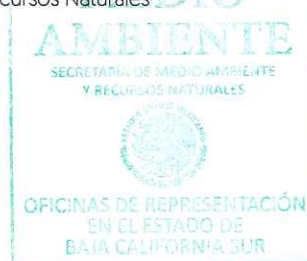




- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0030/12/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial 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



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.01761/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD104

Bitácora: 03/MP-0030/12/21

La Paz, Baja California Sur, a 10 de septiembre de 2024.

**PLAYA DOS, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ORTÍZ**

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0030/12/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Playa Dos"**, que pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por una casa habitación de uso residencial turístico, la cual constará de dos niveles, estacionamiento, alberca y sala de estar al aire libre, así como la instalación de 3 biodigestores para el tratamiento de aguas residuales, instalación de la red de electricidad, así como la instalación de paneles solares para abastecer de este servicio. El proyecto pretende desarrollarse dentro del polígono conformado por dos predios con clave catastral 1-03-159-2715 y 1-03-159-2718, en una superficie total de 2,997.345 m², en el acceso a las parcelas 2715 ZI P1/18 y 2718 ZI P1/18, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Playa Dos, S. de R. L. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Javier Alejandro Ruíz Ortíz, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Playa Dos, S. de R. L. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Javier Alejandro Ruíz Ortíz, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"Playa Dos"**, 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, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 16, párrafo primero, fracción X, 18, 57, fracción IV y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3º, fracción XIII, XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 11, fracción I, III y IV, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 44, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 1 de 16



RESULTANDO

- I. Que el 17 de agosto de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de los recursos humanos en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2.", en cuyo artículo Único, se modificó el Artículo Primero, en su fracción I publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de julio de 2021, estableciendo la vigencia del mismo indefinida hasta en tanto, se emita al acuerdo de conclusión de sus efectos.
- II. Que el 15 de diciembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 14 de diciembre 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.
- III. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por una casa habitación de uso residencial turístico, la cual constará de dos niveles, estacionamiento, alberca y sala de estar al aire libre, así como la instalación de 3 biodigestores para el tratamiento de aguas residuales, instalación de la red de electricidad, así como la instalación de paneles solares para abastecer de este servicio. El **proyecto** pretende desarrollarse dentro del polígono conformado por dos predios con clave catastral 1-03-159-2715 y 1-03-159-2718, en una superficie total de 2,997.345 m², en el acceso a las parcelas 2715 Z1 P1/18 y 2718 Z1 P1/18, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur
- IV. Que el 16 de diciembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación un escrito de la **promovente**, mediante el cual ingresa información en alcance a la documentación faltante presentada al ingreso de la **MIA-P**.
- V. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 06 de enero de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/01/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2022/gaceta_01-22.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 16 de diciembre de 2021 al 05 de enero de 2022, 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 XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 2 de 16



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- VI. Que el 12 de enero de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0030/12/21**, 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. 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.
- VII. Que de conformidad con los artículos 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.016/2022 del 14 de enero de 2022, 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 31 de enero del 2022.
- VIII. Que el 14 de enero del 2022, 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.017/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de la Rosa, de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 01 de febrero del 2022.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.018/2022, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal de La Paz. Dicha solicitud fue recibida el 01 de febrero del 2022.
- IX. Que el día 02 de marzo de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/0194/2022, del 24 de febrero de 2022, 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 VII 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 no encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Delegación Federal no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras anteriormente descritas..."*
- X. Que el 21 de abril del 2022, 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 Peninsular, con fecha del 04 de enero del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 3 de 16



- XI. Que el día 22 de abril de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.OS.278/2022, del 30 de marzo de 2022, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...ante Usted, respetuosamente vengo a presentar formalmente la **OPINIÓN TÉCNICA**, en el ámbito de mi competencia; con base en las siguientes observaciones técnicas y legales.*

Una vez señalando lo anterior y con respecto al proyecto, me permito expresar lo siguiente:

- En cuanto a la aplicación de Instrumentos locales de Planeación Urbano-Ambiental de acuerdo a la MIA-P el proyecto se encuentra bajo la cobertura del **Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S.** En este sentido, en la MIA-P (página 12) señala que "El proyecto "PLAYA DOS" acorde al Certificado Uso de Suelo con Folio N.º DPYRU/DPU/199/2021 de fecha 14 de abril del 2021, indica lo siguiente: La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad".
- Por otra parte, a decir del promovente, la MIA-P no cuenta con **Factibilidad del Servicio de Agua Potable**, emitida por el Organismo Operador Municipal el Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del H. Ayuntamiento de La Paz. Señalando en su página 13 que: "Actualmente no se cuenta con urbanización en la zona ya que a la fecha no se encuentran instaladas las redes para los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica y drenaje".

Por otra parte, una vez analizado el proyecto en los términos en que fue planteado en la MIA-P, se detectaron algunas omisiones en el estudio que recomendamos sean consideradas para un análisis más detallado del mismo:

- De acuerdo a la información presentada en el estudio, el promovente no asegura la correcta disposición de los **residuos sólidos municipales**; por lo que se sugiere que el promovente establezca de manera precisa la responsabilidad de su manejo, desde su recolección hasta su disposición final durante todas las etapas del proyecto.
- Se recomienda **cercar las áreas de trabajo** para impedir la propagación de residuos sólidos fuera de los límites del predio.
- Se recomienda que el proyecto garantice el manejo adecuado de las **aguas residuales** generadas por el proyecto así como la inclusión de medidas de **eficiencia energética y ahorro de agua potable...**

OPINIÓN TÉCNICA

*Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera que el proyecto "Playa Dos" es **FACTIBLE en Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto en comento cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables."*

- XII. Que el día 25 de mayo de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DMA/219/2022, del 19 de abril de 2022, emitido por el H. XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"PLAYA DOS"

PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 4 de 16



"OPINIÓN TÉCNICA"

En lo referente a la competencia municipal se tiene que la ubicación del sitio y de acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, la construcción se encuentra en RT, Residencial Turístico y cumple con lo establecido en 1.9.2. Zonificación Secundaria.

1.9.2.1.A Aprovechamiento:

(RT) RESIDENCIAL TURÍSTICO: La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso de vivienda unifamiliar y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad. La superficie mínima de lote será de **2,000 m²**, la densidad neta es de 5 viv./ha. Y la densidad vecinal de 4 viv./ha. **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. Esta densidad se localiza en la zona de Las Playitas, Cañada Honda, Las Tunas, La Cachora, El Pescadero, Cerritos y Rancho Nuevo.

La manifestación de impacto ambiental no brinda información necesaria para dar una opinión técnica.

Dado lo siguiente:

1.- Con referencia a la ubicación física del proyecto, presenta inconsistencias en la información presentada, ya que durante todo **el documento hace** mención a **una casa habitación**, mientras que **los planos muestra claramente tres casas** habitación de dos plantas y es hasta **la conclusión (pág. 168)** que mencionan: "Con base a los estudios realizados para elaborar la presente Manifestación de Impacto Ambiental, se estima que el desarrollo del proyecto consiste **en la construcción de una Infraestructura Habitacional Residencial vivienda Multifamiliar: una casa con 3 edificios**, con estacionamiento, acceso y jardín,..." **"Las tres casas superan el C.O.S. permitido para la zona 5 de viviendas por hectárea., en cuyo caso la superficie total del terreno es de 18888.60 m² por lo que le faltan 1111.4 m² (mil ciento once metros cuadrados) por los que no cumple con la densidad de habitación.**

Recomendaciones:

1.- De acuerdo con el art.56 de la ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de BCS:

ARTÍCULO 56.- 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 aguas residuales, ya sea individuales o comunales. Sólo en aquellos casos excepcionales, en que las condiciones socioeconómicas y geobiofísicas lo justifiquen, podrán los ayuntamientos autorizar la construcción de letrinas y fosas sépticas.

Si bien la instalación de biodigestores es la etapa de un sistema de tratamiento de aguas residuales, debido a la cercanía al mar se sugiere enfáticamente se instale un sistema de tratamiento y reciclaje de agua secundario y terciario para garantizar de este modo que las aguas se reintegran a los mantos freáticos o en su defecto pudieran filtrarse al mar sean de la calidad necesaria para no generar un foco de infección y/o contaminación.

2.- De acuerdo con el Programa Sub Regional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas se recomienda preste atención en los siguientes incisos y fracciones:

1.10.1.14.B De la Vegetación

Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como de obras nuevas tanto públicas como privadas, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 5 de 16



...

Capítulo 1.10. Normas de Zonificación y Uso de Suelo

3.-1.10.2.2. Zonificación Residencial Turístico en la fracción

VIII. Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno.

XII- El color a utilizar será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.

XV- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y conservar la dinámica natural de las dunas, se deberá mantener la vegetación original o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.

XVII- La iluminación de las edificaciones que se localicen colindantes a la zona de duna debe ser orientada a zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación de tortugas marinas...."

XIII. Que el 16 de diciembre de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.131/2022, notificado el 25 de abril del 2023, mediante Instructivo de Notificación, en el domicilio señalado para recibir notificaciones, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

1. Sobre el Capítulo I de la MIA-P: Datos Generales del **proyecto**, del promovente, deberá precisar la siguiente información:
 - 1.1. Deberá precisar el tiempo correspondiente a la etapa de Operación y Mantenimiento, toda vez que en la MIA-P no lo especifica, siendo que este rubro es requerido para la evaluación del **proyecto**. Dicha información puede ser consultada en la guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental, en la siguiente liga:
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/121010/Guia_MIA-Particular_Turistico.pdf
 - 1.2. Deberá presentar declaración bajo protesta de decir verdad de quien(es) elaboraron la manifestación de impacto ambiental, la cual deberá estar fundamentada en el artículo 35-Bis-1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 36 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que a la letra dice:

"Quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley, este reglamento, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables. Asimismo, declararán, bajo protesta de decir verdad que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 6 de 16



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Sexto de la Ley, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas."

Énfasis añadido).

2. Sobre el Capítulo II de la MIA-P: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:

- 2.1. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la MIA-P no cuenta con la información completa.

Elemento	Cantidad	Superficie (m ²)	Superficie de desplante m ² (construcción en planta baja)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m ²	Superficie libre de sellamiento, área impermeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones
Casa 1							
Casa 2							
Casa 3							
Alberca							
Estacionamiento							
Áreas verdes							
Zonas de conservación							
Biodigestores	3						
PTAR	1						
Otro, especificar							
Total		749.34					

- 2.2. Deberá aclarar la cantidad de casas que se construirán en el área del **proyecto**, así como las características de las mismas, toda vez que en la descripción del **proyecto** en la página 4, especifica la construcción de una casa habitación, mientras que menciona que la totalidad del **proyecto** contempla la realización de la unidad habitacional, y en la página 17 muestra un plano con 3 casas de construcción.

- 2.3. Indicar la ubicación de todos los elementos del **proyecto**, así como sus dimensiones. Lo anterior, deberá cumplir con los lineamientos previstos en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz B.C.S.

- 2.4. Deberá indicar la ubicación de la alberca dentro del área del **proyecto** y el volumen de agua que utilizará.

- 2.5. En relación al consumo de agua potable del **proyecto**, señalar lo siguiente:

- 2.5.1. Especificar el volumen de agua mensual expresado en litros que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad y cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable. Es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerá de agua potable durante las diferentes etapas del **proyecto**.

- 2.5.2. Presentar documentación emitida por la autoridad del agua, que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas para todas las etapas del **proyecto**.

- 2.5.3. Con los datos anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto** durante su operación al 100% de su capacidad.

- 2.6. En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 7 de 16



- 2.6.1. Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante las diferentes etapas del **proyecto** al 100% de su capacidad.
- 2.6.2. Respecto a la conexión con la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el **proyecto**, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el **proyecto**.
- 2.6.3. Presentar documentación emitida por la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al **proyecto** del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.6.4. Señalar la capacidad total en MW del sistema fotovoltaico para la generación de electricidad, que se pretende instalar en el **proyecto**.
- 2.6.5. Señalar si pretende utilizar algún generador de electricidad de respaldo e indicar su capacidad en MW y sus características, de ser el caso.
- 2.7. En cumplimiento al artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que deberá señalar la siguiente información:
 - 2.7.1. Indicar la ubicación georreferenciada en coordenadas UTM de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales a instalar dentro del polígono del **proyecto**, así como de los tres Biodigestores mencionados en la MIA-P.
 - 2.7.2. Deberá especificar el volumen de aguas residuales que pretende generar mensualmente el **proyecto** durante su operación al 100% de su capacidad. También deberá señalar el destino que se le dará al agua tratada.
 - 2.7.3. Presentar el análisis de la capacidad de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, y de los Biodigestores del **proyecto**, respecto al volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto** considerado en el numeral anterior, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de ocupación.
 - 2.7.4. Indicar si el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del **proyecto**, incluyendo la etapa de tratamiento secundario o desinfección, implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
 - 2.7.5. Especificar si la PTAR y los Biodigestores del **proyecto** descargarán líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales.
- 2.8. Deberá indicar las características del almacenamiento de diésel mencionado en la página 20 de la MIA-P, así como las especificaciones para el contenedor y sitio de su almacenamiento.
- 2.9. Deberá indicar las características, dimensiones y ubicación georreferenciada en coordenadas UTM de la ubicación de la oficina y casetas temporales mencionadas en la página 20 de la MIA-P.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- 2.10. En relación al manejo de residuos durante las etapas del **proyecto**, deberá presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de incorporar los residuos sólidos generados por el **proyecto** al sistema municipal, durante todas las etapas del **proyecto**.
- 2.11. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del **proyecto**, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo.
3. Sobre el Capítulo III, de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
- 3.1. Para demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz B.C.S., deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU TS – EP -LP, La Paz, BCS
Superficie total de desplante en m ² ó construcción en planta baja		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²		
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coeficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Número total de departamentos, viviendas, lotes		
Área permeable		
Densidad de vivienda / hectárea		

- 3.2. Deberá realizar la vinculación del **proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente con el riesgo por inundación, toda vez que, el polígono del **proyecto** presenta cercanía con índices de inundabilidad en un periodo de retorno de 50 años.
- 3.3. Deberá demostrar de qué manera el **proyecto** dará cumplimiento con el Acuerdo por el que se da a conocer el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, con especial atención a los siguientes, que a la letra dicen:
- **L6:** *Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Establecer un patrón de ocupación compatible entre la conservación de ecosistemas prioritarios de matorral sarco-crasicaule y del sistema playa-dunas costeras con el crecimiento de la superficie urbana y turística para posibilitar la adaptación al cambio climático. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el conflicto ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.*
 - **EA02:** *Instrumentar el monitoreo integral de la calidad del agua de la zona costera. Tiene el objeto de prevenir fenómenos de eutrofización en el cuerpo de agua receptor, por efectos acumulativos de descargas, aunque,*

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 9 de 16



en lo individual, cumplan con la NOM-001-SEMARNAT-1996. Se deberá considerar las Declaratorias de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales pertinentes y, en caso de que estas declaratorias no hayan sido expedidas, se deberá identificar como mínimo: (1) la capacidad del cuerpo de agua costero para diluir y asimilar contaminantes y (2) los límites máximos de descargas base para fijar las condiciones particulares de cada descarga que eviten la eutrofización del cuerpo de agua costero.

- **ES01:** Promover la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.
- **CC04:** Las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua subterránea deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos.
- **CS05:** Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule.
- **CS07:** Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos.

3.4. De ser el caso, deberá señalar las dimensiones, características y ubicación georreferenciada en coordenadas UTM de las obras de protección, así como de drenaje pluvial para garantizar la seguridad de los habitantes del **proyecto** y asegurar el correcto tránsito de los escurrimientos hacia su desembocadura con el mar. Dichas obras deberán ser validadas por la Comisión Nacional del Agua.

4. Sobre el Capítulo IV de la MIA-P: Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**, deberá señalar lo siguiente:
 - 4.1. Deberá indicar la diversidad de fauna en el sitio del **proyecto**, indicando su nombre común, nombre científico actual, señalando endemismos y su categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como su última modificación.
5. Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación a lo siguiente:
 - 5.1. Consumo de agua potable por el **proyecto** y el abatimiento de su disponibilidad del pozo del cual se extraerá.
 - 5.2. Generación de aguas residuales, de ser el caso, operación del sistema de tratamiento de aguas residuales y su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
 - 5.3. Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
 - 5.4. Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.
6. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:
 - 6.1. Deberá indicar las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
 - 6.2. Describir el programa de rescate y reubicación de flora silvestre, así como el programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre.
7. Sobre el Capítulo VII de la MIA-P, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**. Entre uno de los pronósticos a considerar, deberá



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



señalar los impactos causados con y sin el sistema de tratamiento de aguas residuales.

- XIV.** Que a la fecha de la elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la respuesta a la información adicional requerida a la **promovente** mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.131/2022 del 16 de diciembre de 2022, citado en el Resultando inmediato anterior.
- XV.** Que a la fecha de la emisión de la presente Resolución, se observaron en imágenes satelitales del sitio del **proyecto**, que ya se realizaron obras de construcción consistentes en tres inmuebles tipo vivienda residencial, con una superficie total de desplante de 680 m², aproximadamente. Se detectó que dichas obras fueron realizadas posterior al año 2021, ya que en ese año aún se encontraba el polígono del **proyecto** sin construcciones y con vegetación natural en la mayor parte del mismo. Sin embargo, en imágenes satelitales del año 202, ya se observan las 3 construcciones antes mencionadas.
- XVI.** 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

- 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, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 16, párrafo primero, fracción X, 18, 57, fracción IV y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3º, fracción XIII, XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, 35 BIS 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, 11, fracción I, III y IV, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 44, 46 al 50, 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.
- 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 en terrenos forestales para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, 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.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 11 de 16



La suspensión no podrá exceder de sesenta días computados a partir de que sea declarada. Transcurrido este plazo sin que la información sea entregada por el promovente, la Secretaría podrá declarar la caducidad del trámite en los términos del artículo 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

(Énfasis añadido).

10. Que el artículo 57, fracción IV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente:

Artículo 57.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución del mismo;

II. El desistimiento;

III. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico.

IV. La declaración de caducidad;

...

(Énfasis añadido).

11. Que el artículo 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente:

"Artículo 60.- En los procedimientos iniciados a instancia del interesado, cuando se produzca su paralización por causas imputables al mismo, la Administración Pública Federal le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Expirado dicho plazo sin que el interesado requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración Pública Federal acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el recurso previsto en la presente Ley.

La caducidad no producirá por sí misma la prescripción de las acciones del particular, de la Administración Pública Federal, pero los procedimientos caducados no interrumpen ni suspenden el plazo de prescripción.

Cuando se trate de procedimientos iniciados de oficio se entenderán caducados, y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud de parte interesada o de oficio, en el plazo de 30 días contados a partir de la expiración del plazo para dictar resolución. "

(Énfasis añadido).

12. Que a la fecha de la elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la respuesta a la información adicional requerida a la **promovente** mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.131/2022 del 16 de diciembre de 2022, emitido con fundamento en lo previsto por los artículos 35 BIS, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como 12 y 22, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, como se mencionó en el Resultando XIII de la presente Resolución. En el citado oficio, se le concedió un plazo de **60 días hábiles** contados a partir del 25 de abril de 2023, fecha de su notificación, a fin de que proporcionara la información requerida ante esta Representación Federal. Dicho plazo venció el 20 de julio de 2023. Asimismo, en el citado requerimiento de información adicional, se le apercibió a la **promovente** que, una vez transcurrido el plazo otorgado para recibir la información requerida, sin que obre evidencia de su entrega, esta Oficina de Representación, resolverá con los elementos e información que obren en el expediente administrativo.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 14 de 16



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



13. Considerando que a la fecha de emisión del presente, de igual manera se ha excedido en demasía el plazo de los tres meses contados a partir del 21 de julio de 2023, sin que la **promovente** realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, por lo que se activa el supuesto de Caducidad del presente trámite y consecuentemente la terminación del mismo, de conformidad con lo previsto por los artículo 57, fracción IV y 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
14. Que de acuerdo a lo expuesto en el Resultando XV de la presente Resolución, a la fecha de la emisión del presente, el sitio del **proyecto** ya cuenta con obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, sin contar previamente con la autorización en materia de Impacto Ambiental, emitida por esta Oficina de Representación Federal. Por lo que la **promovente** deberá regularizar la obras ya realizadas sin contar previamente con autorización emitida por esta Secretaría, conforme a lo previsto por el artículo 57 del RLGEEPAMEIA, así como lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de ser el caso.

Con base en los razonamientos antes expuestos, se emite la presente Resolución 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 Oficina de Representación Federal,

ACUERDA

PRIMERO. DECLARAR LA CADUCIDAD del trámite de resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del proyecto **"Playa Dos"**, promovido por la razón social Playa Dos, S. de R. L. de C. V., por conducto de su Apoderado legal, el C. Javier Alejandro Ruíz Ortiz, de acuerdo a lo previsto por los artículos 35 BIS de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 22 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 57, fracción IV y 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, al exceder en demasía el plazo de entrega de la información adicional, requerida por esta oficina de representación, sin que la **promovente** haya presentado dicha información adicional, necesaria para reanudar la tramitación, así como para realizar una correcta evaluación ambiental del **proyecto**, conforme a los razonamientos expuestos en los Considerandos 5 al 13 de la presenta 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 IV, 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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 las disposiciones legales vigentes. Adicionalmente, la **promovente** deberá regularizar la obras ya realizadas sin contar previamente con autorización emitida por esta Secretaría, conforme a lo previsto por el artículo 57 del RLGEEPAMEIA, así como lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de ser el caso, de acuerdo a lo expuesto en el Resultando XV y Considerando 14.

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 15 de 16



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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. Javier Alejandro Ruíz Ortíz, Apoderado Legal de la **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación 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.

En su caso, notifíquese a al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Encargado de la Oficina de Representación de SEMARNAT en B. C. S.

M. EN C. 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."

RRQ/MAMV/JMS/ACM/aasl

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

"PLAYA DOS"
PLAYA DOS, S. de R. L. de C. V.

Página 16 de 16