

\* ARCHIVE DOC \*

DOT 

Not to be attached to package



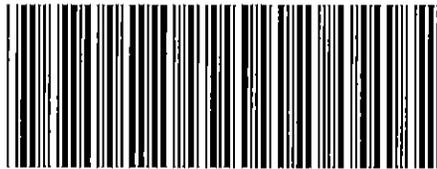
**MX-LAP-CSL**

Product:  
[1] EXPRESS 12:00 (34)  
Payment code:  
Freight A/C: 980192559

Features / Services:  
12:00 Premium(YK)

Duty A/C: Taxes A/C:

Ref. SOBRE CERRADO CON DOCUMENTOS      Shpt Wght: **1.0 kg**      # of Pieces  
TOS      Shipment Date: 2018-11-08      **1**



WAYBILL 72 0385 5326

CONSEJO SOBRE COS DOCUMENTOS  
ENTOS

License Plates of pieces in shipment  
JD01460000596686689



fracciones I, III y IV , 72, 114, 115, 116, 117, 118, 119, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, 4 fracción II incisos a), f), h), i), 14 fracción III, 67 fracción VI, 136, 229, 230 y 231 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur, 2, 15, 19, 28, 32, 35, 42 y 43 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, venimos a solicitar la intervención de esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos,, por las presuntas infracciones que afectan los derechos fundamentales relacionados con la integridad física de las personas, la propiedad del denunciante y la preservación del medio ambiente, derivado de actividades u obras ejecutadas por Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., respecto del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", cuya ubicación es Carretera Transpeninsular Km. 15, (antes) Rancho el Tule dentro del Corredor Turístico San José del Cabo, se solicita la intervención de esta dirección General a su digno cargo para que proceda a inspeccionar y vigilar los hechos materia de la presente acción ciudadana, que pudieren ser constitutivos de delito, a juicio de la autoridad competente, en su caso, a efecto de que se ordene suspender las obras del proyecto o determinar las medidas de inmediata aplicación que resulten pertinentes hasta en tanto la empresa no garantice la seguridad de los predios colindantes, de los habitantes de la zona y de la población en general.

#### **DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO DEL DENUNCIADO**

Dentro de la presente acción ciudadana, se señala como presunto infractor:

1. La empresa Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., en su carácter de responsable de las obras correspondientes al "Proyecto turístico Integral Chileno Bay Club", quien puede ser localizado en el siguiente domicilio: Carretera Transpeninsular KM 15, (antes) Rancho el Tule, en Cabo San Lucas, Baja California Sur, con número telefónico 01 624 104 9600.

#### **ANTECEDENTES**

1. Mi representada es una empresa debidamente constituida bajo la normatividad Mexicana, el denunciante es la institución fiduciaria [REDACTED], lo cual se acredita con el Testimonio de la escritura pública número [REDACTED] volumen 14, de fecha 09 de mayo del año 1992, otorgada ante la fe de Lic. Rubén Alejo Arechiga de la Peña, Notario Público Titular de la Notaria No. 10, en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual contiene el contrato de fideicomiso que Celebraron como fideicomitente, EL TULAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y por otra parte como fideicomisario [REDACTED] representada por el señor



de la población en general y en particular por causar una afectación directa a los bienes propiedad de mi representada.

7. En fecha 18 de septiembre de 2018, se presentó denuncia popular, en contra de la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., ante la Dirección General de la CONAGUA, por violaciones a la propiedad del denunciante y al derecho fundamental de un medio ambiente sano, lo cual se derivó de la modificación de los cauces de los arroyos que generaron las obras de construcción del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club".

8. En fecha 03 de octubre se me notificó, por parte de la Dirección Local de la CONAGUA en Baja California Sur, el Oficio No. B00.903.01.-2734 de fecha 27 de septiembre de 2018, por medio del cual se informa que el manejo del escurrimiento superficial es competencia de la autoridad municipal, señalando a la dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de los Cabos, como la autoridad responsable de emitir la Licencia de Construcción No. 2208LIC-CSL12/LIC2016 y de atender los hechos denunciados por mi representada en fecha 03 de julio de 2018.

9. En fecha 02 de noviembre la Dirección Municipal de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Los Cabos, me notificó el Oficio No. DMPC/OG/128/2018 de fecha 26 de octubre del 2018, por medio del cual informa que la empresa Chileno Bay Club, presentó el Proyecto ejecutivo de Drenaje Pluvial, el Plano General de elementos que comprenden el proyecto de drenaje pluvial y la Licencia de Construcción del Proyecto de Drenaje Pluvial Chileno.

En virtud de lo expuesto, es que se requiere la intervención de esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., para que realice la investigación correspondiente a efecto de determinar el perjuicio que se genera al patrimonio de mi representada, a la integridad física de las personas que realizan sus actividades cotidianas en el inmueble y a la población en general con la ejecución de las obras realizadas por la empresa Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., relacionadas con el "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", puesto que dichas obras potencializan las condiciones de riesgo dentro de la zona ante la presencia de lluvias y huracanes, aun y cuando la autoridad municipal ha recibido información documental del Proyecto de Drenaje Pluvial, el cual ante la presencia de lluvias extremas, actividad ciclónica o de huracanes ha resultado ineficaz, ya que la obras de construcción que realiza Chileno Bay Club se encuentran afectando de manera directa el equilibrio ecológico de la región, el patrimonio de los habitantes de la comunidad y los predios que colindantes al proyecto referido, es por esto que con fundamento en los artículos 9 fracción II, 13 fracción I, XII, XIII y

XXII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, 4 fracción II incisos a), f), h), i), del Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur se acude ante esta H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., a manifestar los siguientes:

### ACTOS, HECHOS U OMISIONES

**Primero.** La empresa denunciada, en clara contravención a lo dispuesto en el artículo 61 fracción I, III y IV el "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", se encuentra vulnerando los criterios ambientales establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, las actividades que se encuentra desarrollando consisten en el desplante de grandes volúmenes de terracería, plataformas y excavaciones, las cuales se encuentran afectando de manera riesgosa la dinámica natural de los cauces, arroyos y escurrimientos de la zona, poniendo en una constante situación que condiciona el equilibrio ecológico de la región por sus características naturales, afecta los predios colindantes al "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", aunado a lo anterior es preciso referir que dentro de la propia Manifestación de Impacto Ambiental Regional (MIA-R), que presento la denunciada ante la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, la cual puede ser consultada en la dirección electrónica: [http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2006/03B\\_S2006T0005.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2006/03B_S2006T0005.pdf), en dicho documento la presunta infractora refirió lo siguiente:

#### MIA-R "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club"

##### **5.1. Calle y número, o bien nombre del lugar y/o rasgo geográfico de referencia, en caso de carecer de dirección postal**

Carretera Transpeninsular Km 15, Rancho El Tule

*Imagen 1. Pág. 2, de la MIA-R del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club"*

(...)

**7. Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de los Cabos. (31/agosto/1995).**

Este Programa basado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que el ordenamiento ecológico, es un proceso de planeación dirigido a evaluar y programar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, con el fin de lograr el aprovechamiento adecuado de los recursos naturales y la preservación de la naturaleza. De este modo, el objetivo principal del Programa es elaborar un instrumento de planeación dirigido a la regulación de las actividades productivas en relación a la aptitud del uso del suelo.

Para la zona de estudio aplica la **UGA T-16. Conservación. Aptas para turismo de densidad bruta, hasta 10 cuartos/ ha y usos de conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente.**

**El Proyecto Turístico Integral "Chileno Bay Club" cumple con todos los criterios propuestos en dicho ordenamiento**

*Imagen 2. Pág. 257, de la MIA-R del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club"*

De acuerdo a la digitalización anterior, dentro de la MIA-R, podemos observar que la empresa denunciada, de manera expresa, señala lo siguiente:

1. De acuerdo a la ubicación geográfica del proyecto; le son aplicables los criterios ecológicos contenidos en la UGA T-16.
2. Manifiesta que su proyecto **"cumple con todos los criterios propuestos en dicho ordenamiento"**.

Por otra parte en atención a los criterios ambientales que maneja la UGA T-16, la empresa denunciada, señalo dentro de LA MIA-R del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", lo siguiente:

**Los criterios aplicables al Proyecto Integral "Chileno Bay Club" son:**

**Criterios Ecológicos Generales**

**Tabla 3.2. Criterios aplicables al Proyecto Integral "Chileno Bay Club"**

USO	CLAVE	CRITERIOS	CONGRUENCIA DEL PROYECTO
-----	-------	-----------	--------------------------

		<p>B3. Arroyos, Oasis y Manantiales. Se debe justificar la construcción de represas en arroyos y conservar los cauces de los arroyos sin asentamientos humanos, que puedan representar una amenaza de contaminación para los mantos de agua subterránea.</p>	<p>En la realización del diseño del Plan Maestro del proyecto, se <u>consideró conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de tormentas (ver figuras 2.7 y 2.8 del capítulo II).</u></p> <p>Adicionalmente se contempla la realización de Obras de <u>protección y restauración. Presas de gaviones y reforestación de las zonas de los cauces en los arroyos principales, para contención de azolves (descritas en el apartado II.3.3.1. Preparación del sitio, del capítulo II del presente documento)</u></p>
<p>Para los asentamientos humanos (AH)</p>	<p>F1, F2, F3, F4, F6, F8.</p>	<p>F1. Las construcciones y obras de <u>urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos.</u></p>	<p>En la realización del diseño del Plan Maestro del proyecto, se <u>consideró conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de tormentas (ver figuras 2.7 y 2.8 del capítulo II del presente documento).</u></p>



USO	CLAVE	CRITERIOS	CONGRUENCIA DEL PROYECTO
		<p>F3- Se deberá completar la regulación de uso de la zona federal (principalmente en zonas de playa). Esta regulación deberá especificar tipo y ubicación de accesos bajo los siguientes criterios:</p> <p>a) Se deberán prohibir las construcciones y divisiones físicas en los arroyos que desembocuen al mar.</p>	<p>La zona federal marítimo terrestre se encuentra al oeste del predio y su delimitación está validada por la propia ZOFEMAT, conforme a los planos de delimitación realizados para esta zona en diciembre de 2005. (ver anexo 2).</p> <p>a) No se construirá ningún elemento del proyecto en los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de tormentas (ver figuras 2.7 y 2.8 del capítulo II del presente documento).</p> <p>La construcción de la carretera ya presenta una división física para los arroyos de importancia dentro del predio, sin embargo para la modificación de la carretera se establecieron pasos hidráulicos en esta zona.</p>



**IMAGEN 1. PÁG. 257, DE LA MIA-R DEL "PROYECTO TURÍSTICO INTEGRAL CHILENO BAY CLUB"**

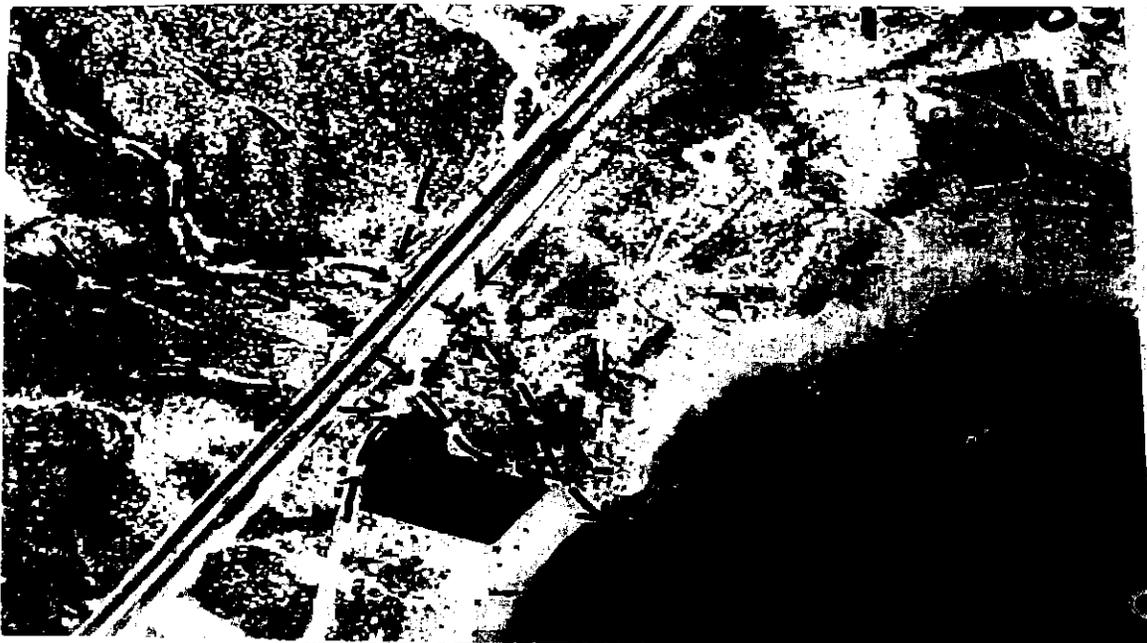
Como se puede observar en las imágenes anteriores, con el propósito de que no se le impusiera ninguna condicionante, relacionada con la modificación de cauces, arroyos y escurrimientos pluviales, al "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", la empresa denunciada manifestó en reiteradas ocasiones que en "en la realización del Plan Maestro del proyecto se consideró conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de tormentas", situación que no aconteció así, ya que contrario a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos, la empresa denunciada se dedicó a realizar múltiples excavaciones, remoción de cauces y construcciones dentro de la zona en donde se encontraban cauces, arroyos y escurrimientos vulnerando con esto los criterios ambientales que corresponden a la UGA T-16.

En referencia a lo expuesto, se manifiesta ante esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., que las obras de desplante de grandes volúmenes de terracería, plataformas y excavaciones que se encuentra realizando la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., se encuentran afectando de manera directa el equilibrio ecológico de la región, se encuentra afectando la propiedad de los predios colindantes y vulnera la seguridad y el libre tránsito de los habitantes de la

región, ya que contrario a los criterios ecológicos y a lo manifestado por la denunciada en su MIA-R, el “PROYECTO TURISTICO INTEGRAL CHILENO BAY CLUB”, SE ENCUENTRA ALTERANDO EL EQUILIBRIO ECOLOGICO DE LA REGIÓN OBSTRUYENDO LA DINÁMICA NATURAL DE CAUCES, ARROYOS Y ESCURRIMIENTOS, DE IGUAL FORMA SE ENCUENTRA DESVIANDO EL FLUJO HIDROLÓGICO DE AGUA PLUVIAL HACIA LOS PREDIOS QUE COLINDAN CON EL PROYECTO REFERIDO, AFECTANDO A LOS HABITANTES DE LA COMUNIDAD EN DONDE SE DESARROLLA DICHO PROYECTO.

Se dice lo anterior en virtud de que las obras de construcción del proyecto se realizan sin la justificación técnica que determine viable la obstrucción de los escurrimientos pluviales, sin considerar la amenaza de lluvias extremas, tormentas ciclónicas y huracanes, sin dejar de lado que este tipo de obras potencializan las condiciones de riesgo en caso de una posible inundación, lo cual genera una problemática para la seguridad de la personas que laboran en el inmueble, un riesgo para la población en general y una afectación directa a los bienes propiedad de mi representada, para un mejor entendimiento de las modificaciones que se han realizado a lo largo de los últimos años a causa del proyecto y para una mejor comprensión del problema, se anexa una serie de mapas en los que se representa en orden cronológico el avance de las obras:

#### MAPAS CRONOLOGICOS DE LAS OBRAS



*Mapa 1. Imagen de la región antes del inicio de obras del Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club”.*

Se puede observar que en el año 2003, los cauces (color azul) no habían sido desviados por drenaje, canalización u obra alguna que pudiera generar perjuicio al predio de mi representada, se encontraban en conservación natural, el riesgo de desastre a la propiedad del denunciante era mínimo, tampoco había obras por debajo de la Carretera Transpeninsular.



*Mapa 2. Imagen de las obras realizadas al año de 2015.*

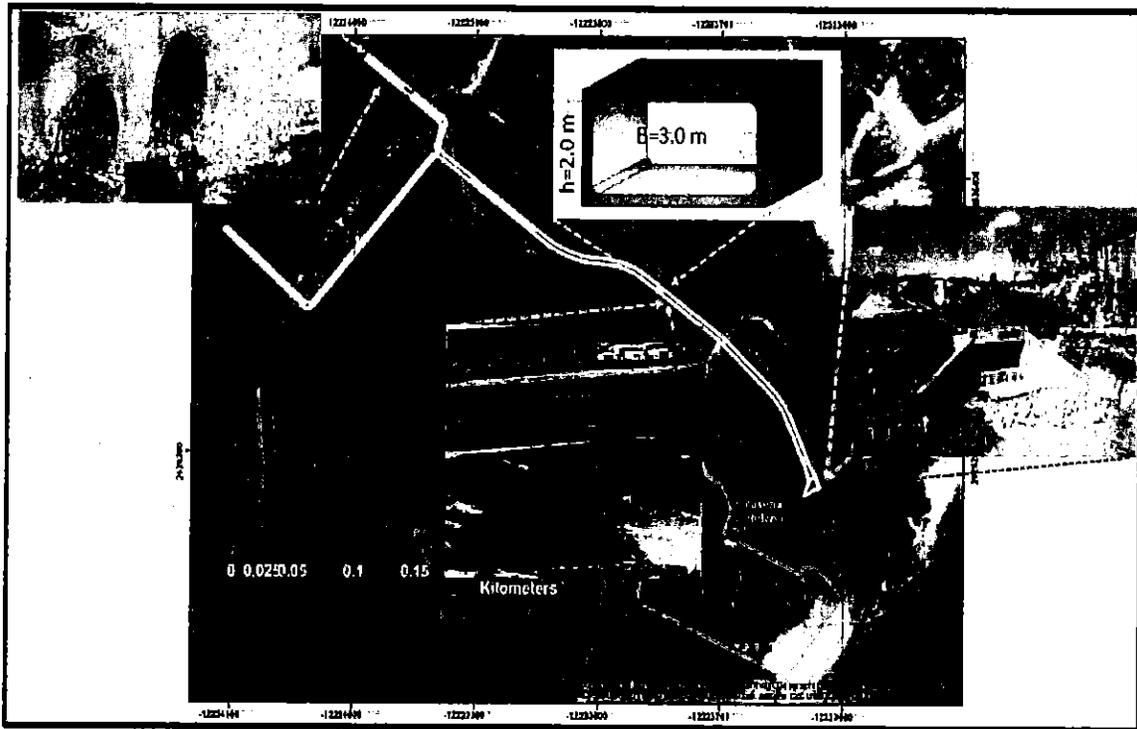


*Mapa 3. Imagen de las Obras realizadas al año de 2016.*

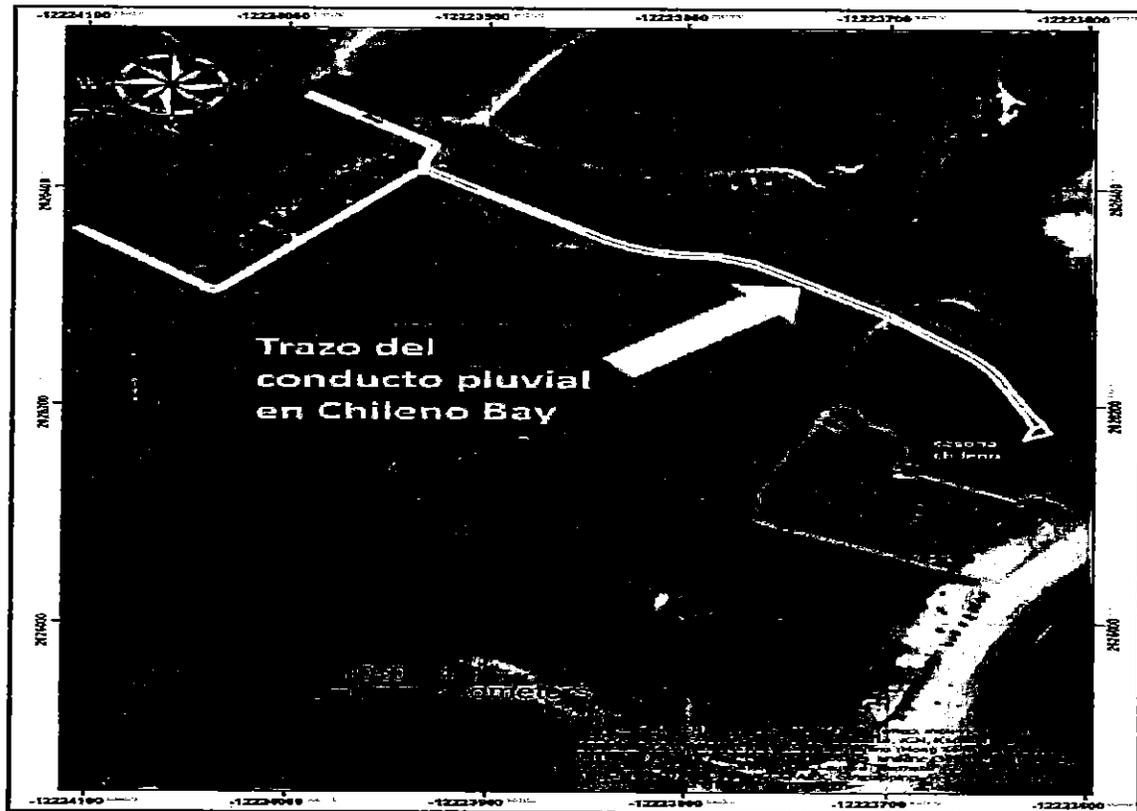


*Mapa 4. Imagen de las obras realizadas al año de 2017*

Tal como y se observa de la imagen del año 2017, ya la zona ha sido afectada e impactada derivado de las obras del denunciado, debajo de la carretera Transpeninsular se han hecho drenajes que ponen en riesgo el derrame de aguas causadas por la lluvia directamente a la propiedad de la denunciante, se ve una gran diferencia de terreno del año 2003 al 2017, ya que la realización de estas obras por su magnitud traen consigo alteraciones graves al terreno, porque tal como podrá percatarse ese H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., debe verificarse que el denunciado atienda los criterios ambientales, términos y condicionantes contemplados en la autorización de impacto ambiental que se le otorgo para el proyecto, lo cual es seguro no cumple, **PARA CORROBORAR LO ANTERIOR SE ANEXAN IMÁGENES DE LAS OBRAS QUE REALIZÓ LA EMPRESA PARA EL DESVIÓ DEL ARROYO QUE COLINDA CON EL PREDIO DE MI REPRESENTADA.**

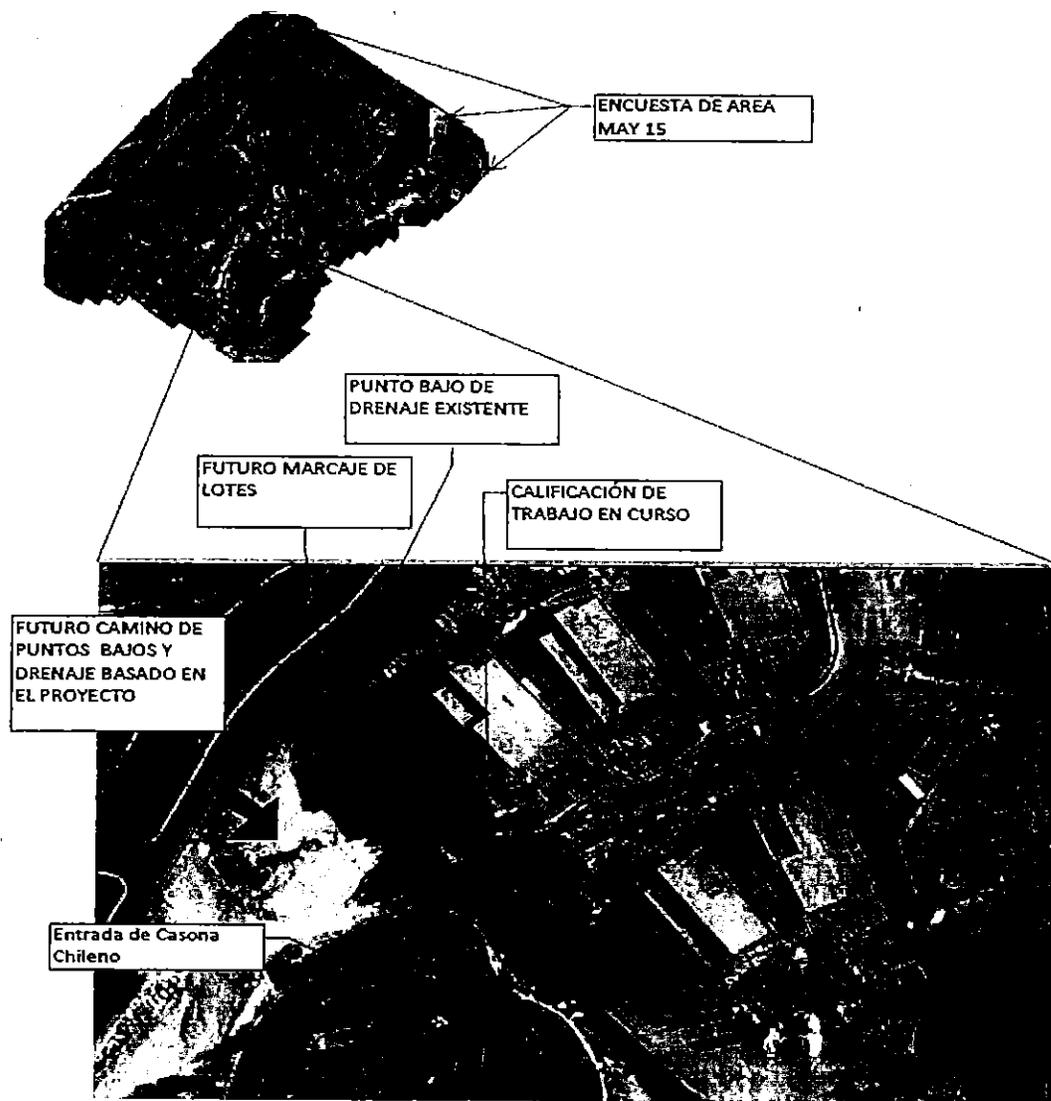


Mapa 5. Obras de conducción y modificación del cauce de los arroyos.



Mapa 6. Trazo del conducto pluvial.

De acuerdo con los mapas digitalizados se demuestra que las obras realizadas por Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., se encuentran generando un desequilibrio ecológico importante, rebasando lo establecido dentro de la autorización del proyecto, sin preocuparse por implementar medidas de mitigación y de seguridad, por lo que de acuerdo con lo establecido en los artículos 23, 28 y 29 de la LGEEPA, así como también lo establecido en el artículo 16 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la LGEEPA, se deberán inspeccionar las obras del proyecto, tomando las medidas de seguridad que deriven de la inspección, ya que en caso de ser omisa, podría causar un desastre, inundación, desbordamiento, peligro a la integridad física de las personas, daño a la propiedad del denunciante y los que habitan o laborar la propiedad, tal y como se demuestra a continuación:



*Fotografía 1. Estado actual de las obras contiguas a la Casona de Chileno*

Como se puede observar en la imagen anterior, las obras de Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., están agravando la vulnerabilidad de la Casona de Chileno, es evidente la problemática que se ha generado como consecuencia de los obstáculos que se han construido sobre el arroyo hasta haberlo reducido a una mínima expresión de 4.50 m de ancho, es por lo anteriormente expuesto, que se solicita a esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., la investigación, estudio y evaluación de riesgos, peligros y vulnerabilidades, ya dichas obras se encuentran realizando con el consentimiento de la Delegación Profepa en el Estado de Baja California Sur, sin atender la problemática ambiental que representa la modificación de la dinámica pluvial de la región, se solicita emita el pronunciamiento correspondiente sobre la vulnerabilidad y posibles afectaciones hacia a la población en general, hacia los bienes de mi representada y hacia el medio ambiente ante un desastre de origen natural o humano.

Los hechos denunciados configuran actos que **HAN PRODUCIDO, PRODUCEN Y A LARGO PLAZO PRODUCIRÁN DAÑOS A LA SEGURIDAD DE LA POBLACIÓN DENTRO DE LA ZONA AFECTADA**, así como al patrimonio de mi representada y como se ha explicado dentro de la presente, se contravienen las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, tal y como se establece en las fracción I, III y IV del artículo 61 del ordenamiento en cita, mismo que se reproduce a continuación:

***Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur***

***ARTÍCULO 61.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:***

*I.- Las que condicionen el equilibrio ecológico por sus características naturales, como la existencia en ellos de bosques, praderas, montes, bahías, esteros, lagunas y otros elementos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia ecológica y de protección al medio ambiente;*

*(...)*

*III.- Las áreas cuyo uso puedan afectar el paisaje urbano y natural, conforme a las disposiciones legales aplicables en materia de protección al ambiente;*

*IV.- Aquellas cuyos suelos o subsuelos se hayan visto afectados por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligro permanente para los asentamientos humanos, especialmente en los lechos de los arroyos; y*

*(...)*

En apoyo a lo anterior y ante la omisión de la Delegación Profepa en el Estado de Baja California Sur de investigar y tomar las medidas de seguridad correspondientes, nos

permitimos enviar a esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., fotografías aéreas de la zona donde se desarrollan las actividades de construcción del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club, el plano base de la imagen es una fotografía aérea del año 2013, en donde se puede apreciar que no había ninguna clase de intervención alguna en el sitio, a dicha imagen se le ha sobrepuesto las obras de construcción del proyecto a cargo de la empresa Chileno Bay Club, para su mejor comprensión se reproduce dichas imágenes a continuación:



SOBREPOSICIÓN DE MASTERPLAN BEACH CASITAS - 13-04-2018 CON FOTOGRAFIA AEREA - 15-06-2013

Fotografía 2. Obras de construcción del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club" en sobreposición a las condiciones que prevalecían en el año 2013.



SOBREPOSICIÓN DE MASTERPLAN BEACH CASITAS - 13-04-2018 CON FOTOGRAFIA AEREA - 27-03-2018

Fotografía 3. Sobre posición actual de las obras de construcción del “Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club”.

La segunda imagen tiene como plano base una fotografía aérea del año 2018 con el estado de construcción en que se encontraba la obra en el mes de marzo, en dicha imagen se puede apreciar el impacto que han tenido las obras sobre la topografía y los escurrimientos pluviales.

En atención a las imágenes digitalizadas, se puede observar cuales como podrá la modificación de los cauces y arroyos que se encontraban en la región originando que actualmente se obstruya de la dinámica pluvial de escurrimientos en la ubicación del

Proyecto lo cual genera un perjuicio hacia la propiedad de mi representada, es por este motivo que se solicita de manera urgente la intervención del H. Director General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., a efecto de que se tomen medidas urgentes ante posibles desastres producidos por fenómenos naturales.

**SEGUNDO.** Causa agravio a mi representada la violación, realizada por Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., a la autorización en materia de impacto ambiental con número de Oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1321.06, la cual fue emitida por la Subsecretaría de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, ya que de acuerdo al análisis de la Dirección General de impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), del "Proyecto Turístico Chileno Bay Club", este deberá observar los criterios ambientales aplicables a la UGA T-16:

Oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1321.06

Criterio ecológico	Vinculación del proyecto presentada por la promovente (páginas 31-41 de la MIA-R e Información complementaria)	<u>Análisis de la DGIRA</u>
F1. Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos	"En la realización del diseño del Plan Maestro del proyecto, se consideró conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de lloventas".	(Se analizan de manera conjunta la vinculación a los criterios F1, H14 y H2)  Considerando que el diseño del proyecto contempla la



<p>H2. En las zonas de conservación y preservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan mantener la captación de agua.</p>	<p>"En la realización del diseño del Plan Maestro del proyecto, se consideró conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de llorentas.</p> <p>Adicionalmente se contempla la realización de obras de protección y restauración. Presas de gaviones y reforestación de las zonas de los cauces en los arroyos principales, para contención de azolves que permiten a su vez la captación de agua de lluvia".</p>	<p>protección de los causes de los arroyos, así como la vegetación colindante, la cual ha sido valorada como los elementos de mayor valor ambiental presentes en el sistema ambiental (considerando, 3), esta DGIRA considera que el proyecto cumple con dichos criterios, además de que implementará acciones que incrementen la captación de agua</p>
<p>I14. No se permitirá sin justificación técnica la obstrucción de escurrimientos pluviales, con obras como puentes, bordos, carreteras, terracerías, veredas, puertos, muelles, canales y obras que puedan interrumpir el flujo de agua.</p>	<p>"En el sitio del proyecto existen cinco cauces de arroyos que se forman en época de llorentas. No se construirá ningún elemento del proyecto en estos arroyos, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de llorentas (ver figuras 2.7 y 2.8 del capítulo II del presente documento)".</p>	
<p>F3. Se deberá completar la regulación de uso de la zona federal (principalmente en zonas de playa). Esta regulación deberá especificar tipo y ubicación de accesos bajo los siguientes criterios:</p>	<p>"La zona federal marítimo terrestre se encuentra al oeste del predio y su delimitación está validada por la propia ZOFEMAT, conforme a los planos de delimitación realizados para esta zona en diciembre de 2005.</p> <p>a) No se construirá ningún elemento del</p>	<p>(Se) analizan de manera conjunta la vinculación a los criterios F3 e I12)</p> <p>Aún y cuando los criterios F3 e I12, no corresponden a</p>



Criterio ecológico	Vinculación del proyecto presentada por la promotora (páginas 31-41 de la MIA-R e Información complementaria)	Análisis de la DGIRA
<p>a) Se deberán prohibir las construcciones y divisiones físicas en los arroyos que desembocan al mar.</p> <p>b) Se deberá respetar el derecho de vía de los caminos actuales hacia la zona federal de playa bajo la normativa vigente.</p> <p>c) Salvo justificación contraria el ancho de vía mínimo de los accesos a la playa será de 7 mts.</p> <p>d) Se deberán establecer áreas de estacionamiento adyacentes al derecho de vía y cercanas al acceso peatonal a la Zona Federal Marítimo-Terrestre y terrenos ganados al mar.</p> <p>e) Se prohibirá todo tránsito vehicular</p>	<p><i>proyecto en los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en épocas de tormentas.</i></p> <p><i>La construcción de la carretera ya presenta una división física para los arroyos de importancia dentro del predio, sin embargo para la modificación de la carretera se establecieron pasos hidráulicos en la zona.</i></p> <p>b) <i>El proyecto contempla respetar el derecho de vía, además de mejorarlo, darle mantenimiento y proveer servicios públicos adicionales como estacionamiento, baños, regaderas, entre otros; descritos como Instalaciones Públicas, y considerados dentro del Plano 2.1. Plan Maestro.</i></p> <p>c) <i>El área considerada para el derecho de vía y los servicios públicos que aportará el proyecto para uso y beneficio de la comunidad, ocuparán una superficie de 0.64 ha.</i></p> <p>d) <i>El proyecto contempla zonas de estacionamiento lejanas a la zona de playa. Como parte de los servicios turísticos al público en general, se considera un estacionamiento cercano al acceso peatonal a la zona federal marítimo terrestre.</i></p> <p>e) <i>No habrá tránsito vehicular en la zona de la playa, y se instalarán letreros que prohíban hacerlo.</i></p>	<p>aspectos exclusivamente ambientales, es conclusión de esta DGIRA que el proyecto, dado su diseño y objetivos, contribuirá al aprovechamiento ordenado de la zona de playa y zona marina colindante, asegurando el acceso público a la Zona Federal Marítimo Terrestre.</p>
<p>112. Todos los proyectos de desarrollo localizados en la zona costera deberán incluir accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre</p>		

Imagen 4. Págs. 14-16 del Oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1321.06

En relación a lo establecido por la DGIRA, **A EFECTO DE OBTENER LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, la empresa Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., dentro de su MIA-R, se comprometió de manera expresa a **“NO CONSTRUIR NINGÚN ELEMENTO DEL PROYECTO EN LOS ARROYOS PRINCIPALES PRESENTES EN EL PREDIO, PERMITIENDO LA CONSERVACIÓN DE LA DINÁMICA DE**

ESCURRIMIENTOS EN ÉPOCAS DE TORMENTAS”, por lo que por medio del presente se denuncia que las obras y actividades que ha realizado la empresa denunciada, se han realizado de manera excediendo lo autorizado por el **OFICIO S.G.P.A./DGIRA.DEI.1321.06**, puesto que las modificaciones y obras de urbanización relacionadas con el “Proyecto turístico Integral Chileno Bay Club”, tienen como resultado la obstrucción de dinámica natural de escurrimientos, lo cual en época de tormentas aumenta las probabilidades de inundación produciendo efectos adversos sobre la integridad patrimonial del inmueble de mi representada, pone en riesgo la integridad física de los habitantes de la región y de las personas que desempeñan sus labores cotidianas dentro del inmueble.

Esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., es competente para intervenir y tomar las medidas que sean necesarias, a efecto de ordenar que la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., responda ante las obras de desviación que se ha hecho de los cauces o arroyos naturales que prevalecían en la región y posteriormente lleven a cabo las acciones necesarias para evitar que las aguas torrenciales puedan provocar un daño de magnitud irreparable hacia el equilibrio ecológico, la seguridad de las personas y a los miembros de la comunidad que se encuentran colindantes al proyecto turístico, siendo necesario plasmar lo que se observa en la página 33 de la autorización de impacto ambiental, que se describe a continuación:

(...)

c) Con respecto al componente de **Hidrología** que puede verse afectado por la realización del **proyecto**, se consideró lo siguiente:

- En la realización del **proyecto** se considerará conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en época de tormentas.
- Asimismo, se contempla la reforestación de los cauces de los arroyos principales como parte de los trabajos de protección y restauración, permitiendo con ello la permanencia de flujos hídricos y evitar la erosión.



- Se evitará la modificación de las escorrentías, adicionalmente en la modificación del trazo carretero que se realizará se establecerán obras hidráulicas que permitirán el libre paso del flujo de los escurrimientos principales. Asimismo las zonas de arroyos intermitentes y vegetación asociada, serán conservadas, contemplando la creación de presas de gaviones para mejorar la dinámica hidráulica.



- Por otra parte, se utilizar para la explotación de agua en el predio, una planta desalinizadora que utilizará agua salobre, para obtener agua potable y con ello reducir la explotación del agua dulce del acuífero. Asimismo, el proyecto contará

con dos plantas de tratamiento que evitaren contaminación al manto freático.

De lo anteriormente digitalizado, se establece que la empresa CHILENO BAY CLUB, S DE R.L. DE C.V., se comprometió a *“conservar sin ninguna afectación los arroyos principales presentes en el predio, permitiendo la conservación de la dinámica natural de escurrimientos en época de tormentas”*, lo cual no ha sido llevado a cabo en estricto cumplimiento con el tema de Hidrología, por el contrario, el denunciado a ejecutado obras que modifican los cauces y arroyos del terreno sin autorización, lo cual puede causar un desbordamiento e inundación a la propiedad privada, aún más en épocas de huracanes, en este sentido, la protección de los habitantes de la región, de las personas que laboran en el inmueble de mi representada y la afectación al inmueble referido es de tal importancia, que puede ser catalogado como de interés público lo cual implica y justifica, la imposición de sanciones por parte de ese H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., ya que se consideran necesarias y conducentes a proteger, vigilar y respetar los derechos establecidos en las leyes de orden público.

En seguimiento a lo anterior, se manifiesta que las actividades de construcción a cargo de la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., se realizan en contravención a lo establecido en el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, el cual refiere lo siguiente:

***Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur***

***ARTÍCULO 3.- En el Estado se considera de utilidad pública:***

***VIII.- La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.***

***(...)***

En el caso que nos ocupa la empresa Chileno Bay Club se encuentra realizando obra de construcción si observar las afectaciones al equilibrio ecológico así como tampoco se advierten medidas enfocadas a la protección del ambiente dentro de la comunidad afectada, a efecto de acreditar la existencia de los cauces y arroyos existentes previo al desarrollo de las obras, a efecto de dar sustento a estas manifestaciones se anexa el Plan Maestro de Obras realizado por la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V.

**Tercero:** Las actividades realizadas por Chileno Bay Club, S DE R.L. de C.V., traen consigo consecuencias desastrosas, poniendo en una situación de riesgo inminente tanto a mi representada como a las personas que habitan y desempeñan sus labores cotidianas dentro de la zona, siendo de suma importancia señalar que el 15 de mayo de 2018, el Subsecretario de Protección Civil, Carlos Godínez León dio a conocer las zonas de alto riesgo en el Estado de Baja California Sur, derivado de la afectación de lluvias en la entidad, la zona en donde se encuentra el terreno contiguo del denunciante y del denunciado no son la excepción, ya que los pronósticos de lluvias torrenciales indican lluvias de gran intensidad, citando las palabras del Subsecretario de Protección Civil en Baja California Sur conforme sigue *"Hoy, el pronóstico habla de lluvias torrenciales, nos indica que por metro cuadrado puede caer mucha más agua que la que ha caído en el histórico"* (fuente @bcsnoticias), lo cual es alarmante, ya que ha habido fenómenos naturales como el Huracán "Lidia" el cual causó la muerte de personas y daños irreparables en la entidad, razón por la cual y al existir tales antecedentes, esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., debe tomar las medidas urgentes para evitar un desastre ocasionado por actividades y obras que no están cumpliendo contraviene a la legislación en materia de impacto ambiental.

Como se ha referido a lo largo de la presente denuncia, las obras de construcción realizadas por Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., generan efectos adversos ante la amenaza de lluvias extremas, se aumentan las probabilidades de desbordamiento del arroyo que colinda con el predio de mi representada y se potencializa el riesgo en caso de inundación en la zona, situación que pone en riesgo la integridad patrimonial de mi representada y las vida humanas de la población que desempeña sus labores cotidiana dentro de la zona, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 fracciones IX y X de mismo que a letra dice lo siguiente:

***Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.***

***ARTÍCULO 4.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la regulación y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante:***



Se aprecia que el área de estudio en general presenta un nivel de amenaza medio-alto, sin embargo condiciones pueden aumentar dentro de la región, ya que las obras realizadas por Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., han afectado considerablemente el cauce natural de los arroyos colindantes y la dinámica natural de los escurrimientos, lo que puede generar una afectación a la población en general y al patrimonio de mi representada; ante una amenaza por inundación la región presenta, por su situación geográfica la República Mexicana, una afectación derivada de diversos fenómenos hidrometeorológicos, en el transcurso del verano, el estado está sujeto a la acción de ciclones tropicales y tormentas muy intensas, estas condiciones climatológicas aumentan el peligro de inundación por desbordamiento de cauces debido al exceso de lluvia, dentro de la región existe un nivel de amenaza muy Alto cerca, por lo que deben extremarse precauciones en caso de una posible emergencia, se dice lo anterior de acuerdo a la información obtenida en el Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, el cual representa de forma gráfica el nivel de riesgo de acuerdo con los siguientes mapas:

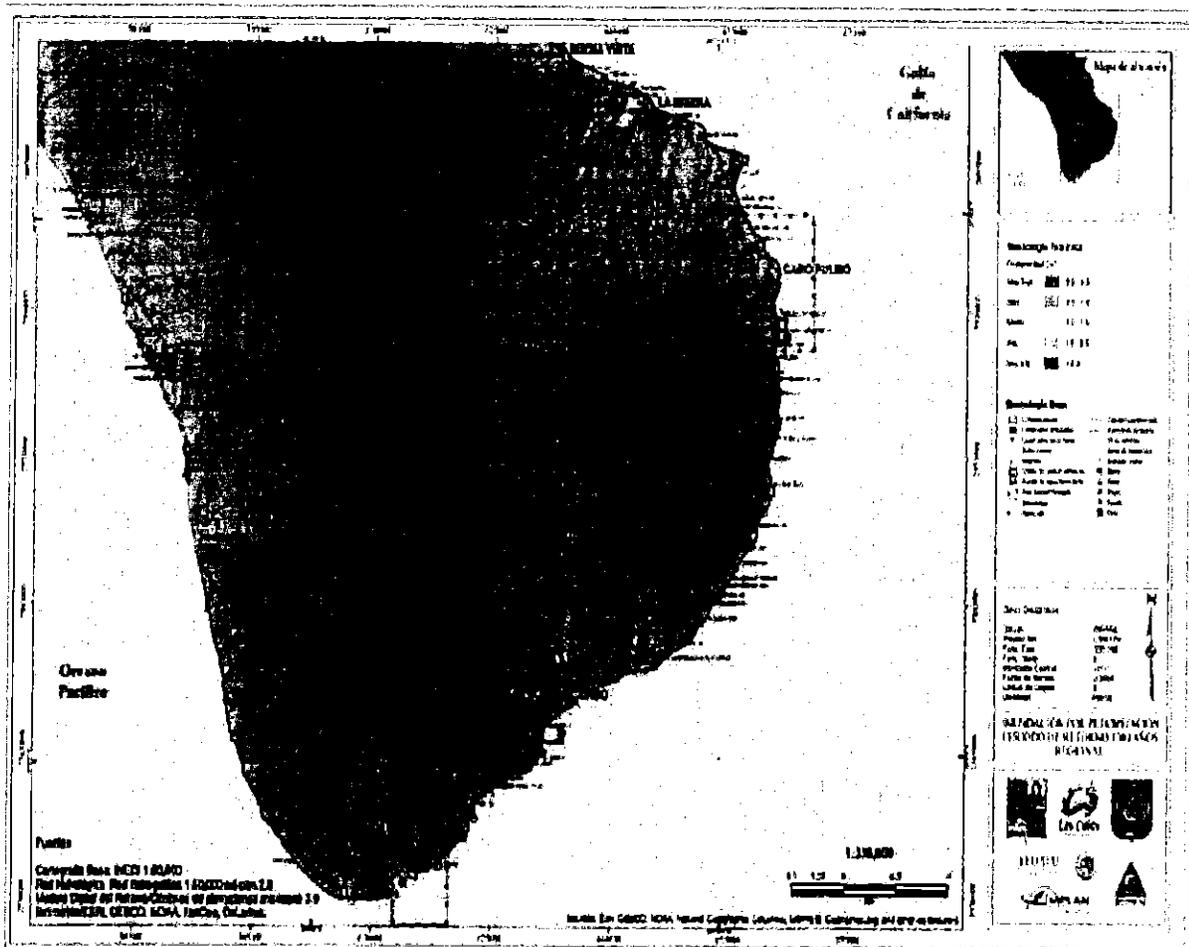


Figura 2. Mapa de Inundación por precipitación a nivel regional del municipio de Los Cabos, B.C.S.

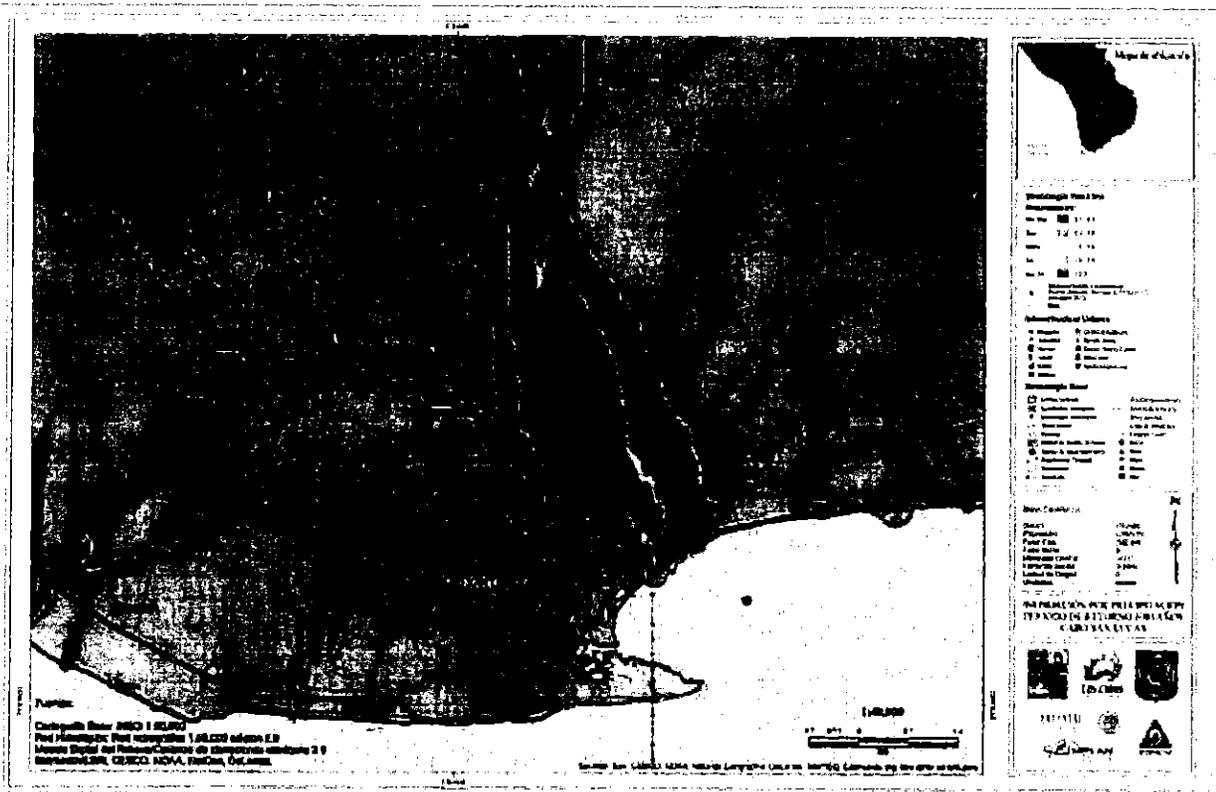


Figura 3. Mapa de Inundación por precipitación para la localidad de Cabo San Lucas, B.C.S.



Figura 4. Mapa de Inundación por precipitación para la localidad de San José del Cabo, B.C.S.

Del análisis y estudio de los mapas digitalizados se desprende que debido a su ubicación geográfica, la región en donde realiza sus obras la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., se encuentra sujeta a una amplia variedad de fenómenos naturales (lluvias, ciclones tropicales, inundaciones, etc.), los cuales presentan un alto potencial destructivo, lo cual, combinado con altas concentraciones poblacionales, en las que se tienen elevados grados de vulnerabilidad física y social, propician un gran riesgo de desastre, ya que por la energía con que se desarrollan, el tamaño del área en que influyen y la frecuencia con que ocurren, pueden afectar gravemente los asentamientos humanos, es por estos motivos que se denuncian las obras realizadas por Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., ante esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., a efecto de que tome las medidas necesarias para garantizar la protección al equilibrio ecológico, la seguridad de la población y de los inmuebles colindantes al proyecto que realiza la empresa Chileno Bay Club.

**Cuarto.** En seguimiento a lo expuesto dentro de la presente denuncia, se manifiesta ante esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., que el "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", a cargo de la empresa Chileno Bay Club, representan una amenaza directa hacia los miembros de la comunidad, puesto que las obras de construcción que se realizan en la zona se encuentran encaminadas hacia la modificación de los cauces naturales de la región, teniendo como consecuencia la alteración de la dinámica pluvial de la zona, situación que afecta de manera directa a los predios colindantes de la región, con el propósito de acreditar lo dicho por mi representada se señala lo siguiente:

1. De acuerdo con la autorización de impacto ambiental para el "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", se ubica en la Región Hidrológica número 06 en la Subcuencas A, Cabo San Lucas, abarcando un área total de 12,232 km, dentro de esta área se encuentran ubicados lechos secos de arroyos (cauces), los cuales al momento de llegar la temporada de lluvias se recargan y desarrollando acuíferos y nuevos cuerpos de agua, con los consecuentes escurrimientos, Chileno Bay se comprometió en la evaluación de impacto ambiental del proyecto a no modificar dichos cauces ni afectar la dinámica pluvial de escurrimientos, lo anterior no aconteció así ya que las obras de construcción se han enfocado a direccionar el flujo del agua arbitrariamente sin contemplar las afectaciones que traen consigo dichas obras para los miembros de la comunidad, situación que puede apreciarse mediante las siguientes imágenes:



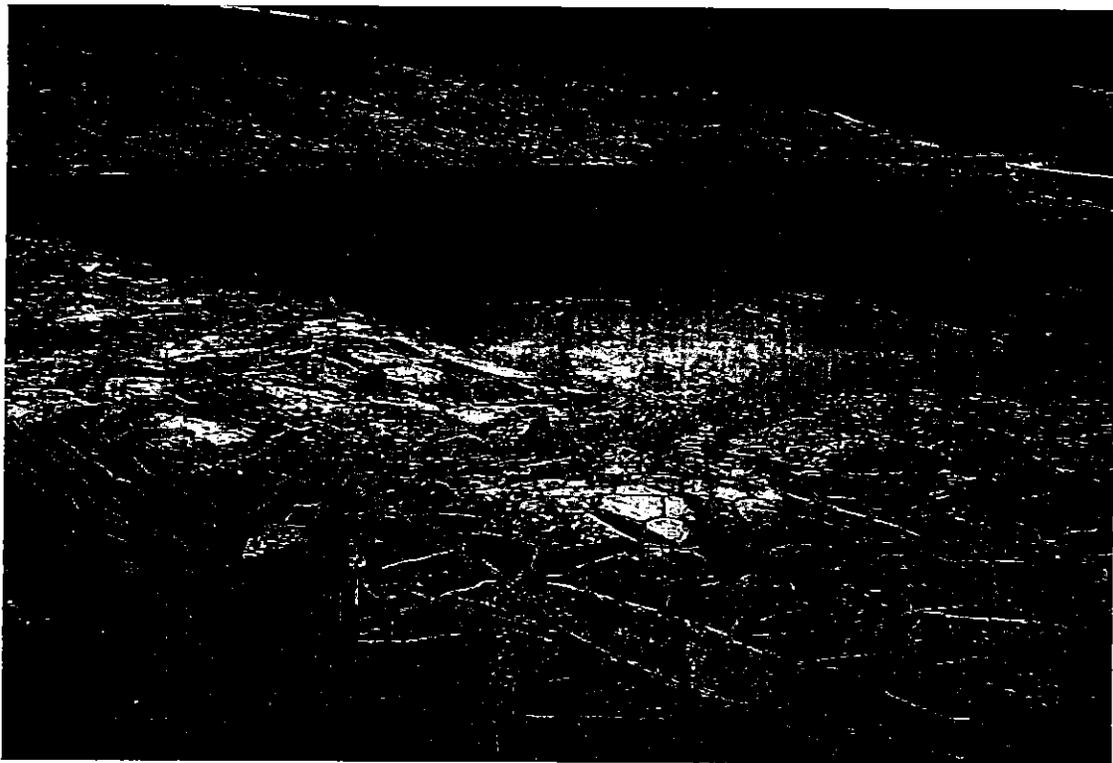
Fotografía 4. Obras Realizadas por Chileno Bay tendientes a la modificación de cauces.



Fotografía 5. Obras Realizadas por Chileno Bay tendientes a la modificación de cauces.



Fotografía 6. Obras Realizadas por Chileno Bay tendientes a la modificación de cauces.



Fotografía 7. Obras Realizadas por Chileno Bay tendientes a la modificación de cauces.

Como se puede observar en las imágenes anteriores, las obras de construcción realizadas por Chileno Bay, representan una amenaza a la comunidad ya dichas obras consisten en una serie de excavaciones y desplantes de tierra, así como también la construcción de drenaje tendiente a la modificación de los cauces naturales, esta situación causa agravio a mi representada al presentarse la temporada de huracanes y lluvias ciclónicas puesto que al alterarse la dinámica pluvial de la zona, se aumentan las probabilidades de inundaciones, poniendo en riesgo no solo la propiedad de mi representada, sino también a las personas miembros de la comunidad que desempeñan sus actividades diarias en la región.

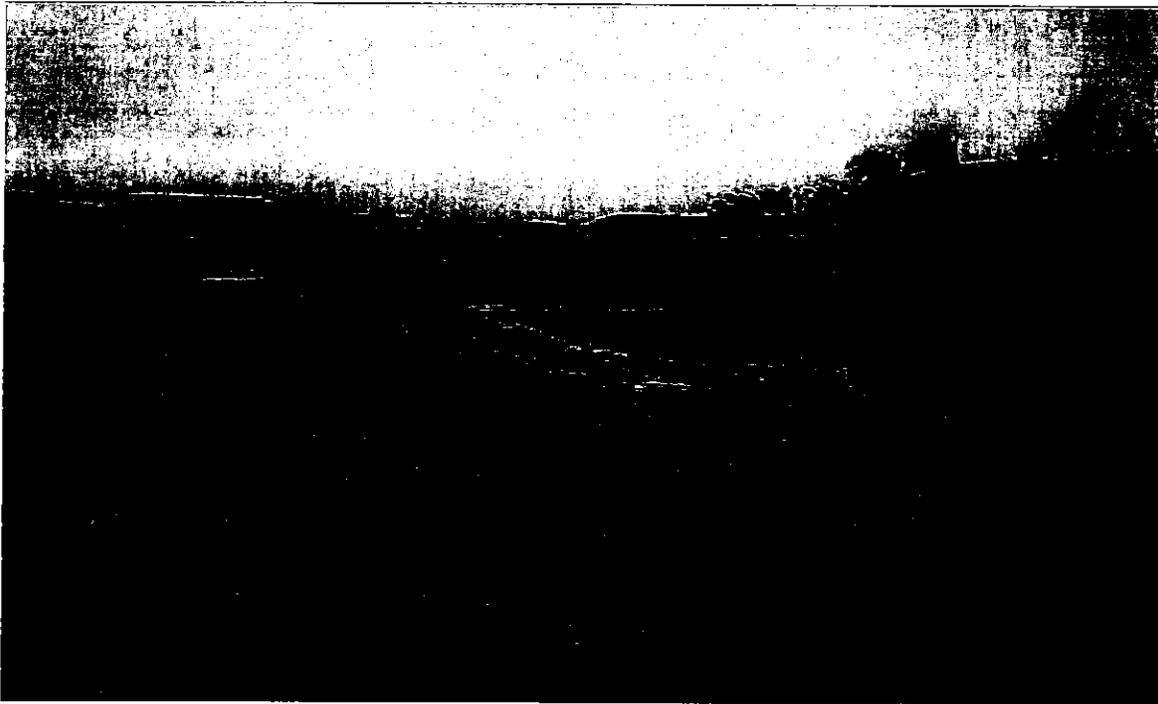
**2.** El pasado 15 de mayo de 2018, el Servicio Meteorológico Nacional (SMN) declaró el inicio de la temporada de huracanes, la cual pronostica el arribo de 15 ciclones tropicales y 8 huracanes, los cuales entrarán a territorio mexicano en los próximos meses, esta situación genera un riesgo inminente hacia el inmueble propiedad de mi representada, históricamente el Estado de Baja California Sur ha sido afectado por este tipo de fenómenos naturales de manera considerable; en este año se estima que la cuenca del Pacífico podría ser afectada por diferentes huracanes durante los meses de septiembre y octubre del 2018.

De acuerdo con las recomendaciones del SMN y los organismos locales de protección civil, en esta temporada de huracanes, las autoridades deben prohibir asentamientos irregulares en zonas de riesgo por ciclones tropicales; por ejemplo, viviendas en playas, así como también se debe evitar la destrucción de barreras naturales protectoras ante el aumento del nivel del mar durante la temporada de huracanes, situación que no acontece con el proyecto de chileno Bay ya que se realizan las obras sin considerar el riesgo que estas generan para la población y los habitantes de la zona.

**3.** En los días 14, 15 y 16 del pasado mes junio, el huracán "Bud" impactó la Península de Baja California, siendo catalogado como categoría tres en aguas del Pacífico mexicano en su ruta a la Península de Baja California, de acuerdo con la información proporcionada por el Centro Nacional de Huracanes de Estados Unidos (CNH).

De acuerdo con los informes del CNH, "Bud" se desplazó a una velocidad de 11 kilómetros por hora (kph), con vientos máximos sostenidos de 215 kph, causando lluvias considerables en la región, este tipo de agentes perturbadores producidos por la naturaleza, por su intensidad, con su simple presencia causan afectaciones a los inmuebles y a los pobladores de la región, por lo que la realización de las obras de construcción del proyecto turístico de la empresa Chileno Bay no hace más que potencializar y agravar las situaciones de peligro o riesgo para la población y para el

inmueble propiedad de mi representada, se dice lo anterior en virtud de las siguientes fotografías:



Fotografía 8. Canalización de escurrimientos

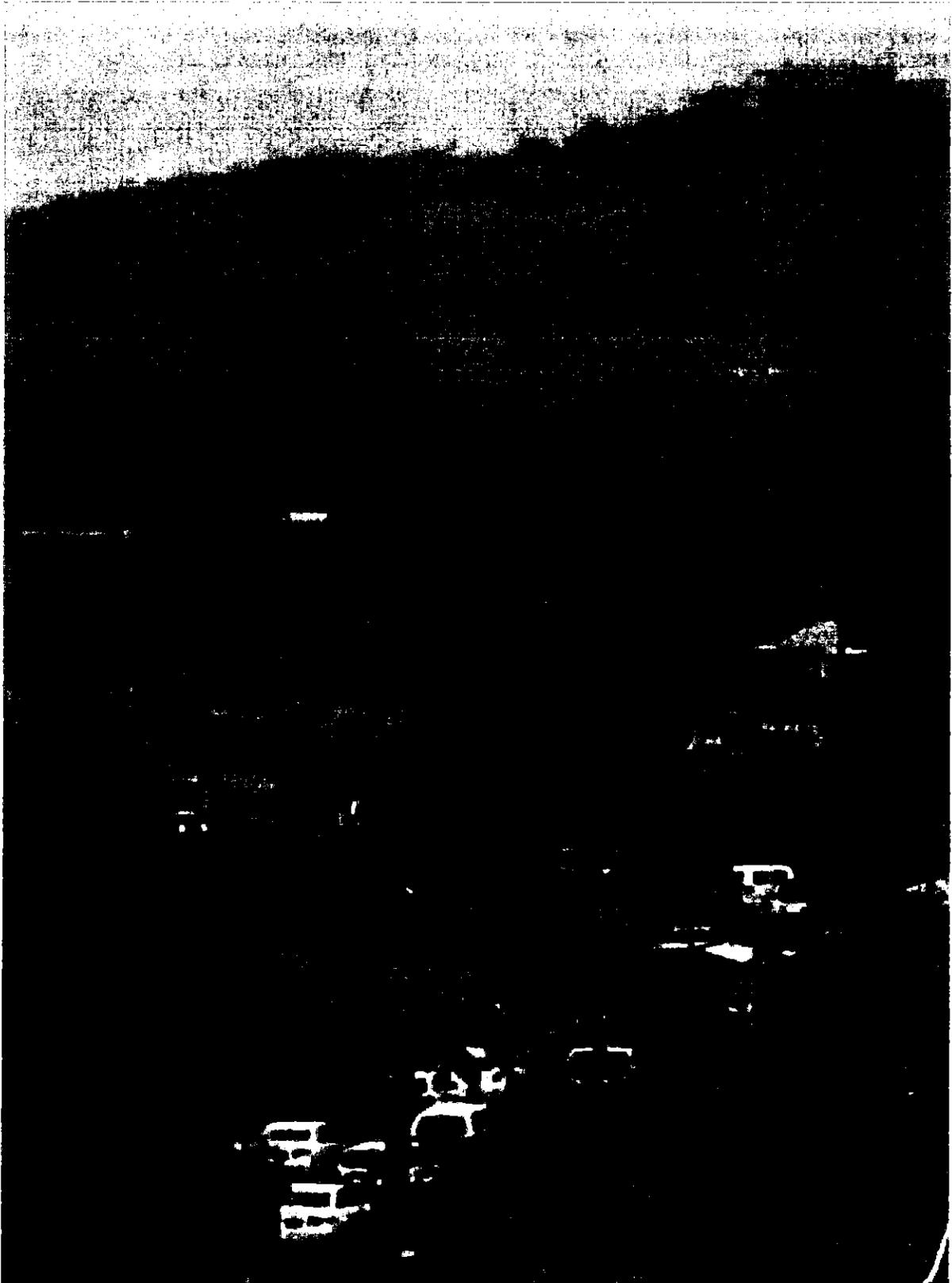


Fotografía 9. Canalización de escurrimientos.

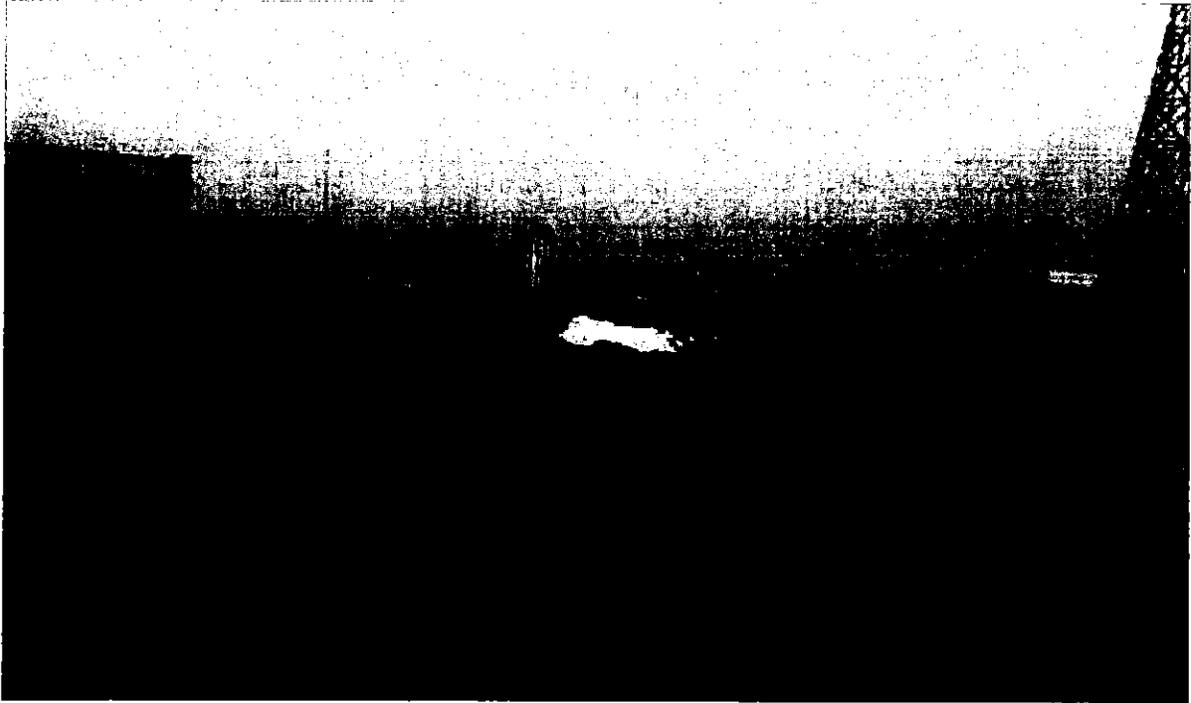


**Fotografía 10. Obras de canalización de escurrimientos**

Ante esta situación de riesgo que se presentó en el Estado, el Consejo Estatal de Protección Civil inicio con las medidas preventivas ante el paso del huracán Bud, luego de que el Sistema Nacional de Protección Civil, se decretó la alerta amarilla y sus efectos en otras entidades del Océano Pacífico, siendo el 15 de junio el día en que toco tierra como depresión tropical sobre Baja California Sur, a 50 kilómetros al oeste-noroeste de La Paz, Baja California Sur, y a 55 kilómetros al noreste de Santa Fe, Baja California Sur, trayendo consigo lluvias de considerable intensidad, motivo por el cual se tuvo que declarar la alerta roja por los efectos de la tormenta Bud en el municipio de Los Cabos, obligando a las autoridades a realizar evacuaciones obligatorias en zonas de riesgo y cerrar comercios, dentro de la zona de impacto, generando riesgos para la seguridad y patrimonio de la comunidad, como se puede observar en las siguientes imágenes:



Fotografía 11. Actividad ciclónica y de huracanes en la región.

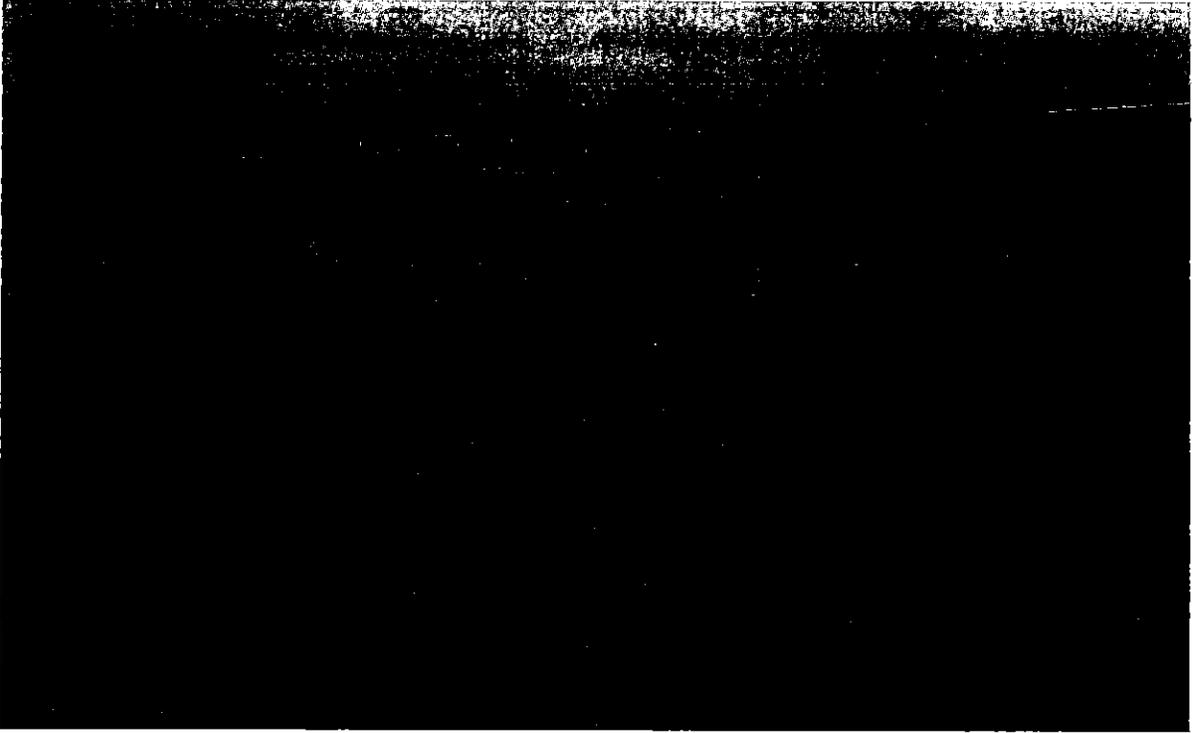


Fotografía 12. Actividad ciclónica y de huracanes en la región.

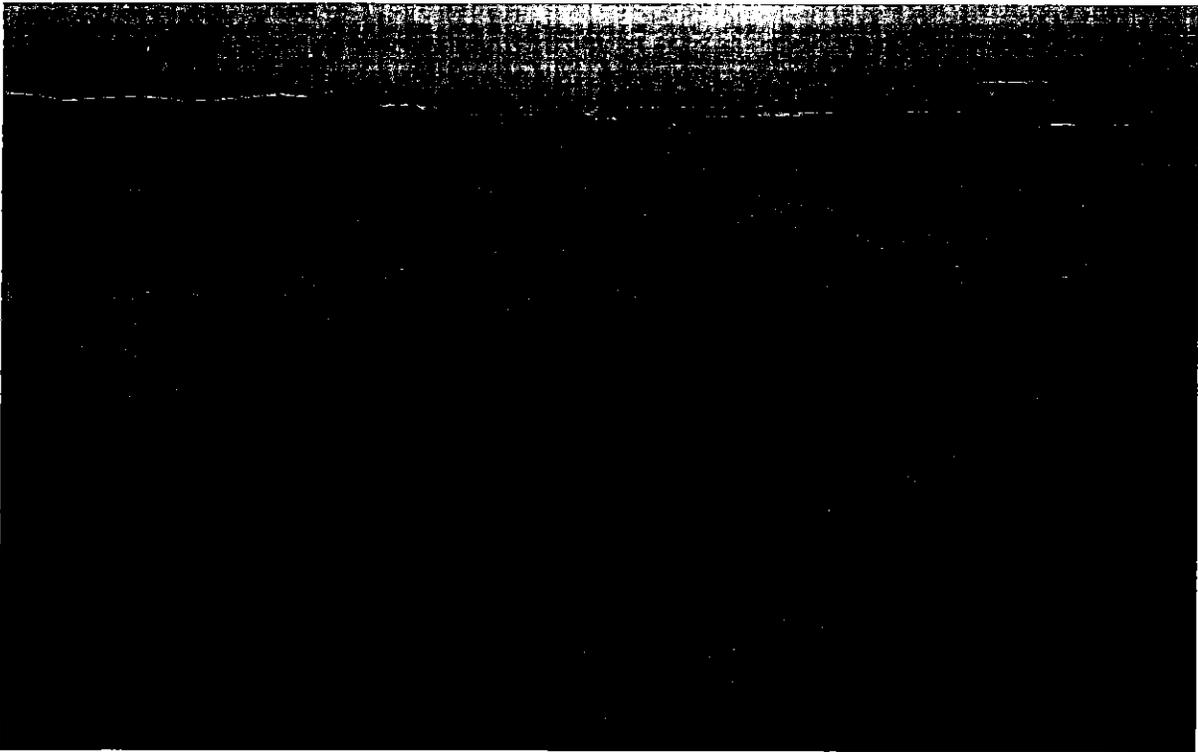
Se puede observar en las anteriores imágenes, la magnitud con la que impactó “Bud” en la región, ahora bien en el caso que nos ocupa, las actividades Chileno Bay, provocaron las siguientes afectaciones en la zona:



Fotografía 13. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.



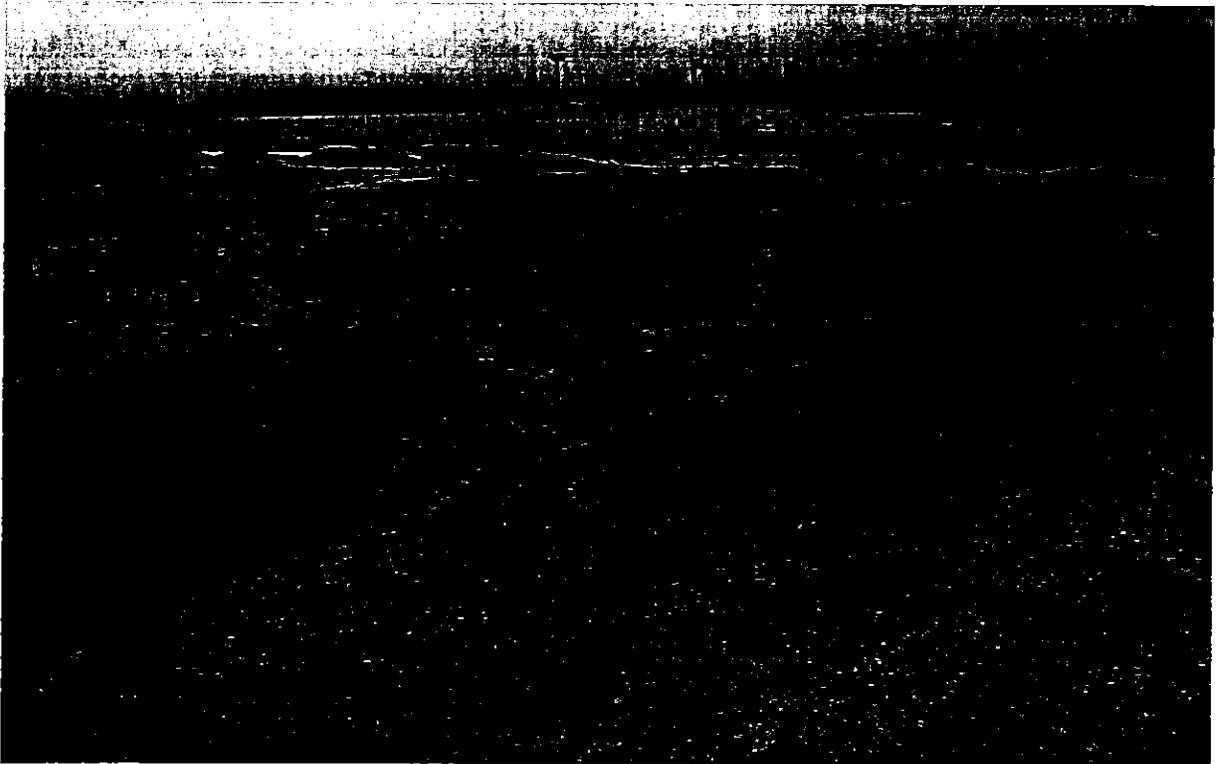
Fotografía 14. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.



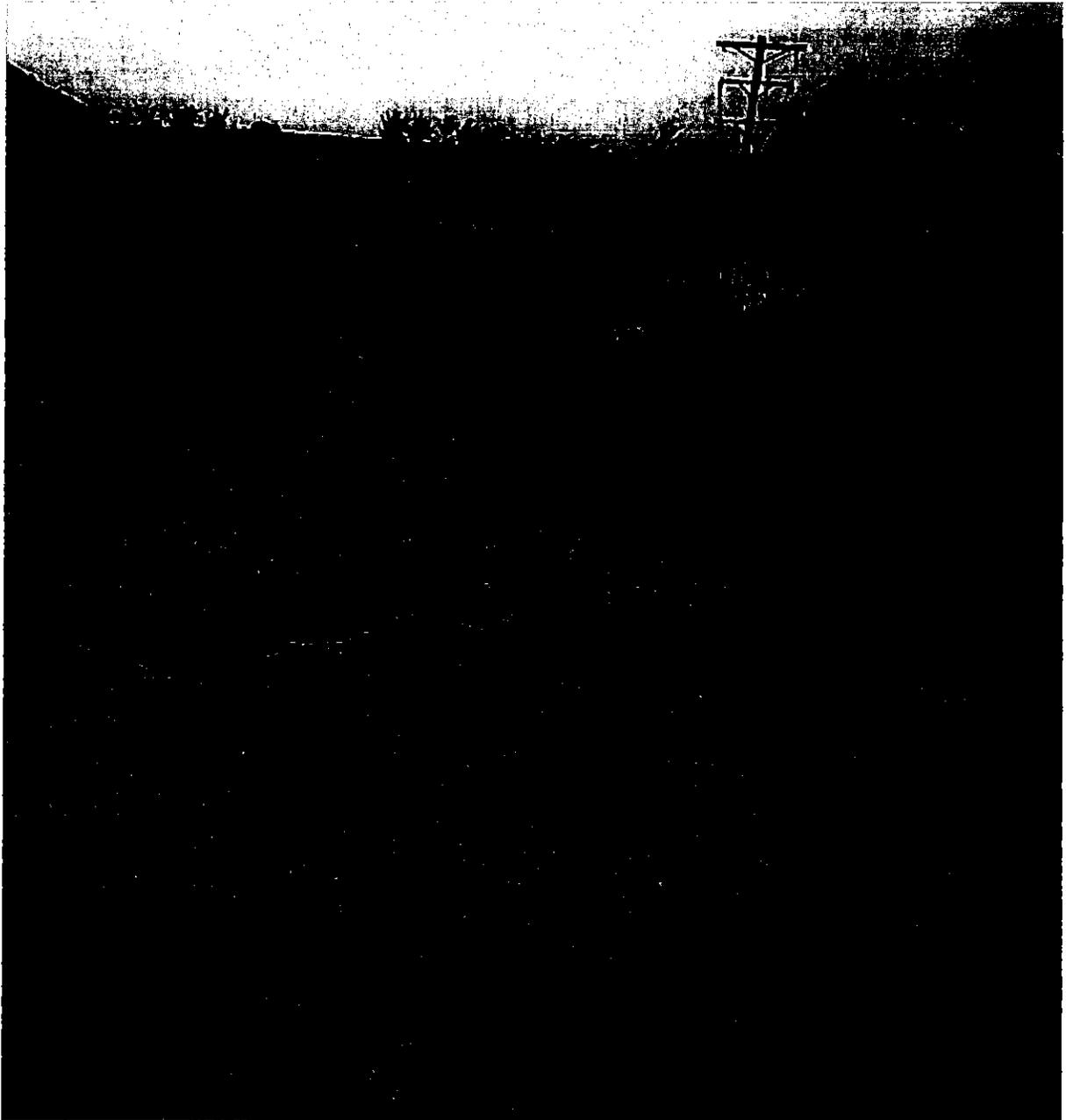
Fotografía 15. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.



Fotografía 16. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.

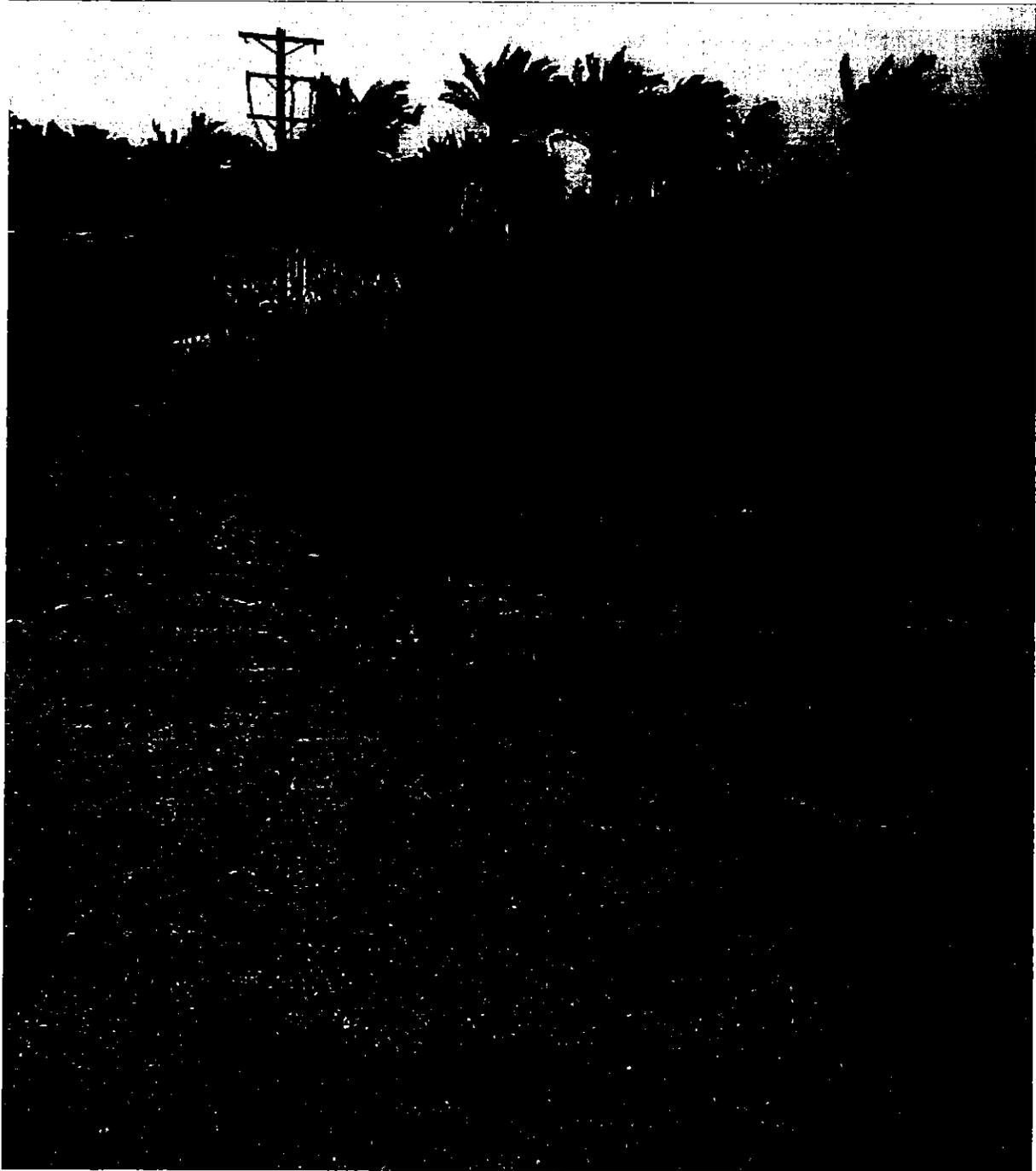


Fotografía 17. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.



**Fotografía 18. Impacto de las obras realizadas por Chileno Bay Club.**

En las imágenes reproducidas, se observa claramente la existencia de cauces dentro de la zona donde se realizan las obras de construcción del proyecto turístico que realiza Chileno Bay Club, así como también queda en evidencia la modificación de la dinámica pluvial de la zona, causando afectaciones a la comunidad y al predio propiedad de mi representada como se observa a continuación:

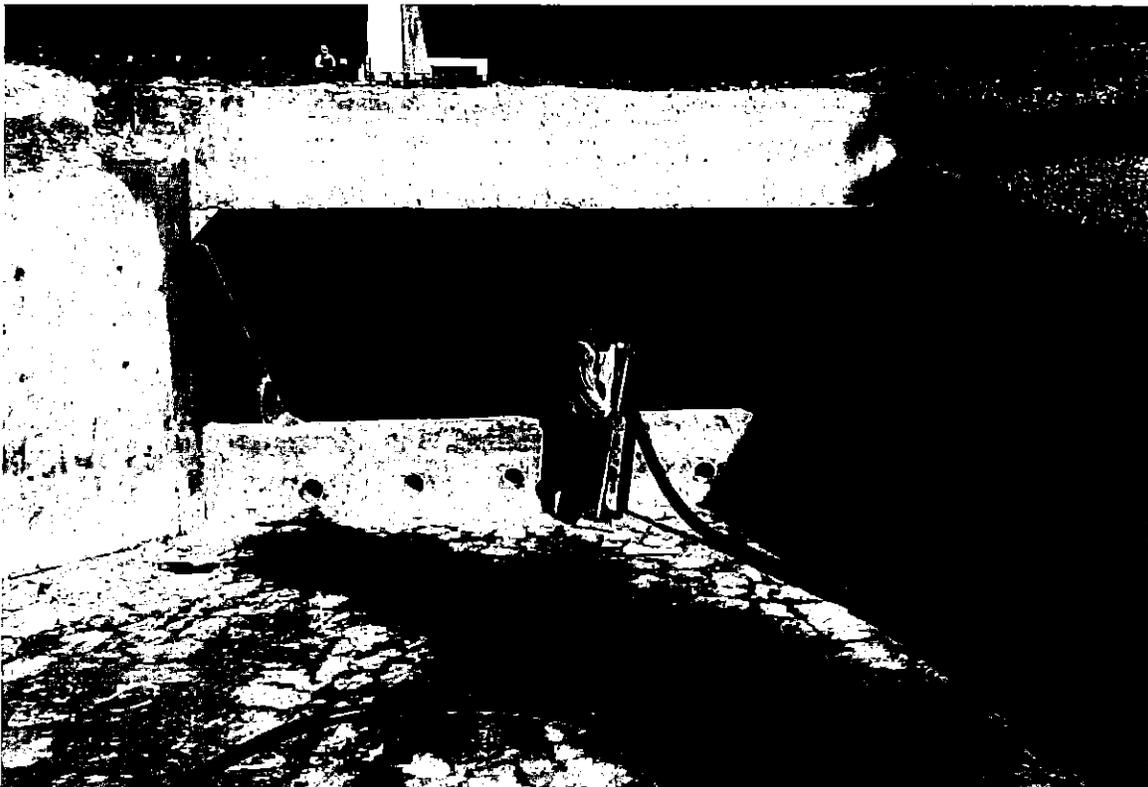


Fotografía 19. Afectaciones al predio propiedad de [REDACTED]

En la Fotografía 13, se pueden observar las afectaciones al predio de mi representada, el cual se encuentra ubicado en inmueble ubicado en el Lote L-1 del predio "El Tule", ubicado en Km 14+500 de la Carretera Transpeninsular Cabo San Lucas- San Jose del Cabo, dentro del Corredor Turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, ya

que el desvío de los cauces provocado por las obras de construcción del proyecto turístico del cual es responsable la empresa Chileno Bay Club, genera inundaciones en la zona afectando a la población que realiza sus actividades diarias en el inmueble así como a mi representada.

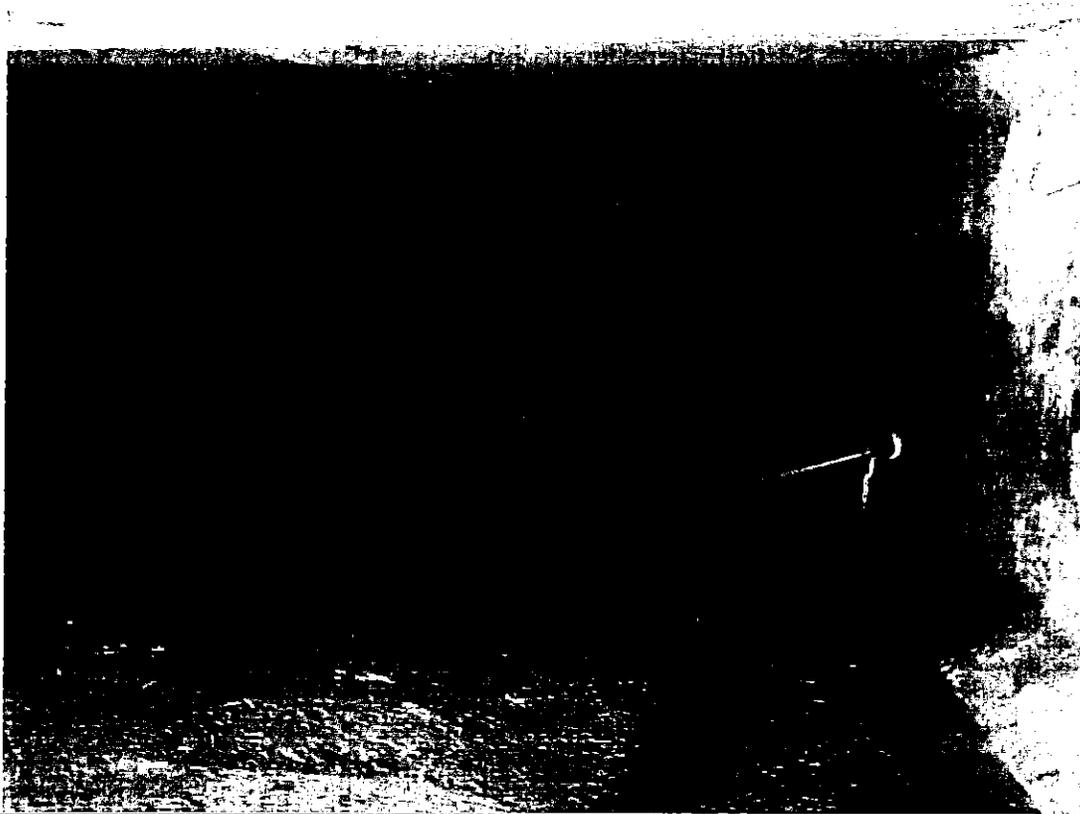
Ante los hechos expuestos, solicitamos urgentemente el auxilio de esta H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., a efecto de procurar justicia en relación a las obras de construcción del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", LAS CUALES AL MODIFICAR LOS CAUCES Y ARROYOS, QUE EXISTIAN PREVIAMENTE A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS, GENERAN UNA OBSTRUCCIÓN DE LA DINÁMICA PLUVIAL DE LA REGIÓN, YA QUE LAS OBRAS DE CANALIZACIÓN Y EL REDIRECCIONAMIENTO DE LOS ESCURRIMIENTOS QUE S EPRESENTAN EN LA ZONA AUNAD SE ENCUENTRAN DIRECCIONADAS, COMO YA SE DEMOSTRÓ ANTERIORMENTE, HACIA EL PREDIO DE MI REPRESENTADA SITUACIÓN CON LA CUAL SE ESTAN GENERANDO UNA AFECTANCION A LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE LA CUAL ES MIEMBRO MI REPRESENTADA, en relación a estos hechos, a efecto de acreditar lo dicho, me permito anexar las siguientes fotografías:



Fotografía 20. Obras de Canalización y redireccionamiento de Drenaje Pluvial.



Fotografía 21. Obras de Canalización y redireccionamiento de Drenaje Pluvial.



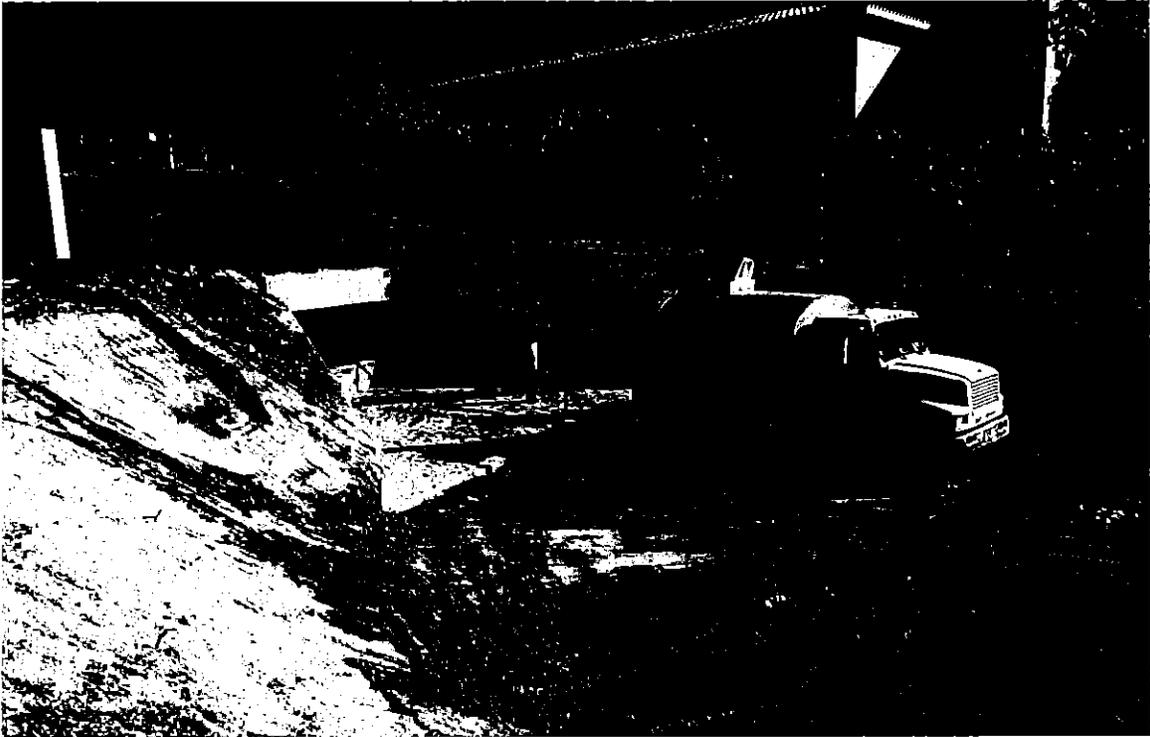
Fotografía 22. Obras de Canalización y redireccionamiento de Drenaje Pluvial.



Fotografía 23. Obras de Canalización y redireccionamiento de Drenaje Pluvial.



Fotografía 24. Obras de construcción y desplantes que alteran la dinámica pluvial de escurrimientos.



Fotografía 25. Obras de construcción y desplantes que alteran la dinámica pluvial de escurrimientos.

En relación con las fotografías anteriores, se manifiesta dentro del presente escrito que las actividades de construcción, por medio de las cuales se desarrolla el "Proyecto turístico Integral Chileno Bay Club, así como las de drenaje pluvial se encuentran afectando al predio colindante propiedad de mi representada, ya que como se demuestra en las imágenes digitalizadas, se aprecia lo siguiente:

1. Los conductos del drenaje pluvial se encuentran directamente dirigidos hacia la propiedad de mi representada, **LA CUAL EN CASO DE UN FENÓMENO NATURAL ADVERSO SUFRIRÁ LOS DAÑOS MÁS GRAVES COMO CONSECUENCIA DE ESTAS OBRAS.**
2. Sumado a lo anterior las obras de desplante que realizan **POTENCIALIZAN EL RIESGO DE INUNDACIÓN DEL PREDIO DE MI REPRESENTADA,** ya que tanto la canalización, el drenaje pluvial y los escurrimientos son dirigidos al predio de mi representada, en caso de fenómenos naturales de magnitudes considerables.
3. Las actividades de construcción de las viviendas y de drenaje pluvial, **SE ENCUENTRAN OBSTRUYENDO EL TRÁNSITO DE LA ZONA, BLOQUEANDO EL ACCESO AL PREDIO DE MI REPRESENTADA,** el personal encargado de las obras no tiene el mínimo cuidado en realizarlas de forma segura y ordenada.

4. Las obras de construcción, SE REALIZAN SIN CONSIDERAR NINGUNA MEDIDA DE SEGURIDAD EN CASO DE FUTURAS AFECTACIONES PRODUCIDAS POR FENÓMENOS NATURAL ADVERSOS, por lo que tratándose de un proyecto de esta magnitud, se debe contemplar que la zona es considerada de alto riesgo y de acuerdo a las condiciones climatológicas que prevalecen en la región, deben considerarse la protección de los predios colindantes a largo plazo ante futuras contingencias.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente imagen:



De acuerdo a la imagen anterior se advierte que el "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club ha reducido a una mínima expresión la dinámica pluvial de la zona, afectando el patrimonio de los miembros de la comunidad, ya por su proximidad a la costa, los desplantes de terracería y las obras de canalización de los arroyos y escurrimientos, el proyecto pone en riesgo la propiedad de tercero, se dice lo anterior ya que ninguna autorización en materia de desarrollo urbano justifica las afectaciones al medio ambiente, a la seguridad de las personas y al patrimonio de los miembros de la comunidad.

Por último, se solicita a esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, en B.C.S., QUE INDEPENDIEMENTE DE LAS AUTORIZACIONES CON QUE CUENTA LA EMPRESA, SE SIRVA REALIZAR LA VISITA DE INSPECCIÓN CORRESPONDIENTE, A EFECTO DE IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE TENGAN POR OBJETO LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE, A LOS HABITANTES DE LA REGIÓN Y A LOS PREDIOS DE COLINDANTES QUE FORMAN PARTE DE LA COMUNIDAD EN DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO, ya que en la realización de dichas obras, no se esta contemplando la presencia de condiciones climatológicas extremas, las cuales en caso de presentarse fenómenos naturales de mayor intensidad, provocarán un daño grave hacia los habitantes de la región y afectaciones severas en los inmuebles colindantes, a efecto de prevenir un escenario de riesgo mayor, se solicita a esta autoridad prohíba se continúe con el desarrollo de las obras de construcción del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", por las afectaciones que genera en un área considerada de alto riesgo.

UNA VEZ AUTORIZADA LA VISITA DE INSPECCIÓN CORRESPONDIENTE LE SOLICITAMOS DE FORMA AMABLE; NOS INFORME SOBRE EL DÍA HORA EN QUE SE PRETENDA REALIZAR A EFECTO DE ASISTIR Y COADYUVAR EN SU LABOR A ESA H. DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO CON PERSONAL TÉCNICO QUE PUEDA EXPONER LA SITUACIÓN DE RIESGO Y LAS AFECTACIONES QUE SUFRE EL PREDIO PROPIEDAD DE MI RESPRESENTADA, ESTO EN VIRTUD DE QUE SE HA ACREDITADO SER MIEMBRO DE LA COMUNIDAD AFECTADA, de acuerdo con lo expuesto sírvase valorar y tener por exhibidas las siguientes:

#### PRUEBAS

1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED] del Libro número 51, de fecha 7 de abril del años 2017, dos mil diecisiete, otorgada ante la fe de la LICENCIADA MA. SOLEDAD OLVERA SÁNCHEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 105 CIENTO CINCO, del Partido Judicial, de León Guanajuato, (que se exhibe como ANEXO 1), que contiene el PODER ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS de la institución fiduciaria BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE actuando exclusivamente como FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO identificado administrativamente con el número 1300000110 (uno, tres, cero, cero, cero, cero, cero, uno, uno, cero), a favor de los que suscriben. Documental con la que se acredita la personalidad de los promoventes.

2.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública [REDACTED] de [REDACTED], de fecha 9 de marzo del año 1992, otorgada ante la fe del licenciado RUBEN ALEJO ARECHIGA ESPINOZA, entonces titular Notaría Pública Número 10, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de San José del Cabo, Baja California Sur, bajo el número 104, en la foja 356, del volumen XL-E.P., de la sección I, con fecha 20 de octubre del año 1992, cuya copia certificada se agrega al presente escrito, identificada como ANEXO 2, y que contiene el Contrato de Fideicomiso, celebrado como parte fideicomitente por la empresa EL TULAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; y como fiduciaria la institución entonces denominada BANCA CREMI, SOCIEDAD ANONIMA quien fuere substituida a la postre por LA FIDUCIARIA [REDACTED] [REDACTED] y en el que se designó como parte Fideicomisario a la sociedad mercantil constituida y existente de conformidad con la legislación del Estado de California, en los Estados Unidos de América, denominada [REDACTED] siendo objeto de afectación en fideicomiso traslativo de dominio el inmueble con superficie de ocho mil quinientos ochenta y dos metros novecientos setenta y tres milímetros cuadrados, identificado como LOTE L-1 de la fracción del predio "EL TULE", ubicado en el Kilómetro Catorce más quinientos metros de la carretera transpeninsular CABO SAN LUCAS-SAN JOSE DEL CABO, dentro del corredor turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 4-02-002-0064 y las medidas y colindancias que por brevedad se pide tener aquí por reproducidas, como si a la letra se insertaran.

3.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada del instrumento público número [REDACTED] de fecha 16 de febrero del año 2011, otorgada ante la fe del licenciado JOSE RUBEN ARECHIGA DE LA PEÑA, titular de Notaría Pública Número 10 y del Patrimonio Inmueble Federal, en ejercicio en esta entidad federativa y con domicilio en la cabecera municipal de Los Cabos, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de San José del Cabo, Baja California Sur, como anotación marginal bajo el número 104, en la foja 356, del volumen XL-E.P., de la sección I, con fecha marzo del 2011, cuya copia certificada se agrega a la presente, identificada como ANEXO 3, y que contiene la RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS Y PROTOCOLIZACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPGRAFICO Y DESLINDE CATASTRAL respecto del Lote L-1 de la fracción del predio "EL TULE" ubicado en el Kilómetro 14+500 metros de la carretera transpeninsular CABO SAN LUCAS-SAN JOSE DEL CABO, dentro del corredor turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 4-02-002-0064, que otorgan I.- [REDACTED] [REDACTED] por instrucciones de su fideicomisario "A.B.-D.B., INC." II.- "DEUSTCHE

BANK MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA" en su calidad de Institución Fiduciaria en el Fideicomiso de Garantía Deutsche F/1026, representado por su Apoderada Especial la sociedad mercantil "CHILENO BAY CLUB, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE".  
III.- "AEB CHILENO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE".

4.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la resolución número SGPA/DGIRA.DEI1321.06 de fecha 12 de julio de 2006, que es la resolución de la MIA-R, misma que se exhibe en copia simple dado que BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD se encuentra en los archivos de la DGIRA y misma que sirve para acreditar el presunto incumplimiento del denunciado en cuanto a los hechos materia de la presente acción ciudadana, que pudieren ser constitutivos de delito, a juicio de la autoridad competente, en su caso.

5.- Escrito de denuncia en contra de la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., presentada en la Dirección Local Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua, ingresado el 03 de julio de 2018.

6.- Escrito de denuncia en contra de la empresa Chileno Bay Club, S. de R.L. de C.V., presentada ante la Dirección Municipal de Protección Civil en los Cabos, Baja California Sur, con sello de recepción 04 de julio de 2018.

7.- Oficio No. B00.903.01.-2734 de fecha 27 de septiembre de 2018, emitido por la Dirección Local de la CONAGUA en el Estado de Baja California Sur.

8.- Oficio No. DMPC/OG/128/2018 de fecha 26 de octubre del 2018, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Los Cabos.

9.-DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el Plano denominado PLAN MAESTRO (que se exhibe como ANEXO 6) relativo al proyecto CHILENO BAY CLUB, que fuere remitido a la Fideicomisaria por la empresa CHILENO BAY CLUB, S. DE R. L. C.V. fechado en Junio 27, 2006, y que refleja la existencia de varios arroyos principales en el inmueble objeto del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club". Destacando entre ellos, el que aparece en la parte inferior derecha del plano en comento, que resulta colindante con el inmueble afecto al Fideicomiso que representamos, sobre el que se encuentra construida la denominada "CASONA CHILENO", cuya superficie de terreno aparece en color rosa, en el margen izquierdo del cauce, aguas abajo de dicho arroyo, y que desemboca en el Mar de Cortez, (Sea of Cortez) como se le denomina en plano.

10.- INSPECCIÓN OCULAR.- Consistente en la visita e inspección que personal autorizado de esta dependencia deba realizar, con la concurrencia de las partes, y en su

caso de los Testigos de Identidad y de Peritos en el interior del "Proyecto Turístico Integral Chileno Bay Club", a efecto de constatar el estado que guardan los cauces de los arroyos principales del predio en cuestión materia RESOLUCIÓN MIA-R y en su caso, la existencia o inexistencia de las VIOLACIONES materia de la presente acción ciudadana, levantando al efecto el acta circunstanciada que en derecho proceda y dando intervención a las partes para que manifiesten lo que a su derecho corresponda.

**11.- PRESUNCIONAL.-** En su doble aspecto legal y humano, en todo lo que beneficie a esclarecer el dicho de la denunciante.

**12.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Consistente en todo lo que se actúe en la presente acción ciudadana, en todo lo que sea útil para acreditar los hechos y violaciones materia del presente escrito.

Por lo anteriormente expuesto y fundado ante este H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., respetuosamente solicito y pido se sirva:

**PRIMERO:** Tenerme por presentado en los términos del presente escrito, por señalado el domicilio que se precisa y por autorizadas a las personas mencionadas para los efectos que se indican.

**SEGUNDO:** En virtud de los agravios expuestos mediante el presente, se solicita a esta H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., se sirva detener los trabajos de construcción que se encuentra realizando la empresa CHILENO BAY CLUB, S DE R.L. DE C.V., en tanto no se defina el grado de vulnerabilidad de la zona hasta en tanto se garanticen la protección al equilibrio ecológico, la seguridad de los habitantes de la región y de los predios colindantes afectados por el desarrollo del proyecto.

**TERCERO:** Emita un dictamen técnico en donde se determine el grado de riesgo que representan las obras de construcción que se encuentra realizando CHILENO BAY CLUB, S DE R.L. DE C.V., dentro de la zona.

**CUARTO:** Se solicita a esta H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., informe a la empresa CHILENO BAY CLUB, S DE R.L. DE C.V., los impactos negativos y condiciones de vulnerabilidad que se han generado dentro de la zona a consecuencia de la realización de sus obras, a efecto de que mitiguen y garanticen la seguridad de los inmuebles colindantes.

**QUINTO:** En virtud de haber acreditado su carácter como miembro de la comunidad y afectado, se solicita se le de vista a mi representada de todas y cada de las actuaciones relacionadas con la presente acción ciudadana efecto de garantizar su derecho a la información.

**SEXTO:** A efecto de otorgar seguridad jurídica a mi representada, le solicito respetuosamente, se sirva ordenar una visita de inspección, a la que pueda acudir el personal técnico de mi representada con el objeto de que pueda asistir y coadyuvar a esa H. Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos en sus labores de inspección y vigilancia.

**PROTESTO LO NECESARIO**

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

**REPRESENTANTE LEGAL**

San José del Cabo, Baja California Sur a 07 de noviembre de 2018.