



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO

**Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica**

La Paz, Baja California Sur, a 17 de Noviembre de 2020

- I. Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0016/12/19 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**

- VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 138/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales**

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.170/2020

Clave de Proyecto: 03BS2019TD077

Bitácora: 03/MP-0016/12/19

La Paz, Baja California Sur, a 06 de julio de 2020.

VS BAJA, S. DE R.L. DE C.V.

POR CODUCTO DE SU GERENTE ADMINISTRADOR RICHARD DURVIN

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0016/12/19** respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la superficie total del predio de 5,058.133 m² y posteriormente la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel con suites, albercas, área de masajes, cocheras, en un superficie de 2,644.35 m², además de áreas verdes, terrazas, jardines y espacios abiertos, a desarrollarse en un polígono general conformado por cuatro lotes identificados con las claves catastrales 1-03-141-0100, 1-03-141-0159, 1-03-141-0160 y 1-03-141-0161, ubicados en la localidad de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Richard Durvin, Gerente Administrador de la empresa VS Baja, S. de R.L. de C.V., **Promovente** del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa VS Baja, S. de R.L. de C.V., se le designará la **Promovente**; a la actividad del proyecto **"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, 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 de Medio Ambiente y

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.

1/13



Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

ANTECEDENTES

- I. Que el 25 de enero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente** sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto** quedando registrada con la Clave de Proyecto 03BS2019TD004.
- II. Que el día 02 de agosto de 2019, esta Delegación Federal mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.569/19, resolvió NEGAR la autorización del **Proyecto** con fundamento en los artículos 35, fracción III, incisos a, b y c, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y conforme a lo señalado en los RESULTANDOS IX, X y CONSIDERANDOS Quinto, Séptimo y Octavo del oficio en mención.

RESULTANDO

- I. Que el 11 de diciembre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 04 de diciembre de 2019, mediante el que la **Promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** tiene por objeto llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la superficie total del predio de 5,058.133 m² y posteriormente la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel con suites, albercas, área de masajes, cocheras, terrazas, en un superficie construida de 2,644.35 m², además de áreas verdes, jardines y espacios abiertos, a desarrollarse en un polígono general conformado por cuatro lotes identificados con las claves catastrales 1-03-141-0100, 1-03-141-0159, 1-03-141-0160 y 1-03-141-0161, ubicados en la localidad de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.



El **Proyecto** tendrá la siguiente dosificación de superficies:

Distribución de Superficies del Proyecto en base al Plan Subregional de Desarrollo Urbano.

Especificación técnica	Reportado en la MIA m ²	Establecido en el PSDU TPLP
Superficie del Polígono general del Proyecto en m ²	5,058.133	2000 m ² superficie mínima por lote
Superficie de construcción m ² para todo el Proyecto .	2,644.35	-
Niveles de construcción	2	2 niveles a partir de los 400 de la ZOFEMAT
Coefficiente de ocupación de suelo	0.52	0.25
Coefficiente de uso de suelo	0.7002	0.6
Densidad neta de vivienda	-	4 viv/ha

Distribución de áreas y porcentajes del Proyecto.

	CONCEPTO	ÁREA (m ²)	%
1	Suites	1338.49	26.46
2	Terrazas	505.05	9.98
3	Servicios	624.48	12.35
4	Albercas	176.33	3.49
5	Jardines, áreas verdes, espacios abiertos	2413.78	47.72
	TOTAL	5058.13	100

Descripción general	
PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
10 Suites de 1 recamara y 2 de 2 recamaras	1 Suite de 2 recamaras
1 lavandería y recolectas de basura	3 Suites de 1 recamara
1 desayunador general con cocina/servicio y baños	1 Sala de juntas con cocina, sala y comedor
10 Cajones de estacionamiento	1 Suite del propietario
1 Cochera para 4 autos	
1 Cochera, área de bicicletas y motos	
2 Albercas y 1 Jacuzzi	
4 Salas abiertas	
Cuarto de equipo de alberca	
Espacios abiertos y Jardines	
5 Palapas	
4 Cuartos para masaje	
1 Tarima de espectáculos con área de sillas	
Andadores	

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.



En cuanto al agua potable la **Promovente** instalará 6 cisternas con capacidad de 10,000 lt cada una, las cuales serán rellenas periódicamente por medio de pipas con un proveedor autorizado. Sin embargo se solicitará el servicio a SAPA en su momento.

La energía eléctrica será por medio de C.F.E., ya que el predio se encuentra en Todos Santos. En cuanto al drenaje la **Promovente** instalará 15 Biodigestores marca Rotoplas con capacidad de 2000 lts.

- III. Que el 18 de diciembre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la **Promovente**, mediante el que presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular el 16 de diciembre de 2019.
- IV. Que el 19 de diciembre 2019, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/063/19, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2019/gaceta_63-19.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 12 al 18 de diciembre de 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- V. Que el 13 de enero de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0016/12/19**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- VI. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de 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 Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal,



mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.018/20, del 21 de enero del 2020, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 24 de enero del 2020.

VII. Que el 21 de enero del 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Ayuntamiento de La Paz con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.019/20, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 24 de enero del 2020.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.020/20, dirigido al C. Rubén Muñoz Álvarez, Presidenta Municipal de La Paz. Dicha solicitud fue recibida el 24 de enero del 2020.

VIII. Que el día 11 de febrero de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/139/2020, del 10 de febrero de 2020, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el RESULTANDO VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta esta Delegación, no se detectó el inicio de algún procedimiento administrativo por esta Unidad Administrativa, motivo por el cual el 06 de febrero de 2020, personal adscrito a esta a mi cargo realizo visita técnica en el sitio señalado en el cuadro de construcción, dejando asentado que no existe inicio de obras."

IX. Que la **Promoviente** presentó en los anexos de la **MIA-P**, la documentación siguiente:

- Autorización de Uso de suelo para el lote 1-03-141-0100 para uso Comercial (para Hotel), con OFICIO No. DPYRU/DPU/069/2019, de fecha 12 de febrero de 2019. La autorización está condicionada a construir el veinticinco por ciento de la superficie total del predio. Superficie del terreno $1260.54 \text{ m}^2 \times 25\% = 315.135 \text{ m}^2$ de construcción permitidos.
- Autorización de Uso de suelo para el lote 1-03-141-0159 para uso Comercial (para Hotel), con OFICIO No. DPYRU/DPU/070/2019, de fecha 12 de febrero de 2019. La autorización está condicionada a construir el veinticinco por ciento de la superficie total del predio. Superficie del terreno $1260.54 \text{ m}^2 \times 25\% = 315.135 \text{ m}^2$ de construcción permitidos.

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.



- Autorización de Uso de suelo para el lote 1-03-141-0160 para uso Comercial (para Hotel), con OFICIO No. DPYRU/DPU/071/2019, de fecha 12 de febrero de 2019. La autorización está condicionada a construir el veinticinco por ciento de la superficie total del predio. Superficie del terreno $1260.54 \text{ m}^2 \times 25\% = 315.1356 \text{ m}^2$ de construcción permitidos.
- Autorización de Uso de suelo para el lote 1-03-141-0161 para uso Comercial (para Hotel), con OFICIO No. DPYRU/DPU/072/2019, de fecha 12 de febrero de 2019. La autorización está condicionada a construir el veinticinco por ciento de la superficie total del predio. Superficie del terreno $1276.507 \text{ m}^2 \times 25\% = 319.12675 \text{ m}^2$ de construcción permitidos.
- Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el lote 1-03-141-0100 otorgado por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad, mediante Oficio: DGP-262/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019. El cual señala que en el uso de suelo Residencial Turístico, el C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el lote 1-03-141-0159 otorgado por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad, mediante Oficio: DGP-264/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019. El cual señala que en el uso de suelo Residencial Turístico, el C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el lote 1-03-141-0160 otorgado por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad, mediante Oficio: DGP-263/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019. El cual señala que en el uso de suelo Residencial Turístico, el C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el lote 1-03-141-0161 otorgado por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad, mediante Oficio: DGP-265/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019. El cual señala que en el uso de suelo Residencial Turístico, el C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.

X. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal las opiniones de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y del Ayuntamiento de La Paz, conforme a lo señalado en el RESULTANDO VII de la presente resolución.



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

CONSIDERANDO

PRIMERO. 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, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, 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; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII, IX y XI, 30, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción III, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

SEGUNDO. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y, en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que los cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas y los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros requiere de ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO. Que el artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece lo siguiente:



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

Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, **la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano** y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

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

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

- I.- Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;
- II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, o
- III.- Negar la autorización solicitada, cuando:
 - a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;
 - b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o
 - c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

...



CUARTO. Que el artículo 45, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece lo siguiente:

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

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

QUINTO. Que conforme a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU TPLP), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **Proyecto** se encuentra ubicado en una zona de uso y destinos de suelo que corresponde a Residencial Turístico (RT), de acuerdo a lo previsto en el plano E-2b: Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales, Zonificación Secundaria.

Los usos y destinos del suelo que integran y delimitan el Polígono de Aplicación del Programa Subregional, están definidos a partir de un esquema de desarrollo sustentable para la zona, cuya zonificación conlleva una serie de restricciones con el fin de optimizar el ordenamiento territorial. Dentro de estas restricciones, el citado Programa establece que la zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso de vivienda unifamiliar, la superficie mínima de lote será de 2,000 m², la densidad neta es de 5 viviendas por hectárea y la densidad vecinal de 4 viviendas por hectárea. El coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.), no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote. En el uso de suelo Residencial Turístico, el establecimiento de hoteles está condicionado a utilizar únicamente el 25% de la capacidad total.

SEXTO. Como se mencionó anteriormente, el **Proyecto** consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la superficie total del predio de 5,058.133 m² y posteriormente la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un hotel con suites, albercas, área de masajes, cocheras, en una superficie de 2,644.35 m², además de áreas verdes, terrazas, jardines y espacios abiertos, a desarrollarse en un polígono general conformado por cuatro lotes identificados con las claves catastrales 1-03-141-0100, 1-03-141-0159, 1-03-141-0160 y 1-03-141-0161, ubicados en la localidad de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Considerando lo anterior, la superficie de construcción de 2,644.35 m² del **Proyecto** corresponde a un coeficiente de ocupación de suelo de 0.52, a diferencia del 0.25 previsto por el PSDU TPLP para el uso de suelo Residencial Turístico, de acuerdo a lo señalado en la **MIA-P** y en la tabla contenida en el Resultando II de la presente Resolución.. Asimismo, el PSDU TPLP señala que el establecimiento



de hoteles está condicionado a utilizar únicamente el 25% de la capacidad total, sin embargo el Proyecto en los términos planteados representa un 52% de su capacidad total.

Si bien el **Proyecto** al ser un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero es compatible con el uso de suelo residencial turístico previsto por el PSDU TPLP para el sitio del **Proyecto**, los criterios de coeficiente de ocupación de suelo, así como el establecimiento del hotel en un 52% de la capacidad total del sitio del **Proyecto**, exceden lo previsto por dicho Programa, por lo que el Proyecto en los términos propuestos INCUMPLE con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

SÉPTIMO. Como se mencionó en Resultando IX de la presente Resolución, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de la Paz, así como la *Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad* del gobierno del estado, emitieron las Autorizaciones de Uso de suelo y los *dictámenes técnicos de Uso de Suelo, respectivamente*, para los lotes identificados con las claves catastrales 1-03-141-0100, 1-03-141-0159, 1-03-141-0160 y 1-03-141-0161, para uso Comercial (para Hotel), condicionando a respetar un coeficiente de ocupación de suelo de 0.25 y un coeficiente de uso de suelo de 0.6, así como construir el veinticinco por ciento de la superficie total de cada lote, que corresponde a $315.135 \text{ m}^2 + 315.135 \text{ m}^2 + 315.135 \text{ m}^2 + 319.126 \text{ m}^2$, respectivamente, lo cual en sumatoria corresponde a $1,264.53 \text{ m}^2$ permitidos para construcción, cifra que se encuentra excedida por la superficie de $2,644.35 \text{ m}^2$ planteada para el **Proyecto**. Por lo que, el **Proyecto**, además de que contraviene lo previsto en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, incumpliría con autorizaciones de Uso de suelo y *dictámenes técnicos de Uso de Suelo* antes mencionadas, al exceder el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de uso de suelo y por lo tanto el porcentaje de superficie de construcción permitida.

OCTAVO. Es importante señalar que los usos y destinos del suelo que integran y delimitan el Polígono de Aplicación del Programa Subregional, están definidos a partir de un esquema de desarrollo sustentable para la zona, cuya zonificación conlleva una serie de restricciones con el fin de optimizar el ordenamiento territorial. Por lo tanto, el hecho de que un **Proyecto** pretenda exceder las restricciones establecidas por dicho Programa, tales como el coeficiente de ocupación de suelo y la densidad de vivienda, pueden comprometer la finalidad de optimizar el ordenamiento territorial al incrementar la presión sobre el uso de los recursos naturales tales como el agua, el uso de suelo en terreno forestal y los servicios ambientales que éste presta como zonas de captación de agua y de dióxido de carbono, hábitat para fauna, entre otros. A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, dicho Programa Subregional contempla restringir las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Para esta zona de restricción se deberá considerar como parte integral de un corredor biológico natural.

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.



Por lo anterior, el exceder las restricciones establecidas por dicho instrumento de planeación, promueve un crecimiento urbano desordenado, que favorece un déficit en el abastecimiento de servicios como electricidad, agua potable, tratamiento de aguas residuales, disposición de residuos sólidos urbanos, incluyendo sus consecuencias en perjuicio del medio ambiente. Por lo que es imperante hacer efectivo el cabal cumplimiento del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, como instrumento de planeación que garantice el desarrollo sustentable para esa zona.

NOVENO. Que el **Proyecto** contraviene lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, al exceder el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de uso de suelo, así como el uso condicionado para el establecimiento de hoteles que permite la construcción únicamente en el 25% de la capacidad total, tal como lo señalan las autorizaciones de uso de suelo emitidas por la autoridad municipal, conforme a lo señalado en el Resultando IX de la presente Resolución y de acuerdo a la información adicional presentada por la **Promoviente** señalada en el Resultando XII, por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 45, fracción III de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que el **Proyecto** contraviene lo establecido en las disposiciones aplicables.

Tomando en cuenta lo antes expuesto se emite el presente Resolutivo de manera motivada y fundamentada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, en consecuencia y, con sustento en las disposiciones invocadas y dada su aplicación en este caso y para este **Proyecto**, esta Delegación Federal,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del **Proyecto** denominado **“Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción III, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en la los Resultandos II y IX, así como en los Considerandos Tercero al Noveno de la presente Resolución, toda vez que el **Proyecto** contraviene lo establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, al exceder las restricciones establecidas para coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de uso de suelo y el uso condicionado de construcción permitida para hoteles.

“Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”
VS Baja, S. de R.L. de C.V.





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

TERCERO. Se informa a la **Promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Delegación Federal la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **Proyecto** en mención, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y conforme a lo previsto por el en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

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

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

SEXTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Richard Durvin en su carácter de Gerente Administrador de la empresa VS Baja, S. de R.L. de C.V., **Promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
CONSEJERA MADRE DE LA PATRIA

En su caso, notifíquese a su acreditados, los CC. Crispín Neptalí Montoya Camacho y Guillermina Pérez López. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA DELEGACIÓN FEDERAL

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal¹ de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

LIC. DANIELA QUINTO PADILLA



DQP/MARR/ACM/LOCR

¹ En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

- C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- C.c.p. M. en C. Jorge Elías Angulo. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
- C.c.p. Expediente.

"Villa Santos, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."
VS Baja, S. de R.L. de C.V.

