



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0022/04/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_25\_2024\_SIPOT\_3T\_2024\_ART69 en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_25\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_ART69](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69)



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN  
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01849/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD029

Bitácora: 03/MP-0022/04/21

La Paz, Baja California Sur, a 27 de septiembre de 2024.

**SUPERIOR ENTERPRISES, S. DE R. L. DE C. V.  
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL  
C. FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VALLE**



*Recibido  
14/10/24*

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0022/04/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Camarón Beach House"**, que pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para alojamiento turístico, con 14 habitaciones, alberca, jacuzzi, área de estar, área para yoga, sistema híbrido de energía eléctrica, cisterna de agua potable de 90,000 litros, biodigestor y cisterna para agua tratada de 10,000 litros, así como rampa de acceso a casa del nivel 3 a 22 m con carril de 4 m de ancho. Lo anterior, a desarrollarse en un predio con clave catastral 1-01-366-0130, en una superficie de 13,217 m<sup>2</sup> (1.32 ha) de un total de 279,383.88 m<sup>2</sup> (27.93 ha), ubicado colindante con la carretera La Paz – San Juan de la Costa, en el km 34+500, en la localidad El Camarón, Subdelegación San Juan de la Costa, Delegación Cabecera Municipal de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Superior Enterprises, S. de R. L. de C. V., por conducto de su apoderado legal, el C. Francisco Javier Troncoso Valle, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Superior Enterprises, S. de R. L. de C. V., por conducto de su apoderado legal, el C. Francisco Javier Troncoso Valle, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"Camarón Beach House"**, se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de Representación es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 14, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 1 de 22





Federal; 1º, 2º, 3º y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), fracción XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 3º fracción XIII y XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II, y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

## R E S U L T A N D O

- I. Que el 20 de abril de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 08 de abril de 2021, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P del proyecto**, a fin de dar 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 realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para descanso, con 14 habitaciones, alberca, jacuzzi, área de estar, área para yoga, sistema híbrido de energía eléctrica, cisterna de agua potable de 90,000 litros, biodigestor y cisterna para agua tratada de 10,000 litros. Lo anterior, a desarrollarse en un predio con clave catastral 1-01-366-0130, en una superficie de 13,217 m<sup>2</sup> (1.32 ha) de un total de 279,383.88 m<sup>2</sup> (27.93 ha), ubicado colindante con la carretera La Paz-San Juan de la Costa, en el km 34+500, en la en la localidad El Camarón, Subdelegación San Juan de la Costa, Delegación Cabecera Municipal de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, y 24 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 Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.265/2021 del 21 de abril<sup>(sic)</sup> de 2021, solicitó 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 04 de mayo de 2021.
- IV. Que el 21 de abril<sup>(sic)</sup> de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 2 de 22



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.266/2021, dirigido al Ing. Justo Cardoso García, Director Local en Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 04 de mayo de 2021.

- V. Que el 21 de abril<sup>(sic)</sup> de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.267/2021, dirigido al Lic. Fernando Ojeda Aguilar, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 04 de mayo de 2021.
  - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.268/2021, dirigido al Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 04 de mayo de 2021.
- VI. Que 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, el 22 de abril de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0018/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta\\_18-21.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_18-21.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 15 al 21 de abril de 2021 (incluye extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que ésta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3º inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- VII. Que el 27 de abril de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del 22 de abril del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VIII. Que el 04 de mayo de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0022/04/21**, ésta Oficina de Representación 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.

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 3 de 22



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.

- IX. Que el 20 de mayo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el oficio SETUES.116.21, del 13 de mayo del mismo año, emitido por la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

**"PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:**

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) se ubicó el proyecto **"Camarón Beach House"**, se localiza en la región Ecológica 6.32 del POEGT, 2012, en la Unidades Ambientales Biofísicas; (UAB) 3: Sierra La Giganta con una política ambiental destinada a la protección, preservación, y aprovechamiento sustentable. Determinándose para dicha unidad como rectores del desarrollo: la Preservación de Flora y Fauna: como coadyuvantes, el desarrollo forestal y como asociados al desarrollo el turismo y minería.

En este sentido se sugiere recomendar al promovente considerar para el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas las estrategias propuestas para la UAB-3, en particular las del Grupo I. Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del territorio referentes a la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad y de recuperación de especies en riesgo; las del Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social a infraestructura urbana, que se refiere al incremento del acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región.

**VÍAS PÚBLICAS Y DE LIBRE TRÁNSITO**

En la descripción general del proyecto, en su apartado 1.1.2 se describe que el predio donde se realizará el proyecto es atravesado por la carretera La Paz – San Juan de la Costa, que al este de la carretera se encuentra una elevación topográfica de 30 msnm aproximadamente, una topoforma de cerro o colina, superficie que será destinada para el asentamiento y desarrollo del edificio. Al oeste de la carretera se localiza un predio privado parcialmente desmontado, el cual presenta una construcción rústica de madera la cual se encuentra habitada en la actualidad (Figura 3. Delimitación del predio, ubicación de vértices que componen las parcelas que unifican el predio).

En este sentido se sugiere recomendar al Promovente en el resolutivo que se emita al respecto asegurarse de que las acciones y actividades propias de la ejecución del proyecto, en cualquiera de sus fases; no impidan el libre tránsito por la carretera La Paz – San Juan de La Costa, entendida esta como un espacio de uso común que por la costumbre o disposición de la autoridad competente se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia aplicables.

Por otro lado, manera que dado que el predio es atravesado por la carretera se advierte existen accesos o caminos a la zona de playa y zonas federales. Al respecto se sugiere señalar al promovente la observancia de lo estipulado en los Artículos 45BIS de la LDUBCS, que a la letra estipula:

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 4 de 22



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**ARTÍCULO 45 BIS.-** Cuando existan accesos a las playas públicas, se prohíbe a los propietarios y poseedores de inmuebles bajo cualquier título jurídico, así como a sus familiares y empleados impedir el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, playas; o cualquier otro depósito de aguas marinas, cuando los inmuebles privados colinden con dicha zona e inmuebles de dominio público. Así mismo, impedir a las personas trasladarse de un bien del dominio público a otro, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar, en términos de lo dispuesto por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

En este mismo sentido se sugiere indicar al promovente que los accesos a las Playas Públicas o zona federal marítimo terrestre del Estado, son servidumbres legales de paso, que si hubiere varios predios o inmuebles por donde pueda darse el paso a la vía pública o bienes de dominio público, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar, lo anterior con base en los artículos 1102 y 1107 del código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

Derivado de lo anterior se solicita indicar al promovente contemplar las previsiones necesarias para impedir la construcción y/o instalación de elementos y obras que limiten o hagan nieguen el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre y playas y observar las consideraciones que el Ayuntamiento emita al respecto en el Reglamento de Construcciones, así como cualquier otro relacionado

## ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

Derivado del análisis de la MIA-P, se identifica que el predio es interceptado por una corriente de tercer orden a escala micro cuenca, la hidrología disecta uno de los múltiples abanicos aluviales que se han desarrollado en dirección al Golfo de California. Que se identifica un escurrimiento natural; arroyo conocido como "El Camarón", que tiene características de arroyo y cañón con laderas orientadas este - oeste; que la distancia entre las paredes es de 30 a 50 m y se estrecha hacia el fondo hasta perderse en un cerro rocoso. Que en varias partes presenta fracturas (vínculo con diferentes cañadas y cerros). Que tiene una variación de 44 a 49 msnm, y que sin embargo, este no será alterado y se mantendrá en su estado natural por lo que no habrá un impacto en la geomorfología de este escurrimiento, que el proyecto se realiza en su totalidad en la parte elevada del cerro. Por lo que no se consideró como un impacto ya que se mantendrá el arroyo que se localiza en las inmediaciones en su estado natural sin afectaciones en su cauce.

En este sentido se estima que es importante contar con la opinión técnica de la CONAGUA a fin de que dicha Dependencia dictamine en relación a la afectación por escurrimientos pluviales en el sitio donde se ubica el proyecto, y en su caso determine si se requieren obras de protección o encauzamiento.

Por otro lado pese a que mencionan que el proyecto se realiza en su totalidad en la parte elevada del cerro, la ejecución del proyecto cercano a un cauce de natural cuyo uso es principalmente tradicional para el esparcimiento en la zona de playa aledañas al proyecto, se recomienda requerir al Promovente que en su caso, mantenga libre el

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 5 de 22





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



acceso a playa por el cauce del arrollo, evitar el tránsito y estacionamiento de vehículos transporte de material y maquinaria pesada en el cauce del arroyo.

## **AGUA POTABLE.**

De acuerdo con el numeral 11.1 El suministro de agua potable se dará a través de una cisterna con capacidad total de 90,000 l. la cual se abastecerá con pipas de 10,000 l desde la ciudad. Que San Juan de La Costa cuenta con servicio de agua potable.

Al respecto se sugiere solicitar al promovente garantizar la implementación de las obras mínimas de urbanización referidas al sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, asegurándose en este mismo sentido que la totalidad de las instalaciones hidráulicas, cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario - Hermeticidad - Especificaciones y métodos de prueba, particularmente con los numerales 6.1.6., relativo a procedimiento de la prueba de presión hidrostática del sistema y el numeral 6.1.7., relativo a la aceptación de la prueba.

Adicionalmente se sugiere requerir al promovente implementar como medidas de mitigación y favorecer el ahorro de agua, instalar en todo el proyecto sistemas y equipos ahorradores de agua, tales como: regaderas (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto). Llaves de cocina y lavamanos (diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto) y tazas de baño (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descargas).

De igual manera se sugiere requerir al promovente en su debido caso, la instalación de aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de almacenarla para su reuso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios y/o años exteriores, limpieza, etc.; o para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción.

Así mismo en lo concerniente a la construcción de la alberca y jacuzzi, y uso de la mismas se recomienda requerir al promovente, la implementación medidas para el ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporadas de inactividad, instalar una cubierta flotante de efecto de reducir la pérdida de agua por evaporación, así como la revisión constante de la estructura de la piscina y de las instalaciones hidráulicas para la detección y reparación de fugas, y en lo posible la colocación de barreras naturales que mitiguen la evaporación.

Finalmente, la MIA-P señala que, durante la etapa de preparación del sitio se requerirá agua potable únicamente para consumo del personal y que esta será obtenida por distribuidores autorizados locales. Posteriormente, durante la construcción, el agua necesaria para las tareas de las obras que será suministrada por abastecedores autorizados mediante pipas, al respecto se sugiere indicar al Promovente que los proveedores de agua potable se encuentren debidamente autorizados.

## **DRENAJE**

Al respecto del manejo de las aguas grises, se advierte que no cuentan con lineamientos básicos para el manejo de las mismas. Derivado de lo anterior y considerando que adicionalmente se contará con una cisterna de 10,000 l para el aprovechamiento de grises se sugiere señalar al Promovente la elaboración e

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 6 de 22



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



implementación de un Manual de Buenas Prácticas para el uso de las aguas grises a fin de aumentar la eficiencia y los beneficios para el ahorro de agua. Se sugiere que este Manual contemple las siguientes características, las cuales se enlistan de manera enunciativa, más no limitativa:

- Diseño e instalación del sistema hidráulico de aguas grises.
- Mantener la hermeticidad del sistema hidráulico.
- No almacenar las aguas grises por más de 24 horas.
- Minimiza el contacto con las aguas grises.
- Las aguas grises no deben estar al alcance de los animales ni de las personas.
- Infiltra las aguas grises del suelo
- No permitir estancamiento o escorrentías .
- Determinar o conocer la capacidad de absorción del suelo.
- Ajustar la necesidad de riego para cada tipo de plantas, clima y/o temporada.
- Definir tipo de plantas que se pueden regar con aguas grises.

Por otro lado se sugiere señalar al Promovente la observancia de lo estipulado en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, a la letra dice: "que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales".

De igual manera se recomienda requerir al Promovente que en su debido caso observe el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas siguientes:

- NOM-002-ECOL-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
- NOM-003-SEMARNAT-1997; Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.
- NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- lodos y biosólidos.- especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

## **ENERGÍA ELÉCTRICA**

En este sentido con el objeto de reducir el consumo de energía eléctrica en el proyecto, se recomienda requerir al Promovente observar las disposiciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones.- Envoltura de edificios para uso habitacional, en los elementos en que ésta sea aplicable, procurando que el Coeficiente Global de Transferencia de calor de las porciones de la envoltura proyectada de un edificio, sea menor a la ganancia de calor a través de la envoltura del edificio de referencia, establecidos en el punto 6 y Tabla 1 de la Norma aplicable.

## **FLORA**

Por otro lado, se menciona con el desarrollo del proyecto se pretende afectar solamente 1 tipo de vegetación forestal (Matorral Sarcocaula). Que dentro del proyecto

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 7 de 22



se encuentra representada por 14 familias y 25 especies de las cuales ninguna se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Sin embargo, en la Tabla 12. Flora observada en el área de influencia del proyecto, señalan que en la zona de influencia del proyecto se identificó la presencia de garambullo (*Lophocereus schottii*) especie de flora enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Derivado de lo anterior se sugiere requerir al Promovente que en su caso se realice reubicación y rescate del 100% de los especímenes incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, ubicándolas en las áreas verdes y en el área a construir donde se recuperarán las especies de flora con algún tipo de protección y se de preferencia en la reubicación junto con la ornamentación arbórea que resalte el ecosistema predominante, aplicando las medidas pertinentes para su desarrollo así como el rescate de la totalidad de los individuos pertenecientes al grupo de las cactáceas de talla menor a 1.50 m.

En todos los casos se deben realizar las acciones necesarias para garantizar la supervivencia del 80% de los individuos rescatados y la reubicación se realice en sitios ecológicamente similares al área del proyecto, alejados de las zonas de crecimiento urbano. De igual manera se sugiere solicitar al promovente que para la remoción de la vegetación, en ningún caso deberá reutilizarse herbicidas o hacer uso del fuego así como evitar la introducción de vegetación exótica dentro de las áreas verdes que contempla el proyecto.

Se sugiere que el Rescate y Reubicación de Flora contemple las siguientes características, las cuales se enlistan de manera enunciativa, más no limitativa:

- Características técnicas de rescate por especie.
- Registro de cantidad de individuos por especies.
- Sitio de reubicación.
- Acciones de monitoreo y seguimiento.
- Indicadores de éxito para medir la eficacia y la eficiencia del rescate.
- Cronograma de actividades

## FAUNA

...  
En referencia a lo anterior, en caso de existir avistamiento de estas especies se sugiere recomendar al promovente como medida de mitigación y prevención asegurarse que previo al inicio de actividades se hayan implementado las buenas prácticas de vigilancia ambiental propuestas previendo la interacción con estas especies a fin de no interrumpir los procesos biológicos, alimentación hábitat y/o reproductivos.

Se recomienda contemplar entre las medidas preventivas, el uso de señalamientos y/o mecanismos de control que permitan en su caso la libre anidación alimentación o habitación, por otro lado, en su caso utilizar mecanismos de captura específicos e inoocuos para el bienestar, supervivencia y/o desarrollo de las funciones vitales de los especímenes y propiciar la protección, recuperación y manejo de las Poblaciones.

..."



- X. Que el día 25 de mayo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/726/2021, del 21 de mayo de 2021, 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 III anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...al respecto es de indicarse, que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación Federal, no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en fecha 17 de mayo de 2021, se realizó visita técnica al sitio y de la visita ocular para verificar si existen obras y actividades en el predio, se observó que ya existen obras consistentes en casas o cuartos en el polígono marcado en el citado oficio, al momento de la visita el suscrito se entrevistó con una persona de edad avanzada, quien no permitió el acceso al polígono y manifestó que no conocía al C. Francisco Javier Troncoso Valle representante legal Superior Enterprises S. de R. L. de C. V. y que no sabía nada de que se fuera a construir nada el predio. Dichas obras se observan a lo lejos en buenas condiciones y que no tienen mucho tiempo de su construcción, se adjunta reporte de visita técnica. Con lo anterior se da cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, firmado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de las Delegaciones de la PROFEPA, de fecha 1 de Junio de 2009..."*

- XI. Que el 08 de septiembre de 2021 se recibió en esta Oficina de Representación el oficio B00.903.04.-0774, del 16 de junio del 2021, emitido por la Comisión Nacional del Agua del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...Al respecto esta Dirección Local Baja California Sur le informa que No tiene competencia en las cuestiones ambientales, de flora y fauna del Proyecto "Camarón Beach House", sin embargo, el polígono de interés para dichas actividades que se pretenden realizar, son en la **Cuenca Hidrológica Alfredo V. Bonfil**: carta topográfica INEGI G12D72 EL CAJETE, identificándose que es cruzado directamente por un escurrimiento sin nombre el cual cumple con las características de un bien nacional en términos de lo establecido por el artículo 3 fracciones XI y XLVII de la Ley de Aguas Nacionales, por lo que el predio, identificado como parcela 1-01-366-0130, se considera afectado. La falta de canalización y/o obras de protección hace que **la superficie del predio se localice en zona de alto riesgo**, recomendamos hasta entonces no ocupar dichas zonas, consideración que debe tomar en cuenta en caso de ser necesario y que las obras que realice no deben afectar a terceros y contar con la aprobación de esta Comisión Nacional del Agua para que se determine que no se traslapa con secciones de cauce, zona federal y/u obras a desarrollar para el desalojo de las aguas pluviales. Referente al sitio de interés para realizar obras de infraestructura hidráulica para el escurrimiento que afecta dicho polígono, de igual manera se deberán realizar los trámites correspondientes para los permisos de el suministro de agua potable a su desarrollo. No omito comentar que la Empresa solicitante debe realizar diversos trámites ante esta Comisión Nacional del Agua, pero lo más relevante es que se pretende realizar áreas de servicios, el cual por las características del terreno antes de desarrollarlo deberá contar con las factibilidades de la fuente de abastecimiento que les dotará de agua a las diversas áreas de servicios y/o descargas..."*

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 9 de 22



- XII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando V de la presente Resolución.
- XIII. Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

## CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26, y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción X, inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracción XIII y XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos O, Q y R, 9º, 10º, fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, 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 Oficinas de Representación 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.
2. 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 actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para descanso, de conformidad con lo previsto 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.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 10 de 22



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c, XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
- Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para descanso, con 14 habitaciones, 12 de éstas con fines de alojamiento turísticos y 2 para personal de mantenimiento y vigilantes, en un área de construcción de 630.60 m<sup>2</sup>. Además contará con alberca, jacuzzi, área de estar, área para yoga, sistema híbrido de energía eléctrica con paneles solares y sistema de generación de energía a gas, cisterna de agua potable de 90,000 litros, biodigestor y cisterna para agua tratada de 10,000 litros, así como rampa de acceso a casa del nivel 3 a 22 m con carril de 4 m de ancho. Lo anterior, a desarrollarse en un predio con clave catastral 1-01-366-0130, en una superficie de 13,217 m<sup>2</sup> (1.32 ha) de un total de 279,383.88 m<sup>2</sup> (27.93 ha), con ubicación colindante a la carretera La Paz-San Juan de la Costa, en el km 34+500, en la en la localidad El Camarón, Subdelegación San Juan de la Costa, Delegación Cabecera Municipal de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

El polígono general del **proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Cuadro de construcción de la superficie general del proyecto											
V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y
1	534456.58	2690360.50	17	534269.55	2690765.61	32	534623.24	2690929.11	48	534994.29	2690420.22
2	534465.58	2690360.50	18	534245.10	2690794.27	33	534659.67	2690910.68	49	534966.84	2690385.58
3	534525.32	2690388.92	19	534246.47	2690825.95	34	534693.22	2690880.36	50	534947.01	2690352.38
4	534542.45	2690424.40	20	534229.73	2690852.67	35	534723.25	2690845.65	51	534943.85	2690346.15
5	534544.74	2690430.07	21	534200.14	2690882.41	36	534750.24	2690817.18	52	534936.33	2690333.04
6	534527.69	2690449.99	22	534208.49	2690909.77	37	534781.12	2690788.21	53	534928.53	2690318.63
7	534509.73	2690470.22	23	534218.70	2690943.24	38	534808.97	2690756.56	54	534924.92	2690313.42
8	534509.14	2690471.80	24	534183.62	2690961.73	39	534833.11	2690734.55	55	534922.01	2690273.11
9	534504.20	2690511.57	25	534162.00	2690986.04	40	534865.65	2690706.61	56	534926.75	2690227.50
10	534481.89	2690541.37	26	534134.44	2691014.39	41	534886.84	2690663.54	57	534911.77	2690227.97
11	534453.03	2690570.82	27	534411.67	2691057.33	42	534934.79	2690635.56	58	534421.71	2690243.50
12	534428.84	2690611.48	28	534443.98	2691062.34	43	534968.46	2690617.32	59	534417.48	2690286.66
13	534385.64	2690644.68	29	534514.58	2691015.05	44	534995.66	2690580.51	60	534419.35	2690288.39
14	534329.56	2690702.62	30	534545.11	2690985.66	45	535006.96	2690539.48	61	534417.13	2690290.17
15	534299.98	2690737.27	31	534582.87	2690970.07	47	535006.76	2690456.54	62	534435.87	2690319.34
16	534290.69	2690745.92	<b>Superficie total = 279,383.88 m<sup>2</sup> (27.93 ha)</b>								

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 11 de 22





6. Que el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) establece:

**Artículo 28.-** La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger al ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

VII.-Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

7. Que el artículo 5º del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) establece:

**Artículo 5o.-** Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

**O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:**

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 12 de 22



**Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:** Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de...

...  
**R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES.**

**I. Cualquier tipo de obra civil**, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

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

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

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

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

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

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

**III. Negar la autorización solicitada, cuando:**

- Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;
- 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

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 13 de 22





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- afecte a una de dichas especies, o*
- c) *Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.*

(Énfasis añadido).

9. 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:*

- ...
- I. Autorizar la realización de la obra o actividad en los términos y condiciones manifestados;*
- II. Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente, o*
- III. Negar la autorización en los términos de la fracción III del Artículo 35 de la Ley.*

(Énfasis añadido).

10. Que conforme a la Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur (PDUCP-La Paz), publicado el 18 de julio de 2018, en el tomo XLV, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **U21**, con una **Política territorial de PROTECCIÓN**, en la cual se considera limitar las actividades productivas al máximo para garantizar la permanencia de especies o ecosistemas relevantes, dado que las áreas son ricas en diversidad biológica y escénica. En esta UGA, se consideran los siguientes tipos de actividades: Espacios naturales en Área Natural de Conservación (en-2); Turismo Alternativo (tu-2); Actividades pecuarias (p-1); Vivienda campestre rural (u-2) y SIN aprovechamiento Industrial (in-2).
11. Considerando lo señalado en el párrafo anterior, entre las actividades permitidas para la UGA U21, se encuentra considerado únicamente el tipo de "Turismo Alternativo". Al respecto, el PDUCP-La Paz, en su numeral 3.2 Estrategia General, considera las siguientes actividades en relación al Turismo Alternativo:

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 14 de 22



3. Definir espacios naturales para la implementación de actividades de **turismo alternativo controlado** (pesca deportiva campismo, cabalgatas, competencias náuticas, ciclismo, automovilismo deportivo).

(Énfasis añadido).

Tomando en cuenta lo anterior, las actividades contempladas por el PDUCP-La Paz, para "Turismo Alternativo", citadas en el párrafo que antecede, NO son compatibles con las actividades que considera el **proyecto**, donde además de actividades, se pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para descanso, con 14 habitaciones, 12 de éstas con fines turísticos y 2 para personal de mantenimiento y vigilantes, con alberca, jacuzzi y áreas de apoyo.

12. Que conforme a lo previsto por el PDUCP-La Paz, entre las actividades permitidas para la UGA U21, donde se encuentra ubicado el **proyecto**, NO se considera entre las actividades permitidas, las actividades urbanas, debido a los aspectos contemplados en el numeral 3.3 Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico, donde señala los siguientes criterios:

#### **Turismo**

...

13. No se permite la construcción de equipamiento turístico en zonas no aptas para su desarrollo, así como aquellos que contravengan los usos de suelo permitidos en el PDUCP.

...

#### **Urbano**

...

1. El establecimiento de asentamientos humanos en zonas de riesgo de inundación o de arrastre de sedimentos por efectos hidrometeorológicos deberán de estar dictaminados de manera previa acorde al uso de suelo en el contexto del PDUCP y emisión de opinión de Protección Civil y CONAGUA.
2. Se prohíbe la instalación de viviendas en zonas que no cuenten con los servicios de drenaje, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos y abastecimiento de agua potable y todos estos previo a su construcción deberán de contar de manera previa con la factibilidad emitida por autoridad correspondiente de dichos servicios.

(Énfasis añadido).

13. El relación a lo criterios señalados en el numeral inmediato anterior, la Dirección Local de la CONAGUA, en su opinión técnica sobre el **proyecto**, citada en el Resultante XI de la presente Resolución, establece que el polígono del **proyecto** es cruzado directamente por un escurrimiento sin nombre el cual cumple con las características de un bien nacional en términos de lo establecido por el artículo 3 fracciones XI y XLVII de la Ley de Aguas

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 15 de 22





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Nacionales, por lo que el predio, identificado como parcela 1-01-366-0130, se considera afectado. Asimismo, esa autoridad señala que la falta de canalización y/o obras de protección hace que **LA SUPERFICIE DEL PREDIO SE LOCALICE EN ZONA DE ALTO RIESGO**, por lo que recomienda NO ocupar dichas zonas, en tanto no se realicen las obras de protección necesarias.

- 14. Que conforme a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, el sitio del **proyecto** se ubica en la zonificación y uso de suelo Turístico (TU), el cual establece que, en esta zona se concentrarán actividades y usos relacionados con el turismo. Para la ocupación y utilización del suelo de predios, en donde se proyecte Uso Turístico se deberá realizar un Estudio Especial de Factibilidad, es decir, se estudiarán particularmente las características de funcionamiento e impacto ambiental, impacto urbano, impacto vial, análisis de imagen y panóptico, así como el plan maestro; orientadas cada una de ellas hacia la vocación turística.
- 15. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, antes citado, en su apartado 2.1 Objetivos y Metas, 2.1.1 Objetivos generales y específicos, establece como uno de los Objetivos particulares (tabla 103), que se Protegerá la vocación del suelo, y se evitarán asentamientos en zonas de riesgo. Así mismo, en el mismo apartado, numeral 2.1.2. Metas, tabla 104 Metas y horizontes, establece lo siguiente:

Objetivos particulares	Metas	Horizonte
<b>Suelo</b>		
<b><u>Proteger la vocación del suelo, y evitar asentamientos en zonas de riesgo.</u></b>	<i>Relación de suelo con usos de protección o de uso condicionado, para prevenir la vulnerabilidad y la incompatibilidad del uso.</i>	Corto
	<i>Se considera tanto el perfil de resiliencia, como el Atlas de Riesgo como guía para la prevención y regulación de nuevos asentamientos.</i>	Corto
<b>Riesgo y vulnerabilidad</b>		
<b><u>Establecer la estrategia para mitigar el riesgo.</u></b>	<i>Plan de manejo del Atlas de riesgo y respaldo jurídico</i>	Corto

### Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018

De acuerdo con la preocupación por el crecimiento desordenado de las ciudades mexicanas en las últimas décadas, se busca cumplir con los siguientes objetivos a considerar para lograr ciudades más eficientes, compactas y vivibles:

- Objetivo 1.-** Promover el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar y el uso eficiente del suelo.
- Objetivo 2.-** incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas
- Objetivo 3.-** consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 16 de 22





**Objetivo 4.-** fomentar el uso de la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas dignas y de acuerdo con estándares de calidad internacional.

Por lo que es fundamental controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios, infraestructura y en zonas de riesgo.

(Énfasis añadido).

Además de lo anteriormente expuesto, el PDUCP-La Paz, establece entre sus Políticas de Desarrollo Urbano, lo siguiente:

**CRECIMIENTO:** La acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física del Centro de Población de La Paz mediante la determinación de áreas necesarias para ello, en función de los espacios y actividades dentro de las zonas de reservas, considerando que el área urbanizable debe de estar fuera de las zonas de riesgo y peligros naturales y antropogénicos, o en su caso contar con las acciones de mitigación. Las zonas de crecimiento quedan plasmadas en la Zonificación Primaria del presente Programa.

(Énfasis añadido).

16. Que conforme a los razonamientos expuestos en los Considerandos 10 al 15 de la presente Resolución, el **proyecto** en los Términos planteados CONTRAVIENE la política territorial de Protección aplicable a la UGA U21 donde se encuentra ubicado el **proyecto**, además de contravenir los objetivos particulares, metas y criterios previstos por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur. Toda vez que, la construcción de una vivienda en ecosistema costero con fines de alojamiento turístico, NO esta contemplada en las actividades previstas para dicha UGA U21, misma que cuenta con una Política territorial de PROTECCIÓN, en la cual se considera limitar las actividades productivas al máximo para garantizar la permanencia de especies o ecosistemas relevantes. Asimismo, considerando que la Dirección Local de la CONAGUA determinó que la superficie del **proyecto** se localiza en una ZONA DE ALTO RIESGO, entonces el **proyecto** contraviene los Objetivos y Metas, así como, con la Política de Desarrollo Urbano de Crecimiento de dicho Programa, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura.

En adición, la **promovente** al pretender establecer el **proyecto** en zona de alto riesgo, incumple con uno de los objetivos particulares y metas establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, al NO utilizar los Atlas de Riesgo disponibles, como guía para la prevención y consecuentemente NO contar con dictamen u opinión favorable de Protección Civil, como lo establece el criterio 1, de la Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico para el tipo de actividad Urbano, citado en el Considerando 12 anterior. Este incumplimiento del **proyecto** con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, actualiza el supuesto de negativa previsto por el

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 17 de 22



artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

17. Que conforme al análisis del Atlas Nacional de Riesgos por Inundación CENAPRED (<http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/archivo/visor-capas.html>), el sitio del **proyecto** presenta índices de inundabilidad desde un periodo de retorno de 50 años, a lo largo de los límites del cauce de arroyo que atraviesa al polígono del **proyecto** de su extremo Suroeste a su porción Este, donde desemboca con el mar en un abanico aluvial y planicie de inundación, incidiendo sobre la mayor parte de la superficie planificada para el desarrollo de la rampa de acceso al **proyecto**. Lo anterior, implica un riesgo potencial para el **proyecto**, ya que, si bien, no se presenta el riesgo de inundación directamente sobre el inmueble para alojamiento turístico en ecosistema costero, sí se pone en riesgo la rampa de acceso vehicular, que en caso de un evento hidrometeorológico extraordinario estaría en peligro de inundación, obstaculizando la ruta de evacuación del sitio, a los ocupantes que se encontraran en el inmueble del **proyecto**.
18. Como se mencionó anteriormente, el sitio del **proyecto** se ubica en una zona considerada de alto riesgo, conforme a la opinión técnica emitida por la Dirección Local de la CONAGUA, así como el análisis realizado con el visor del Atlas Nacional de Riesgos por Inundación CENAPRED, referidos en el Resultando XI y Considerandos 13, 17, respectivamente. De igual manera, el Atlas de Riesgos del municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur ([https://www.lapaz.gob.mx/images/marco-normativo/DOCUMENTO-ATLAS-LA-PAZ\\_2023.pdf](https://www.lapaz.gob.mx/images/marco-normativo/DOCUMENTO-ATLAS-LA-PAZ_2023.pdf)), señala como zonas y secciones en peligro de inestabilidad de ladera y peligro por inundación, al tramo carretero Boca del Sausozo – El Camarón, que atraviesa el polígono general del **proyecto**. Asimismo, el Atlas de Riesgos señala a la localidad de El Camarón como zona de peligro por flujos de detritos, peligro por caída de roca y derrumbe y riesgo por procesos de remoción en masa. Todos estos riesgos asociados al flujo hidrológico estacional, del cauce de arroyo "El Camarón", que atraviesa el polígono del **proyecto** de su extremo Suroeste a Este, en su desembocadura con el mar. Por lo tanto, ambos Atlas de Riesgos señalados en el Considerando inmediato anterior y el presente, aportan la información que sustenta que el sitio del **proyecto** se encuentra en una **ZONA DE ALTO RIESGO**, tal como lo establece la Comisión Nacional del Agua en su opinión técnica señalada en el Resultando XI de la presente Resolución.
19. Que el artículo 132, del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, establece lo siguiente:

**ARTICULO 132.-** "La Comisión" promoverá y, en su caso, realizará los estudios necesarios que permitan clasificar las zonas inundables asociadas a eventos con diferente probabilidad de ocurrencia, en atención a los riesgos que presentan a corto y largo plazos. Asimismo, promoverá, dentro de la programación hidráulica, el establecimiento de las zonas restringidas y de normas para el uso de dichas zonas, que establezcan las características de las construcciones con objeto de evitar pérdidas de vidas y daños.

(Énfasis añadido).

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 18 de 22



20. Que el **proyecto** pretende el establecimiento de una casa para alojamiento turístico, a ubicarse en un sitio que se encuentra afectado por una fracción del cauce de arroyo "El Camarón", el cual atraviesa al polígono general del **proyecto** desde su porción suroeste hasta su extremo Este, colindante con la superficie destinada para la rampa de acceso al inmueble del **proyecto**, tal como se describe en el Considerando 11 y 12 de la presente Resolución. En relación a lo anterior, conforme a la opinión técnica emitida por la Comisión Nacional del Agua referido en Resultando XI, dicha autoridad informa que el polígono del **proyecto** es cruzado directamente por un escurrimiento sin nombre el cual cumple con las características de un bien nacional, bajo la custodia y administración de esa Comisión Nacional. Así mismo, dicha autoridad señala que la falta de canalización y/o de obras de protección hace que la superficie del predio se localice en **zona de alto riesgo**, recomendando hasta entonces no ocupar dichas zonas, consideración que deberá tomar en cuenta y que las obras que realice no deben afectar a terceros y contar con la aprobación de dicha Comisión Nacional para que determine que no se traslapan con secciones de cauce, zona federal y/u obras a desarrollar para el desalojo de las aguas pluviales.

21. Que el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil establece lo siguiente:

***Artículo 84.** Se consideran como delito grave la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada sin elaborar un análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales, de las entidades federativas y el Nacional y no cuenten con la autorización de la autoridad correspondiente.*

(Énfasis añadido).

22. Como se ha señalado anteriormente, el **proyecto** se localiza en **zona de alto riesgo**, con base el índice de inundabilidad observado en el Atlas Nacional de Riesgo por Inundación, desde un periodo de retorno de 50 años, que incidente sobre la rampa de acceso al **proyecto**. Asimismo, con base en la opinión técnica emitida por la CONAGUA, mediante el oficio B00.903.04.-0763, que identifica la superficie del predio como zona de alto riesgo por la falta de canalización y/o de obras de protección del arroyo que afecta el polígono del **proyecto**, como se ha descrito en el Resultando XI y Considerando 13, de la presente Resolución. Sin embargo, la **promovente**, no consideró el Atlas Nacional de Riesgos para la planeación y desarrollo del **proyecto** y por ende, tampoco fue considerado, para el desarrollo de las medidas de mitigación y prevención pertinentes para garantizar la seguridad del inmueble y el bienestar de los habitantes del **proyecto**. Por tanto, en el supuesto de construir el **proyecto** en los términos planteados, existe el riesgo de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil, citado en el Considerando inmediato anterior.

23. Tomando en consideración lo antes expuesto, el **proyecto** en los términos planteados CONTRAVIENE la política territorial de Protección aplicable a la UGA U21 donde se encuentra ubicado el **proyecto**, además de contravenir los objetivos particulares, metas y criterios

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 19 de 22



previstos por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur. Toda vez que, la construcción de una vivienda en ecosistema costero con fines de alojamiento turístico, NO esta contemplada en las actividades previstas para dicha UGA U21, misma que cuenta con una Política territorial de PROTECCIÓN, en la cual se considera limitar las actividades productivas al máximo para garantizar la permanencia de especies o ecosistemas relevantes. Asimismo, tomando en cuenta que el sitio del **proyecto** se ubica en una zona considerada de alto riesgo, conforme a la opinión técnica emitida por la Dirección Local de la CONAGUA, así como el análisis realizado con los diferentes Atlas de Riesgos, entonces el **proyecto** contraviene los Objetivos y Metas, así como, con la Política de Desarrollo Urbano de Crecimiento de dicho Programa, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura.

24. Por lo anteriormente descrito, al contravenir el **proyecto** lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz; 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. Asimismo, en el supuesto de construir el **proyecto** en los términos planteados por la **promovente** en la **MIA-P**, existe el riesgo de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil citado en el Considerando 21 de la presente Resolución.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

## R E S U E L V E

**PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL** del **proyecto** denominado "**Camarón Beach House**", el cual pretendía realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un casa de playa de dos plantas para alojamiento turístico, con 14 habitaciones, alberca, jacuzzi, áreas de apoyo, así como rampa de acceso, a desarrollarse en un predio con clave catastral 1-01-366-0130, en una superficie de 13,217 m<sup>2</sup> (1.32 ha) de un total de 279,383.88 m<sup>2</sup> (27.93 ha), ubicado colindante con la carretera La Paz-San Juan de la Costa, en el km 34+500, en la localidad El Camarón, Subdelegación San Juan de la Costa, Delegación Cabecera Municipal de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, incisos a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 8 al 23 de la presente Resolución. Toda vez que, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene la política territorial de Protección, aplicable al sitio del **proyecto**, además de contravenir los objetivos y metas, así como la política de desarrollo urbano de crecimiento y la estrategia urbana 1, en función del ordenamiento ecológico, previstos por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Paz, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 20 de 22



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura. Lo cual se contraviene, al pretender el desarrollo del **proyecto** en un sitio considerado como **zona de alto riesgo** por la Comisión Nacional del Agua, en su oficio B00.903.04.-0774, referido en Resultando XI, así como lo establecido en los diferentes Altas de Riesgos señalados en los Considerandos 16 al 18 de la presente Resolución.

Asimismo, no omito señalar que el **proyecto** en los términos planteados por la **promovente** en la **MIA-P**, se encuentra en el supuesto de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil citado en el Considerando 21 de la presente Resolución.

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

**TERCERO.** Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por el, Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Paz, la Ley General de Protección Civil y demás disposiciones legales vigentes.

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

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

**SEXTO. NOTIFÍQUESE** este proveído a la 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 al C. Francisco Javier Troncoso Valle, representante legal de Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V, **promovente** del **proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 21 de 22





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Representación en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Israel Martínez Cedillo y/o Asdrúbal Aarón Gutiérrez Zamora García. A los teléfonos [redacted] y al los correos electrónicos [redacted]

Así lo resolvió y firma,

## ATENTAMENTE

**TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**



**M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA**

Lo anterior con fundamento en la modificación a la estructura orgánica de la SEMARNAT, aprobada por la Secretaría de la Función Pública a través del oficio No. CGGEP/JPRH/0139/2024 de fecha 27 de enero 2024, quedando sin efecto el oficio No. 00126 de fecha 01 de marzo 2023, suscrito por la Secretaría.

RRQ/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p. - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando Encargada de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C.c.p. - Expediente.

"CAMARÓN BEACH HOUSE"

Superior Enterprises, S. de R.L. de C.V.

Página 22 de 22

