresamente el Artículo



42 fracción XXXV, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales otorga facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

7. Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto. En ese sentido, una vez analizada la información presentada en la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por el promovente, el proyecto se llevará a cabo en los terrenos identificados como Lote 99 y Lote 100, con una superficie total de 12.1572 hectáreas. La superficie efectiva del proyecto comprende usos con infraestructura de bajo impacto, así como usos temporales consistentes en eventos gastronómicos en jardines para la provisión de servicios gastronómicos, en una superficie de 1.27812 hectáreas destinadas a accesos, áreas para eventos, restaurantes, servicios complementarios, sanitarios, áreas agroecológicas, módulos de servicios y estacionamientos temporales, restaurante PIB, Semillón y Guamuchil Bar, para brindar servicios de gastronomía durante todo el año, para la realización de obras y actividades en humedales, litorales y zona federal en el municipio de Los Cabos. Las coordenadas UTM del trazo del proyecto incluidas en la MIA-P son las siguientes:

Cuadro de construcción del predio
Coordenadas UTM, Datum WGS 84, Zona 12

Vértice	X	Y
1	634009.52	2551167.07
2	634065.3	2551173.14
3	634451.59	2551231.47
4	634495.98	2550937.48
5	634212.08	2550894.62
6	634100.77	2550951.12
7	634063.01	2550971.25

De acuerdo con lo manifestado por el promovente, el Proyecto se ubica dentro de la Reserva Ecológica Estatal Estero San José del Cabo, específicamente en la Subzona de Aprovechamiento Sustentable, en el margen izquierdo del Arroyo San José del Cabo y asociado a terrenos vinculados al cauce y zona federal del citado arroyo. Asimismo, el sitio del proyecto se encuentra asociado al Sistema Ripario de la Cuenca y Estero de San José del Cabo, reconocido como Humedal de Importancia Internacional bajo la Convención Ramsar, en una zona con presencia de vegetación riparia, carrizales, vegetación de galería y cauce de arroyo.

8. Asimismo, el promovente manifiesta que las obras y actividades no implicarán remoción de vegetación ni cambio de uso de suelo forestal, argumentando que las superficies propuestas corresponden a antiguas huertas y áreas previamente impactadas por actividades antropogénicas.





9. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como por la fracción III del artículo 12 del REIA, el promovente tiene la obligación de desarrollar la vinculación de las obras y actividades del proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose dicha vinculación como la relación jurídica entre las características del proyecto y los instrumentos normativos aplicables al sitio donde se pretende desarrollar.

De la revisión de la MIA-P y de la información adicional presentada por el promovente, se identificó que el proyecto pretende desarrollarse dentro de la Reserva Ecológica Estatal Estero San José del Cabo, en un sistema ambiental asociado al Arroyo y Estero San José del Cabo, donde el propio promovente reconoce la presencia de vegetación riparia, vegetación de galería, carrizales, hábitat xeroripario y fauna silvestre vinculada con el sistema hidrológico del sitio.

En la caracterización ambiental presentada se reconoce que el Estero San José del Cabo y su zona de influencia presentan amenazas derivadas del desarrollo urbano y turístico, remoción de cobertura vegetal, afectación a vegetación dependiente del cuerpo de agua, extracción excesiva de agua subterránea y descarga de aguas residuales, afectando particularmente al cuerpo de agua dulce, vegetación acuática y hábitat xeroripario. ✓

No se advierte en la información presentada una evaluación integral respecto de la compatibilidad de la operación continua del proyecto con las características ecológicas e hidrológicas del sitio, particularmente al considerar la instalación permanente de infraestructura turística, gastronómica y de servicios dentro de un sistema asociado a humedales, cauce y zona federal.

10. Que el promovente propone el uso de biodigestores para el tratamiento de aguas residuales asociados a la operación de servicios gastronómicos y recreativos del proyecto. Sin embargo, considerando que el sitio se localiza dentro de terrenos asociados al cauce y zona federal del Arroyo San José del Cabo, en una zona susceptible a escurrimientos extraordinarios e inundación, la utilización de sistemas de infiltración y tratamiento de aguas residuales representa un riesgo potencial de arrastre, desbordamiento y afectación al cuerpo de agua del Estero San José del Cabo y al acuífero subyacente, en términos de la Ley de Aguas Nacionales y la NOM-001-SEMARNAT-2021.

11. Que la realización de eventos gastronómicos y sociales previstos en el proyecto implica una carga adicional de ruido, iluminación artificial nocturna y tránsito de personas dentro de un sistema asociado al Estero y Arroyo San José del Cabo, lo que representa un factor de perturbación para la fauna silvestre vinculada al sistema ripario y humedal del sitio.

En la información presentada por el promovente se reconoce que en el Estero San José del Cabo existe registro de 217 especies de aves acuáticas, de las cuales 97 son migratorias y 19 se encuentran consideradas en alguna categoría de riesgo.

Al respecto, en el Capítulo V de la MIA-P el impacto derivado de la generación de ruido sobre la fauna silvestre es considerado por el promovente como puntual, fugaz y temporal, aun cuando las



actividades recreativas, gastronómicas y sociales previstas contemplan eventos recurrentes durante la vida útil del proyecto, estimada en 25 años.

12. Que mediante Oficio número B00.903.04.-1623 de fecha 15 de julio de 2025, la Dirección Local Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua emitió Opinión Técnica Negativa respecto del proyecto "PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA", señalando que el mismo se ubica dentro del cauce del Arroyo San José, considerado bien nacional competencia de la Federación, observándose además la existencia de obras fijas e infraestructura en operación dentro del cauce y zona federal, susceptibles de alterar el comportamiento hidráulico de la corriente, representar obstrucción al libre flujo, afectar las márgenes del arroyo y generar riesgo de contaminación de las aguas. Adicionalmente, dicha autoridad señaló que cualquier ocupación, descarga o aprovechamiento dentro del cauce y zona federal requiere de los títulos de concesión y autorizaciones correspondientes emitidos por la Comisión Nacional del Agua. Así mismo señaló que las obras pretendidas corresponden a infraestructura fija e inamovible dentro del cauce del Arroyo San José, **indicando además que no se permite este tipo de obras dentro del cauce y/o zona federal**, debido a que pueden alterar el comportamiento hidráulico de la corriente y poner en riesgo las márgenes del arroyo, así como generar obstrucciones susceptibles de arrastre por escorrentía y contaminación de las aguas. ✓

Aun cuando el promovente refiere que las obras y actividades corresponden a infraestructura de bajo impacto, las mismas se pretenden desarrollar dentro de terrenos asociados al cauce y zona federal del Arroyo San José, ecosistema costero cuya función hidrológica, capacidad de conducción de avenidas extraordinarias, infiltración, regulación hidráulica y conectividad ecológica constituyen elementos ambientales de interés público y competencia federal.

La ocupación y establecimiento de infraestructura dentro de un sistema asociado al cauce y zona federal del Arroyo San José puede generar impactos ambientales acumulativos, residuales y permanentes sobre la dinámica hidrológica, funcionalidad ecológica e integridad del ecosistema costero asociado, resultando incompatible con los principios preventivo y precautorio previstos en la legislación ambiental aplicable, así como con la conservación y protección de los bienes nacionales competencia de la Federación.

13. Que dentro de las medidas de manejo y mitigación propuestas por el promovente se contemplan acciones de rescate, reubicación y ahuyentamiento de fauna silvestre durante las actividades asociadas a la preparación del sitio, operación y realización de eventos gastronómicos y recreativos del proyecto. Al respecto, el propio promovente reconoce en la evaluación de impactos ambientales posibles afectaciones relacionadas con desplazamiento de fauna silvestre, modificación de patrones conductuales y alteración de hábitat asociado al sistema ripario y humedal del Estero San José del Cabo. ✓

14. Que del análisis de imágenes satelitales e históricas disponibles, así como de la información presentada por el promovente en la MIA-P y documentación adicional, se identifican áreas intervenidas, senderos, superficies acondicionadas y estructuras asociadas a servicios gastronómicos y realización de eventos dentro del polígono sujeto a evaluación ambiental. ✓





Se observan elementos asociados a la operación y promoción de actividades recreativas y gastronómicas vinculadas al establecimiento denominado "Puerto Raíz", relacionadas con las obras y actividades descritas en la MIA-P.

ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y a la luz de la información en las opiniones recibidas, así como a la información adicional requerida a la promovente se hace notar lo siguiente:

Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la LGEEPA, la Secretaría deberá sujetarse a lo establecido en la propia Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, las Normas Oficiales Mexicanas, los Programas de Ordenamiento Ecológico, los Programas de Manejo aplicables y las demás disposiciones jurídicas en materia ambiental, hidráulica y de bienes nacionales aplicables al sitio donde se pretende desarrollar el proyecto, conforme a lo dispuesto por el artículo 35 de la propia LGEEPA.

Del análisis de la información presentada por el promovente en la MIA-P y en la información adicional, se desprende que el proyecto denominado "PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA" pretende desarrollarse dentro de la Reserva Ecológica Estatal Estero San José del Cabo, en terrenos asociados al cauce y zona federal del Arroyo San José del Cabo, dentro de un ecosistema costero vinculado ecológica e hidrológicamente al Estero San José del Cabo y al Sistema Ripario de la Cuenca y Estero de San José del Cabo, reconocido como Humedal de Importancia Internacional bajo la Convención Ramsar.

Asimismo, el propio promovente reconoce en la información adicional presentada que el proyecto se localiza dentro de un ecosistema costero en términos del artículo 3 fracción XIII Bis de la LGEEPA, y que las obras y actividades pretendidas encuadran en los supuestos previstos por el artículo 5 inciso R) del REIA, relativos a obras y actividades en humedales, ríos, esteros, litorales y zonas federales.

De igual manera, de la descripción del proyecto se desprende la instalación y operación de infraestructura asociada a servicios gastronómicos, recreativos y turísticos, incluyendo restaurantes, jardines para eventos, sanitarios ecológicos, biodigestores, módulos de servicios, estacionamientos y estructuras complementarias destinadas a la operación recurrente del proyecto dentro de un sistema asociado a humedales, cauce y zona federal.

En la caracterización ambiental presentada por el promovente se reconoce la presencia de vegetación riparia, vegetación de galería, carrizales y fauna silvestre vinculada al sistema hidrológico del Estero San José del Cabo, incluyendo aves residentes y migratorias asociadas al humedal. Asimismo, en la opinión técnica emitida por la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos se reconoce que el proyecto se localiza dentro de un ecosistema sensible con presencia de vegetación riparia y carrizal asociado a funciones de conectividad ecológica y hábitat para fauna silvestre, particularmente aves vinculadas al sistema hidrológico del Estero San José del Cabo.

Por otra parte, el promovente propone la utilización de biodigestores y sistemas de infiltración para el manejo y tratamiento de aguas residuales asociadas a la operación de servicios gastronómicos y recreativos. No obstante, el propio promovente reconoce que el sitio del proyecto se localiza dentro de



"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag. 12 de 15



terrenos asociados al cauce y zona federal del Arroyo San José del Cabo, en una zona susceptible a escurrimientos extraordinarios, inundación y procesos de erosión vinculados a eventos hidrometeorológicos.

Como se indica en el Considerando 12 de la presente resolución, mediante Oficio número B00.903.04.-1623 de fecha 15 de julio de 2025, la Dirección Local Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua emitió Opinión Técnica Negativa respecto del proyecto, señalando que el mismo se ubica dentro del cauce del Arroyo San José, considerado bien nacional competencia de la Federación, observándose además la existencia de obras fijas e infraestructura en operación dentro del cauce y zona federal, susceptibles de alterar el comportamiento hidráulico de la corriente, representar obstrucción al libre flujo, afectar las márgenes del arroyo y generar riesgo de contaminación de las aguas. Asimismo, dicha autoridad señaló que cualquier ocupación, descarga o aprovechamiento dentro del cauce y zona federal requiere de los títulos y autorizaciones correspondientes emitidos por la Comisión Nacional del Agua.

El artículo 28 de la LGEEPA expresamente establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna obra como la del Proyecto en análisis, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría, pero que según se indica la opinión técnica de la Dirección Local de la CONAGUA en el estado, contenida en el oficio número B00.903.04.-1623, referido en el Resultando IX de este oficio resolutivo, las obras se encuentran ya construidas, y el local se encuentra en operación. Con ello no se satisface el espíritu preventivo, que es facultad de esta ORE para analizar los probables impactos de una obra antes de que ésta sea realizada, lo que impide identificar las medidas para prevenir los impactos al ambiente identificados.

Del análisis de la información que obra en el expediente, de la MIA-P y de la información adicional presentada por el promovente se desprende que las obras y actividades propuestas pueden ocasionar afectaciones sobre el sistema asociado al Arroyo y Estero San José del Cabo, particularmente respecto del cauce, zona federal, vegetación riparia, fauna silvestre y ecosistema humedal vinculado al sitio, considerando además que las actividades pretendidas corresponden a infraestructura y servicios comerciales asociados a la operación recurrente de eventos gastronómicos y recreativos dentro de un sistema hidrológico y ecológico ambientalmente sensible.

Lo anterior, adminiculado con la Opinión Técnica Negativa emitida por la Comisión Nacional del Agua y con lo descrito en los considerandos previos de la presente resolución, actualiza los supuestos previstos en el artículo 35, fracción III, incisos a) y b) de la LGEEPA, que a la letra establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 35.- ...

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

...

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 ...



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUERTO RAIZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raiz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro. La Paz B.C.S. C.P. 23010
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Por lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracciones I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 42 fracciones XXXV inciso c), XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la SEMARNAT; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracciones IX y X, 30 párrafo primero, 34 y 35 párrafos primero, segundo y fracción III incisos a) y b) de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción III, 47 y 57 del REIA; así como 1, 2, 3 fracciones XI y XLVII y 113 de la Ley de Aguas Nacionales y 1 y 4 de su Reglamento

RESUELVE

PRIMERO Tener por atendida la solicitud presentada en el formato con homoclave FF-SEMARNAT-117 del 05 de junio de 2025, presentada por *Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.*, para solicitar autorización en materia de impacto ambiental de la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"**.

SEGUNDO Con Fundamento en los artículos 35 cuarto párrafo, fracción III, incisos a) y b) de la LGEEPA y 45 fracción III del REIA, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** solicitada para el proyecto denominado **"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"**, con pretendida ubicación en los Lotes 99 y 100, C.P. 23400, Frente al Jockey Club San, Col. Centro, en la ciudad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, por actualizarse lo dispuesto en el artículo 35 párrafo segundo y fracción III incisos a) y b) de la LGEEPA, como se indica en los **CONSIDERANDOS 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15** del presente Oficio resolutivo.

TERCERO Archivar y Poner fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de impacto ambiental del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 57, fracción I de la LFPA, procediendo esta Dependencia a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar.

CUARTO Hacer de conocimiento de la Promovente que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter a esta Unidad Administrativa, las obras y actividades del Proyecto, al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, atendiendo las razones que fundamenten y motivan el presente acto administrativo. Asimismo, se le informa que, mientras no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental no podrá realizar obra y/o actividad alguna relacionada con el Proyecto.

QUINTO Hacer de conocimiento de la Promovente que la presente resolución emitida con motivo de aplicación de la LGEEPA y 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 (15) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Dependencia Federal quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la LGEEPA o acudir al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.



"PUERTO RAÍZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAS Y GASTRONOMÍA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag 14 de 15



SEXTO Se le reitera que la legislación ambiental vigente establece que ninguna obra o actividad podrá ser realizada hasta no obtener la debida autorización en materia de impacto ambiental que emite esta Secretaría.

SÉPTIMO Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del REIA, que la PROFEPA podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

OCTAVO NOTIFÍQUESE este proveído a la ORPA de la PROFEPA en BCS para los efectos legales a que haya lugar.

NOVENO NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal, el C. Adrián Eduardo Vidal Figueroa, en el domicilio ubicado en Carretera Transpeninsular Km 24.5, Nivel 02 Local, Zona Hotelera, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, o a la siguiente dirección de correo electrónico: adrian@puertoraiz.com; y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en la ORE de la SEMARNAT en B.C.S., sita en calle 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.

Así lo resolvió y firma

LA 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. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la ORPA de la PROFEPA en B.C.S.
- Ing. Julio Cesar Villarreal Trasviña Director Local de CONAGUA en B.C.S.
- Ing. Jorge Armando López Espinoza. Director General de Ecología y Medio Ambiente del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos
- C.c.p. - Expediente (SEMARNAT.4S.1.024.2025)



CGRS/IABB/RLEM/HPCM/MCG

Autorizada para oír y recibir notificaciones: Irma Leticia Rivera Castro.



2026
año de
Margarita
Maza

"PUERTO RAIZ, DESTINO SUSTENTABLE DE EXPERIENCIAL + GASTRONOMIA"
Grupo Inmobiliario Raíz Cabo, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz B.C.S. CP 23010
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat