



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0044/02/21 - 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.01797/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD011

Bitácora: 03/MP-0044/02/21

La Paz, Baja California Sur, a 20 de septiembre de 2024.

BAJA MEXIA PROPERTIES, S. A. DE C. V. POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL C. PEDRO SOLANA MARTÍNEZ

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0044/02/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto "**Madre Perla**", el cual pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 39,547.056 m² (3.954 ha), para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, 4 amenidades, oficina, cuarto de control, vialidades y estacionamiento, así como la instalación de paneles solares para abastecer de electricidad, 26 biodigestores para el tratamiento de aguas residuales, áreas de donación y áreas verdes. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 124,858.885 m² (12.485 ha), dentro de un predio con una superficie total de 167,183.41 m² (16.718 ha), identificado con la clave catastral 1-01-027-0005, en el lote rústico denominado "Agua de Mejía", ubicado al noreste de la ciudad de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Baja Mexia Properties, S. A. de C. V., por conducto de su apoderado legal el C. Pedro Solana Martínez, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Baja Mexia Properties, S. A. de C. V., por conducto de su apoderado legal el C. Pedro Solana Martínez, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Madre Perla**", se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

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

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 1 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

ANTECEDENTES

- I. Que el 12 de septiembre de 1997, esta Oficina de Representación, emitió la Resolución SEMARNAP-BCS.02.484/97, misma que quedó registrada con la clave del proyecto 03BS97C0044, a nombre del Sr. Aldo Salato Marini, apoderado legal de la Empresa Mexia Puerto, S. A. de C. V., promovente, mediante la cual determinó que *"ES PROCEDENTE"* el proyecto denominado "Construcción de Camino de Acceso Predio Agua de Mexia", quedando sujeto al Término Primero, el cual señala que el proyecto consistiría en: *"Apertura de brecha de 1,200 m, de longitud y 5.0 m de ancho en una superficie de 00-60-00has, dentro del predio "Agua de Mexia" (6,000 m²).* Lo anterior, en un predio ubicado a 25 km de la ciudad de La Paz, B. C. S. La Resolución contó con una vigencia de 30 (treinta) días para los trabajos del desmonte, a partir del día siguiente a la recepción de la misma. Dicha Resolución fue notificada el 03 de octubre de 1997.
- II. Que el 01 de junio de 2007, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.158/07, misma que quedó registrada con el número de bitácora 03/MP-0058/03/07, a nombre de Baja Mexia Properties, S. A. de C. V., por conducto de su administrador único, el C. Fernando Manuel Aguilar Choy, promovente, mediante la cual se autorizó de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental el proyecto denominado "Subdivisión predio AGUA DE MEXIA". El proyecto consistió en realizar el cambio de uso de suelo (desmonte) para llevar a cabo la comercialización de lotes destinados a vivienda tipo residencial, la ampliación de vialidades existentes en el sitio, así como la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por 10 villas, casa club, cisterna y planta de agua potable. Lo anterior, a realizarse en una superficie de 25,165.34 m² de construcción y un área de donación de 14,241.778 m², en un predio con una superficie total de 170,793.706 m², con claves catastrales 1-01-027-005 y 0061 al 0080, ubicado en Puerto Mexia, Municipio de La Paz, B. C. S. La Resolución contó con **una vigencia de 10 (diez) años**, el primer año designado a la preparación de 6 lotes que colindan con la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), la segunda etapa de dos años para desarrollar la fracción 6 y fracciones centrales, y la tercera etapa de siete años para el resto de las residencias familiares. Dicha Resolución fue notificada el 04 de julio de 2007.

En la citada Resolución, esta Oficina de Representación dictaminó que la promovente establece el cumplimiento de 16 condicionantes, entre las cuales, la Condicionante 1, a la letra señala lo siguiente:

- 1.- **"...No deberá dar inicio de actividades de desmonte hasta en tanto no cuente con la autorización correspondiente por parte de esta Secretaría en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la obtención del dictamen de lotificación correspondiente para el proyecto en cuestión, emitido por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur, así como el dictamen favorable emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en materia de monumentos históricos y**

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 2 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



arqueológicos, e informar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado previo al inicio de las mismas."

Asimismo, se tiene que la promovente Baja Mexía Properties, S. A. de C. V., no solicitó la renovación de la vigencia del citado proyecto, por lo que de acuerdo con el Término Segundo de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.158/07, el proyecto venció el 04 de julio de 2017.

- III. Que el 06 de junio de 2011, esta Oficina de Representación emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/11, a nombre de la C. María del Carmen de la O. Vizcarra, Gerente General de Baja Mexía Properties, S. A. de C. V., promovente, en respuesta a la solicitud del Trámite de Modificación a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental SEMARNAT-04-008, mismo que quedó registrado con el número de bitácora 03/DG-0009/06/11, para la instalación y operación de una planta desalinizadora en las inmediaciones del proyecto "Subdivisión predio AGUA DE MEXIA", previamente autorizado mediante la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.158/07, referido en el Antecedente inmediato anterior. Por lo que, esta Oficina de Representación reiteró que para llevar a cabo la instalación y operación de una planta desalinizadora de agua de mar en el sitio del proyecto, la promovente debía presentar a esta Secretaría una MIA-P del sector hidráulico para su respectiva Evaluación en Materia de Impacto Ambiental. Dicha oficio fue notificado el 16 de junio de 2011.
- IV. Que el 08 de diciembre de 2011, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.941/11, de la MIA-P, misma que quedó registrada con el número de bitácora 03/MP-0053/09/11, promovida por Baja Mexía Properties, S. A. de C. V., por conducto de su administrador único el C. Fernando Manuel Aguilar Choy, mediante la cual se autorizó en materia de Impacto Ambiental, de manera condicionada al proyecto denominado "Construcción y operación de obras de toma de agua de mar a planta desaladora para el proyecto agua de Mexía, municipio de La Paz, B. C. S." El proyecto consistió en la construcción de obras de toma directa de agua de mar dentro del polígono del proyecto y conducción de la misma agua hacia la planta desaladora de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por un tubo de PVC de 22" con una longitud de 100 m y un periodo de operación estimado de 22.5 horas al día, los 365 días del año. Lo anterior a desarrollarse en un predio con una superficie total de 170,793.706 m², ubicado al noroeste de la ciudad de La Paz, B. C. S. La Resolución contó con una vigencia de 6 (seis meses) para la etapa de perforación. Dicha Resolución fue notificada el 14 de diciembre de 2011.
- V. Que el 26 de junio de 2012 esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.597/12 a nombre de la C. María del Carmen de la O. Vizcarra, Gerente General de Baja Mexía Properties, S. A. de C. V., promovente, mediante la cual se concede la prórroga solicitada, para la ejecución de la fase de construcción del proyecto, la cual no podrá exceder **tres meses** adicionales para la ejecución de la fase de construcción del proyecto, a los previamente otorgados mediante la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.941/11 del 08 de diciembre de 2011. Dicha modificación quedó registrada con la bitácora 03/DG-0059/05/12 y su Resolución fue notificada el 10 de julio de 2012.
- VI. Que el 06 de septiembre de 2012 esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.855/12 a nombre de la C. María del Carmen de la O. Vizcarra, Gerente

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 3 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



General de Baja Mexía Properties, S. A. de C. V., promovente, mediante la cual NEGÓ la modificación al TÉRMINO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.941/11 del 08 de diciembre de 2011, debido a que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, a través del oficio PFPA/10.1/2C.27.5/1179/2012 del 03 de agosto de 2012, notifica que encontró irregularidad e incumplimiento a lo establecido en la autorización en materia de Impacto Ambiental, por lo que abrió el expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0057-12. Por consiguiente, esta Oficina de Representación, en respuesta a dicha solicitud, informó a la promovente que **NO estaba en condiciones de atender la modificación** registrada con el número 03DTM-02310/1207, hasta que su representada finiquite el procedimiento administrativo que le aperturó esa Procuraduría. Dicha Resolución fue notificada el 17 de septiembre de 2012.

Que la promovente no solicitó la renovación de la vigencia del proyecto, por lo que con base a la ampliación de plazo autorizado que establece el Acuerdo Primero de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.597/12, el proyecto "Construcción y operación de obras de toma de agua de mar a planta desaladora para el proyecto agua de Mexía, municipio de La Paz, B. C. S." venció el 10 de octubre de 2012.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de febrero de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito libre sin número del 11 de febrero del mismo año, 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 y 5° de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- II. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 39,547.056 m² (3.954 ha), para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, 4 amenidades, oficina, cuarto de control, vialidades y estacionamiento, así como la instalación de paneles solares para abastecer de electricidad, 26 biodigestores para el tratamiento de aguas residuales, áreas de donación y áreas verdes. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 124,858.885 m² (12.485 ha), dentro de un predio con una superficie total de 167,183.41 m² (16.718 ha), identificado con la clave catastral 1-01-027-0005, en el lote rústico denominado "Agua de Mejía", ubicado al noreste de la ciudad de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. 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 25 de febrero de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0010/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_10-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 4 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



comprendido del 18 al 24 de febrero 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 3 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**.

- IV. 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.130/2021 del 03 de marzo^(sic) 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 08 de marzo de 2021.
- V. Que el 03 de marzo^(sic) de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **proyecto** a la Comisión Nacional del Agua con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.131/2021, dirigido al Ing. Cardoso García, Director Local en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 08 de marzo de 2021.
- VI. Que el 03 de marzo^(sic) 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.132/2021, dirigido al Lic. Fernando Ojeda Aguilar, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 08 de Marzo de 2021.
 - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.133/2021, dirigido al Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal de La Paz, Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 08 de Marzo de 2021.
- VII. Que el 02 de marzo de 2021, se recibió a esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente** con fecha del 25 de febrero del mismo año, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 26 de febrero de 2021, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VIII. Que el 09 de marzo de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0044/02/21**, esta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 5 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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.

- IX.** Que el día 11 de marzo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFA/10.1/8C.17.5/287/2021, del 08 de marzo 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 IV de la presente Resolución, 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 al proyecto antes mencionado. Así mismo, se indica que en los archivos de esta Delegación no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras anteriormente descritas."

- X.** Que el 29 de marzo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SETUES.S.092.21, del 22 de marzo del mismo año, emitido por el Gobierno del estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI 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."

...

OBSERVACIONES:

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) se ubicó el proyecto **"Madre Perla"**, dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (UAB-4), denominada; "Llanos de la Magdalena", con una política ambiental principalmente para la preservación y aprovechamiento sustentable.

En este sentido se sugiere considerar para el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas, las estrategias propuestas para la UAB-4, en particular las del Grupo I, dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio, en particular los incisos A) referida a la Preservación para la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad; B) relativas al "Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales y la Valoración de los servicios ambientales" y C) de Protección de los ecosistemas y las del Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana en su inciso C) Agua y Saneamiento, que se refiere al incremento del acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN LA PAZ

La MIA -P en su apartado II.1 señala que se seleccionó el sitio del proyecto con base en el programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Paz, Baja California Sur, y mencionan que el polígono es parte del área destinada al desarrollo de proyectos

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 6 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



turísticos y de vivienda; que el predio de interés se encuentra dentro de una zona de uso de suelo Residencial – Turístico.

Por su parte en la table 5 entre sus consideraciones enumera que el uso de suelo y densidades estará establecido por el PDUCP – La Paz, definiendo capacidad de cuartos de hotel o equivalente en residencias y con condiciones para su aprobación en la materia.

En este sentido se sugiere solicitar a la Secretaría de Planeación y Movilidad del Gobierno del estado de Baja California Sur, la opinión técnica al respecto del dictamen técnico de uso de suelo a fin de determinar la compatibilidad de uso de suelo, dado que se observa que, en lo referente al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Paz, el proyecto se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental Catalogado como U-18, con una densidad de hasta 5 viviendas por hectárea, con una política ambiental de protección y con actividad para espacios naturales de conservación, turismo alternativos, actividades urbanas y sin aprovechamiento agropecuario e industriales según modelo de ordenamiento ecológico (pl-e2). Aptas para uso de suelo campestre residencial (pl-e3b).

En su caso, se sugiere considerar los lineamientos normativos y criterios de desarrollo urbano establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Paz, relativos a la dotación de agua potable, dotación de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales, con el objeto de asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, preferentemente con el establecimiento de planta desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua y el tratamiento de aguas residuales y las normas para equipamiento e infraestructura en zona costera y normas para el control del medio ambiente.

VÍAS PÚBLICAS Y DE LIBRE TRANSITO

La MIA-P señala que, en cuanto a la vía de acceso, se trata de una prolongación de la carretera La Paz - Pichilingue, la cual la conecta con las zonas turísticas como la playa El Saltito, Balandra, entre otras, menciona que cerca del proyecto se encuentran algunos desarrollos turísticos y habitacionales los cuales se conectan con distintos puntos de acceso a la vía principal.

Dado que se advierte que el polígono del predio es atravesado por posibles vías públicas de libre tránsito para el acceso a la playa y zona federal marítimo terrestre, entendidas estas como: "Todo espacio de uso común que por la costumbre o disposición de la autoridad competente se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con esta ley y demás leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación, asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público", identificadas como tal, según lo dispuesto en el Artículo 2, fracción XXXII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur (LDUBCS), se sugiere señalar al promovente la observancia de lo estipulado en los Artículos 45BIS de la LDUBCS, que a la letra dice:

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,

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 7 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

1A.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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 nieguen el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre y playas y observar las consideraciones que el Ayuntamiento emite al respecto en el Reglamento de Construcciones, así como cualquier otro relacionado. Por su parte el promovente proporcionará el libre tránsito y acceso a la zona de playa mediante la implementación de señalamientos plenamente identificados a lo largo del proyecto, al momento de la construcción y en cada una de las etapas establecidas en la MIA-G de igual manera se sugiere solicitar al promovente identificar en el polígono el proyecto una zona de establecimiento y patio de maniobra para los vehículos que operen en el sitio del proyecto.

Por último se sugiere recomendar que se evite que los residuos generados en las diferentes etapas del proyecto, entren y permanezcan en contacto con la zona federal y zona de playa, por lo que será necesaria la implementación de un sistema de disposición temporal de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial dentro del predio y la instalación de barreras físicas temporales durante la etapa de construcción que eviten la dispersión de residuos por acción del viento hacia la zona federal y zona de playa.

INFRAESTRUCTURA

La MIA-P en su apartado II-1 señala en la Tabla 5 que entre sus consideraciones enumera que el uso del suelo y densidades estará establecido por el PDUCP – La Paz, definiendo capacidad de cuartos de hotel o equivalente en residencias y con condiciones para su aprobación en la materia.

De igual manera señalan en la MIA-P que el desarrollo contará con un reglamento propio de construcción, donde el propietario del lote se basará para la construcción en su predio. El reglamento contendrá los lineamientos y restricciones en cuanto a características, superficies y elevaciones por construir, propiciando la integración de los elementos con el ambiente.

Al respecto se sugiere recomendar al promovente apegarse a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Baja California Sur y del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California sur, en particular en su artículo 6 inciso a) relativo a Fraccionamientos Habitacionales clasificados como Residencial Turístico, que establece que estos tendrán que presentar un Reglamento Interno, que

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 8 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



será aprobado por la Dirección, entendiéndose esta como el Organismo del Ayuntamiento responsable del desarrollo urbano.

...

AGUA POTABLE

De acuerdo a lo mencionado en la MIA-P en su apartado Antecedentes del Proyecto y apartado II-1.4, se cuenta con una manifestación de Impacto ambiental adicional para la planta desaladora en la zona identificada como "Construcción y operación de obras toma de agua de mar a Planta desaladora para el proyecto Agua de Mexia, Municipio de La Paz, B. C. S." aprobado. En la cual se contemplaron las obras de toma de agua de la zona marítima para la desaladora teniendo como principal obra el canal e instalación para un tubo con una extensión de 100 metros y operación de la planta, que a partir de 25 de octubre de 2013 se cuenta con la concesión para la extracción de agua de mar para ser aprovechada por la planta otorgada a Baja Mexia Properties, S. A. de C. V. con el título 01BCS150648/061KDL13 con vigencia de 30 años para el uso de agua de mar proveniente del Golfo de California con la condicionante de restricción de uso de 13200.00 m³/año; el agua proveniente de la desaladora será la que dotará al proyecto de agua potable a utilizar durante las etapas de construcción y operación.

Reconocen en el cuerpo de la MIA-P en su apartado V.1.4.2 que debido a la ubicación del proyecto y su lejanía con centros de población, en la zona no existe infraestructura básica, por lo cual se plantea la solución a estas necesidades con tecnologías alternativa que además resultan más amigables con el ambiente, la dotación de agua potable será a través de una planta desaladora que ya opera para dar servicio a las residencias que actualmente ya están en operación, esta planta tiene la capacidad para alimentar de agua potable a las residencias actuales y a las proyectadas incluyendo el hotel.

Por su parte en el apartado II.1 mencionan que el conjunto del hotel contará con todos los servicios urbanos como son: agua potable a través de una planta desalinizadora, servicio sanitario conectado a biodigestores tipo FAST de Bio-Microbics Inc y el servicio eléctrico sustentado por paneles solares. De igual manera menciona que 38 de las 41 fracciones contarán con servicios básicos como lo son agua potable, electricidad, drenaje y vías de acceso.

Al respecto se sugiere solicitar al promovente garantizar la implementación de 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.

Así mismo en lo concerniente a la construcción de la alberca en el área del hotel y el uso de la misma se recomienda requerir al promovente, la implementación medidas del ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporada de inactividad, instalar una cubierta flotante a 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 9 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DRENAJE

Al respecto se advierte carencia de información al respecto de los criterios empleados para establecer el gasto medio de aguas residuales en litros/segundos requerido, de la capacidad y tipo de biodigestores propuestos para el tratamiento de aguas residuales, de construcción de los mismos ya sea por sí o por terceros y si estos biodigestores se satisfacen las demandas de los 41 fracciones propuestos y en operación considerando la máxima capacidad de ocupación, (34 están destinadas a viviendas unifamiliares; 3 destinados a las amenidades, 3 a áreas de donación de flora y 1 destinado al desarrollo turístico tipo Hotel).

Derivado de lo anterior y considerando que no se cuenta con un sistema de agua potable alcantarillado y saneamiento en la zona y la cercanía con la zona de playa se sugiere requerir 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", así como, consideran los lineamientos normativos para la dotación de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales señalados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Paz, Baja California Sur.

Por otro lado, se recomienda requerir al promovente Que la calidad de las aguas residuales cumpla con las regulaciones establecidas en las normas NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-SEMARNAT-003-1997.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Así mismo se sugiere aplicar en los techos de las casas revestimientos con un alto índice de reflectancia solar, (capacidad de una superficie para reflejar la irradiación solar incidente y emitir radiación térmica hacia la atmósfera), de conformidad con la Norma Mexicana NMX-U-125-SCFI-2016, Industria de la construcción – edificaciones – revestimientos para techo con alto índice de reflectancia solar – especificaciones y métodos de ensayo; en su caso, materiales con alta capacidad de aislamiento térmico, que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-018-ENER-2011, Aislantes térmicos para edificaciones. Características y métodos de prueba.

RESIDUOS

De igual manera se sugiere advertir al promovente que es el responsable de la disposición final de los residuos sólidos generados, ya sean estos residuos sólidos urbanos y/o residuos de manejo especial (Residuos de la construcción) por lo que se recomienda que se garantice la recolección por sí o por terceros y que evite la disposición temporal y final de cualquier tipo de residuos, en áreas colindantes o cercanos y cauces de arroyos. Así como prever la colocación de barreras que eviten que los materiales de embalaje, empaques, restos de contenedores de comida otro se dispersen por la acción del viento y que pudiesen llegar a predios contiguos al proyecto y zona de playa.

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 10 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Por su parte, en el caso de que durante la etapa de operación del Proyecto se genere un volumen superior o igual a 10 toneladas al año de residuos sólidos urbanos (RSU), este proyecto se consideraría como un gran generador de residuos, por lo que, de cumplirse este supuesto, el promovente deberá gestionar el Registro de su Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial ante la Subsecretaría de Sustentabilidad del Gobierno del Estado.

ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

En el área de proyecto, debido a sus propiedades fisiográficas y el tipo de terrenos, existen algunos escurrimientos propios de este tipo de topo formas, dentro del área se encuentran 2 escurrimientos mayores, pero no tienen transporte activo por lo que son canales de drenaje naturales de las precipitaciones que ocurren de manera esporádica con las lluvias. Los escurrimientos serán respetados para permitir que continúen cumpliendo su función natural, sin embargo, algunos serán cubiertos con material tipo concreto para preservar su forma, evitar desgaste y erosión, que en el área del proyecto se cuenta con algunos muros de contención en distintas zonas del polígono para reforzar zonas del terreo, así como escurrimientos laborados con concreto (Pág. 1 y 89). Que como se trata de una fracción con terreno irregular se contará con canaletas de drenaje pluvial en los escurrimientos existentes para canalizar el agua por estas zonas hasta los niveles más bajos del escurrimiento natural evitando así el estancamiento del agua en zonas propensas en el proyecto.

En este sentido dado la ubicación propuesta para el proyecto y considerando que El proyecto se encuentra en un área de serranías y escurrimientos propios de la fisiografía del paisaje en donde se localiza (Pág. 2 y 19) se estima que es indispensable contar con la opinión técnica de la CONAGUA fin de que dicha Dependencia dictamine en relación a la afectación por escurrimientos pluviales con características de propiedad federal, en el sitio del proyecto, y en su caso determine si se requieren obras de protección o encauzamiento y en su caso, el sitio y tipo de obras requeridas.

En su caso se sugiere recomendar al promovente atender los lineamientos que determinen las autoridades locales en materia de construcción de obras públicas de drenaje pluvial en los centros de población, en el ámbito de sus atribuciones y competencias..."

- XI.** Que el 13 de abril de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio No. DEEGA/1104/182/2021, del 09 de abril de 2021, emitido por la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del H. XVI Ayuntamiento de la Paz, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...En lo referente a la competencia municipal de acuerdo al programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, se tiene que:

DESCRIPCIÓN DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD Y LINEAMIENTOS:

(PEA) PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO: El área considerada para este uso es la zona que rodea al centro de población donde se ubican sierras, cerros y promontorios, así como algunas pequeñas localidades rurales.

(ZIP) ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO: La geografía actual ha dado a la palabra paisaje un uso muy amplio que lo presenta como un concepto de análisis espacial que permite ver el conjunto sin desintegrar sus elementos. Unos de estos elementos materiales son de origen natural y otros de origen humano, y en ambos casos conocer

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 11 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



el paisaje también implica estudiar lo que estos elementos significan culturalmente. Las zonas de interés paisajístico se ubican, sobre las sierras, cerros, y promontorios principalmente por poseer vistas excepcionales y contar con recursos naturales de importancia para la región.

(TU) TURÍSTICO: Es la zona que concentra actividades y usos relacionados con el turismo y se localiza en algunos puntos del Paseo Álvaro Obregón, La Península El Mogote, El Datilito y las zonas de hoteles localizadas en las playas al norte de la ciudad como en las inmediaciones de Pichilingue, además es importante señalar la zona turística de servicios náuticos como la marina Palmira.

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.

Considerando los siguientes criterios:

- I La densidad máxima será de 52 cuartos por hectárea.
- II La superficie mínima de lote será de 5,000.00 metros cuadrados.
- III El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales.
- IV El C.O.S. no será mayor del 0.40 de la superficie total del lote.
- V El C.U.S. no deberá exceder el 2.40 de la superficie total del lote.
- VI El C.A.S. no será menor a 0.60 de la superficie total del lote.
- VII La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder 6 niveles o 21.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VIII Deberá cumplir con los requerimientos de accesibilidad, cajones de estacionamientos e imagen según el uso pretendido.
- IX El acceso a los predios se realizará a través de accesos como glorietas, gasas con carriles de aceleración, desaceleración y acumulamiento, así como por medio de pasos a desnivel, con una distancia unos de otros, no menor a 500 m, además se deberán trabajar cuerpos de incorporación y desincorporación a los predios.

Basado en lo anterior y en la búsqueda de base por esta Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental emite la siguiente opinión técnica:

OPINIÓN TÉCNICA

- El proyecto **No cuenta con autorización de uso de suelo factible**, por lo que el proyecto no cumple con la normatividad municipal de acuerdo al programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, No. 40 de fecha 10 de agosto de 2021.
- El promovente no hace un adecuado análisis de Programa de Desarrollo urbano para el Centro de Población de La Paz, ya que el predio presenta 3 usos de acuerdo al plano con clave 47 de zonificación secundaria, presentando uso TURÍSTICO, PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO Y ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO, por lo que el proyecto no se ajusta a la normatividad municipal en cuanto a los PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO Y ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.
- Del punto inmediato anterior, el promovente no presenta un proyecto que sea factible de realizar en la zonificación secundaria de PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 12 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



APROVECHAMIENTO Y ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz.

- El promovente en lo referente al capítulo IV DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO, apartado IV.3 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental, IV.3.2 Medios bióticos, inciso a), y como lo dice el encabezado del capítulo IV, el promovente no hace una correcta descripción del sistema ambiental en cuanto al componente de flora, al presentar solo un listado florístico simple, sin los muestreos adecuados que estimen la abundancia, densidades, e índices de vegetación que puedan poner en contexto la valoración en cuanto a los impactos que generará el proyecto y más al componente flora, el tendrá el mayor impacto por las actividades del proyecto..."

XII. Que el 06 de mayo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio No. B00.903.04.-0428, del 20 de abril de 2021, emitido por la dirección Local Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...por este conducto informo a Usted que en la revisión y análisis de la información de su Oficio No. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.0131/21, el proyecto consta de 1 polígono de superficie total de 167,183.41 m² corroborándose la ubicación de los puntos coordenados plasmados en su Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular descritas en la liga <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/constramite/inicio.html>. Al respecto esta Dirección Local Baja California Sur le informa que No tiene competencia en las cuestiones ambientales, de flora y fauna del Proyecto "Madre Perla", identificándose que es cruzado directamente por un escurrimiento sin nombre el cual cumple con las características de un bien nacional, por lo que el predio con clave catastral 1-01-027-005, se considera afectado por un bien nacional, referente al sitio de interés, se comunica que dicha actividad se pretende en la Cuenca hidrológica El Coyote, Carta Topográfica de INEGI FID73 EL COYOTE. La falta de canalización y/ 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 en caso necesario y que las obras que realice no deben afectar a terceros y contar con la aprobación de esta Dirección Local para que se determiné que no se traslapan con secciones de cauce, zona federal y/u obras a desarrollar para el desalojo de las aguas pluviales. Referente al sitio de interés y en relación a la ubicación de obras de drenaje en la zona de proyecto se deberán llevar a cabo los Permisos para realizar obras de infraestructura hidráulica para el escurrimiento que afecta a dicho polígono; de la misma manera se hace de su conocimiento que el sitio propuesto para llevar a cabo el Proyecto citado se encuentra en la parte media del Acuífero "EL COYOTE" el cual no cuenta con volúmenes de aguas nacionales que puedan utilizar para el servicio y suministro de agua requerido, por lo que debe valorarse esa situación y el solicitante deberá de indicar como va a resolver el suministro de agua potable a su proyecto..."

XIII. Que el 10 de mayo de 2021, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.313/2021, notificado el 27 de mayo del 2021, esta Oficina de Representación, con fundamento en 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, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 13 de 29



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



1. Sobre el Capítulo II de la **MIA-P**: descripción del **Proyecto**, deberá detallar la siguiente información:
 - 1.1 Indicar en qué superficie se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y proporcionar su ubicación en coordenadas UTM, al interior del polígono general del **Proyecto**.
 - 1.2 Proporcionar el polígono de ubicación en coordenadas UTM, de la superficie donde se pretende conservar la vegetación forestal y que servirá para reubicar los ejemplares de flora rescatados, producto de las actividades de cambio de uso de suelo.
 - 1.3 Proporcionar información sobre las obras existentes, al interior del polígono del **Proyecto**. Indicar con qué número de oficio y bitácora fueron autorizadas en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría. Además de indicar si serán utilizadas como parte del **Proyecto** o serán demolidas.
 - 1.4 En la **MIA-P** señala que la planta desaladora con la que pretende operar el **Proyecto**, es una de las obras que se encuentra previamente autorizada en materia de Impacto Ambiental, al respecto deberá:
 - a) Indicar el número de bitácora y número de oficio con el que fue autorizada.
 - b) En caso de que se encuentre vencida en su vigencia, deberá someter nuevamente a evaluación, lo cual puede ser como parte de esta **MIA-P**, las obras complementarias que hiciera falta construir y/o únicamente la etapa de operación, señalando su ubicación georreferenciada, dimensiones, características, descripción y ubicación georreferenciada de la toma de agua de mar y descarga de salmuera de retroceso, capacidad en litros por segundo. Para lo anterior, podrá tomar como referencia la Guía de elaboración de MIA para el sector Hidráulica, la cual podrá consultar en la siguiente [liga electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/121005/Guia_MIA-Particular_Hidraulico.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/121005/Guia_MIA-Particular_Hidraulico.pdf).
 - c) Deberá especificar si la operación de la planta desaladora 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.
 - 1.5 Describir en qué consisten las amenidades del **Proyecto** y sus características.
 - 1.6 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:

Distribución de las superficies del Proyecto							
Descripción	Cantidad	Superficie (m²)	Niveles	Superficie de desplante (m²): Construcción en planta baja	Superficie total de construcción (m²) en todos los niveles	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m²)	Número viviendas/habitaciones
Villa Pearl	19						
Villa Jojoba	11						
Villa Sand	4						
Hotel							
Club de playa							
Amenidades							
Área de donación de flora							
Áreas verdes							

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 14 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Distribución de las superficies del Proyecto							
Descripción	Cantidad	Superficie (m²)	Niveles	Superficie de desplante (m²): Construcción en planta baja	Superficie total de construcción (m²) en todos los niveles	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m²)	Número viviendas/habitaciones
Vialidades y cajones de estacionamiento							
Planta desalinizadora							
Obras preexistentes							
Otros especificar							
TOTAL							

- 1.7 En relación al abastecimiento de agua potable durante la operación del **Proyecto**, deberá presentar la siguiente información:
- Señalar de manera georreferenciada la trayectoria de las líneas de conducción de agua potable, desde la Planta desalinizadora preexistente, hasta las diferentes obras del **Proyecto** e indicar si será necesario realizar cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la instalación de las líneas de conducción.
 - Señalar el volumen mensual de agua potable que se estima consumir durante la operación del **Proyecto**, desglosado por villas, hotel, club de playa, oficinas, etcétera.
 - 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, proveniente de la Planta Desalinizadora, demostrando que es suficiente para abastecer de este servicio al **Proyecto**.
- 1.8 En relación a los biodigestores que pretende instalar para el manejo de aguas residuales durante la operación del **Proyecto**, deberá señalar lo siguiente:
- Indicar cuantos biodigestores se instalarán en el **Proyecto**, señalar su ubicación de manera georreferenciada e indicar la capacidad en volumen del efluente, por unidad de tiempo de cada uno.
 - Preferentemente, el **Proyecto** deberá contemplar la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR). Señalar si se verterán aguas tratadas a algún bien nacional.
 - Indicar la cantidad del efluente por unidad de tiempo que recibirá cada biodigestor (o en su caso PTAR) proveniente del hotel, las villas y demás instalaciones del **Proyecto**. Con estos datos, deberá presentar el análisis de la capacidad del sistema de tratamiento de aguas residuales (PTAR o biodigestores), respecto del volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **Proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
 - En caso de instalar PTAR, Indicar si su operación 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 15 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- 1.9 En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del **Proyecto**, señalar lo siguiente:
- Indicar qué porcentaje de la demanda de energía eléctrica consumida por el **Proyecto** provendrá del sistema fotovoltaico y qué porcentaje de una fuente alterna.
 - Especificar las características del sistema fotovoltaico, especificando su capacidad total en MW.
 - Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **Proyecto**, con la finalidad de demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.

- 1.10 Deberá presentar características y ubicación georreferenciada de la obra de protección y/o canalización, la cual no deberá afectar a terceros y deberá contar con permiso para realizar obras de infraestructura hidráulica, emitido por la Comisión Nacional del Agua, autoridad que determinará que no se traslapan con secciones de cauce, zona federal y/u obras a desarrollar para el desalojo de aguas pluviales.

Lo anterior, toda vez que de acuerdo a lo señalado en el oficio B00.903.04.-0428 del 20 de abril de 2021, emitido por la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local en Baja California Sur, en respuesta a la solicitud de opinión, el polígono del **Proyecto** se encuentra afectado por un bien nacional y la falta de canalización u obra de protección hace que **la superficie del predio se localice en ZONA DE ALTO RIESGO, recomendando hasta entonces, no ocupar dichas zonas.**

2. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.

- 2.1. Deberá señalar de qué manera el **Proyecto** dará cumplimiento a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz (PDU-CP La Paz), Baja California Sur, publicado el 18 de julio de 2018, en el tomo XLV, número 32 del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, considerando que, de acuerdo a su zonificación secundaria (plano con clave 47), el polígono general del **Proyecto** presenta los siguientes usos y destinos del suelo:

- a) Uso Turístico.
- b) Protección Ecológica de Aprovechamiento. El **Proyecto** NO ES COMPATIBLE con este uso de suelo.
- c) Zona de interés paisajístico. El **Proyecto** NO ES COMPATIBLE con este uso de suelo.

Para ajustar el cumplimiento del **Proyecto** con el PDU-CP La Paz, deberá presentar un plano o imagen de la Zonificación Secundaria (Plano 47), con la delimitación del polígono del **Proyecto**, donde se especifique claramente la distribución de obras que lo conforman, en cada uno de los usos y destinos de la zonificación secundaria del PDU-CP La Paz, que se encuentran al interior del polígono del **Proyecto**. Lo anterior, toda vez que en la **MIA-P**, únicamente señala que es congruente con dicho Ordenamiento, sin aportar información de la distribución de superficies.

- 2.2. Sobre la distribución de superficies de las obras del **Proyecto**, descritas en la tabla del numeral 1.6 del presente, señalar su distribución de acuerdo a la Zonificación Secundaria del PDU-CP La Paz, de tal forma que se permita comprobar el cálculo de los coeficientes de ocupación de suelo y de utilización de suelo, por cada uno de los tres usos de suelo presentes en el polígono del **Proyecto**.

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 16 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.

IA.066/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Descripción	Cantidad	Superficie (m ²)	Niveles	Usos del suelo en el que se ubica conforme al PDU CP La Paz
Villa Pearl	19			
Villa Jojoba	11			
Villa Sand	4			
Hotel				
Club de playa				
Amenidades				
Área de donación de flora				
Áreas verdes				
Vialidades y cajones de estacionamiento				
Planta desalinizadora				
Obras preexistentes				
Otros especificar				
TOTAL				

2.3. Deberá realizar la vinculación del **Proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente respecto a lo siguiente: Deberá realizar la vinculación del **Proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente respecto a lo siguiente:

- Riesgos por inundación, para un periodo de retorno que corresponda a la vigencia que pretende solicitar para el **Proyecto**.
- Inundaciones históricas en periodos de retorno conforme a la vigencia que pretende solicitar para el **Proyecto**.

2.4. Deberá realizar la vinculación del **Proyecto** con el Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California, particularmente respecto a las obras asociadas y operación de la Planta desaladora.

2.5. Deberá presentar autorización o no inconveniente emitida por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de La Paz, para la construcción del **Proyecto**, que incluya la obra de protección contra inundación o canalización de drenaje pluvial, en el sitio denominado como zona de riesgo por la Dirección Local de CONAGUA.

3. 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:

- Construcción de desarrollo inmobiliario, en zona de alto riesgo por inundación por falta de canalización u obra de protección, conforme a lo señalado por CONAGUA.
- Identificación de los impactos ambientales causados por la operación de la Planta desaladora, en el medio terrestre y marino adyacente, incluyendo sus factores bióticos y abióticos.
- Identificación de los impactos ambientales causados por la construcción y operación de obras del **Proyecto**, en sitios con uso de suelo no compatible con el PDU-CP La Paz.

4. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**, 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**.

5. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados en el numeral 3 del presente.

XIV. Que el 11 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación la Información Adicional requerida a la **promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.313/2021, del

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 17 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



10 de mayo de 2021, citado en el Resultando inmediato anterior.

XV. Que el 10 de noviembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **proyecto** a evaluación en materia de Impacto Ambiental al Instituto Nacional de Antropología e Historia con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.628/2021, dirigido al Lic. Humberto Carrillo Ruvalcaba, Director del Centro del Instituto Nacional de Antropología e Historia en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 18 de noviembre de 2021.

XVI. Que el día 16 de diciembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio/401.3S.17-2021/D-183, del 14 de diciembre de 2021, emitido por el Centro Instituto Nacional de Antropología e Historia en Baja California Sur, en respuesta en el Resultando XV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...le comento que el predio en cuestión se encuentra en colindancia con al menos dos sitios inscritos en el Catálogo Nacional de la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dichos sitios son el "Sitio 4 Punta Piedra Mejía con clave G12D7303006" y el "Sitio 5 Puerto Mejía con clave G12D7303007"; por lo que existe una alta probabilidad de que al interior del predio se localicen más evidencias de asentamiento de grupos prehispánicos y consecuentemente sitios arqueológicos. Se anexa imagen con la localización del proyecto y de los sitios arqueológicos.

Por tal motivo es necesario hacerle saber al C. Pedro Solana Martínez, que debe realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia, específicamente tiene que ingresar el documento: Visto bueno de obra en áreas de monumentos arqueológicos o en que se presuma su existencia, formato INAH-05-001. Esto con el objetivo de realizar el estudio de factibilidad arqueológica con el cual el INAH evaluará la liberación del predio conservando la dignidad e integridad del patrimonio arqueológico, paleontológico o histórico. No omito mencionar que existen penalizaciones por daños y destrucción del patrimonio cultural de la nación con base en el Capítulo VI De las Sanciones citada Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas..."

XVII. Que el 24 de octubre de 2022 se recibió en esta Oficina de Representación escrito del 13 de octubre de 2022, mediante el cual la **promovente** solicitó la actualización del procedimiento de evaluación del **proyecto**. Asimismo, la **promovente** presentó copia de algunas Resoluciones que se autorizaron anteriormente por esta Oficina de Representación en materia de Impacto Ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en el polígono del **proyecto**.

XVIII. Que los días 22 y 24 de mayo de 2024 se recibieron en esta Oficina de Representación escritos libres con fechas del 21 y 23 de mayo respectivamente, del año en curso, mediante los cuales la **promovente** solicitó el estado actual de evaluación de la **MIA-P** del **proyecto**.

XIX. 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,

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 18 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Distribución de la superficie solicitada para el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas:

Concepto	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Amenidades	6,175.447	0.618	15.620
Cajones de estacionamientos	1,779.016	0.178	4.498
Cuarto de control	56.627	0.006	0.143
Oficina	411.948	0.041	1.042
Vialidades	7,022.220	0.702	17.757
Villas	24,101.798	2.410	60.945
Superficie total	39,547.056	3.954	100.000

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;

...

(Énfasis añadido).

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,...

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 21 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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...

...

(Énfasis añadido).

8. Que el artículo 12 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece lo siguiente:

Artículo 12.- La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:

- I. Datos generales del proyecto, del promovente y del responsable del estudio de impacto ambiental;
- II. Descripción del proyecto;
- III. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo;
- IV. Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**;
- V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;
- VI. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales;
- VII. Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas, y
- VIII. Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.

9. 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 22 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur,
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14º 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, 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, fracciones 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, 10, 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 del 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, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, amenidades y áreas de apoyo, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 167,183.41 m² (16.718 ha), ubicado al noreste de la ciudad de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur 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.
4. 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 19 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



5. Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, en zonas áridas en una superficie de 39,547.056 m² (3.954 ha), para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, 4 amenidades, oficina, cuarto de control, vialidades y estacionamiento, así como la instalación de paneles solares para abastecer de electricidad, 26 biodigestores para el tratamiento de aguas residuales, áreas de donación y áreas verdes. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 124,858.885 m² (12.485 ha), dentro de un predio con una superficie total de 167,183.41 m² (16.718 ha), identificado con la clave catastral 1-01-027-0005, en el lote rústico denominado "Agua de Mejía", ubicado al noreste de la ciudad de La Paz, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Debido a que la **promovente** no presentó en la información adicional las coordenadas UTM de los vértices que conforman al polígono modificado para la superficie de 124,858.885 m² (12.48 ha) destinada al **proyecto**, se adjunta el polígono general del predio identificado con la clave catastral 1-01-027-0005, el cual se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Cuadro de construcción del polígono general del predio con clave catastral 1-01-027-0005 donde se pretende realizar el proyecto								
V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y
1	581950.74	2686189.47	9	581934.63	2686298.87	17	582040.19	2686274.09
2	581924.52	2686191.95	10	581938.38	2686298.52	18	582011.97	2686290.30
3	581880.88	2685730.53	11	581951.77	2686308.86	19	582040.52	2686273.30
4	581698.92	2685930.67	12	581939.31	2686311.16	20	581991.32	2686255.63
5	581777.34	2686759.99	13	581956.84	2686362.45	21	581987.19	2686243.14
6	581866.36	2686759.99	14	582050.77	2686355.89	22	581958.88	2686206.25
7	581851.94	2686486.61	15	582048.69	2686305.35			
8	581951.46	2686477.19	16	582021.89	2686300.81			
Superficie total = 167,183.41 m ² (16.71 ha)								

Distribución de superficies del **proyecto**:

No.	Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
1	Amenidades	6,175.447	0.617	4.945
2	Áreas de donación	24,497.91	2.449	19.620
3	Áreas verdes	46,682.087	4.668	37.387
4	Cajones de estacionamientos	1,779.016	0.177	1.424
5	Cuarto de control	56.627	0.005	0.045
6	Obras existentes	1,755.099	0.175	1.405
7	Oficina	411.948	0.041	0.329
8	Vialidades	7,022.220	0.702	5.624
9	Vialidades existentes	12,376.733	1.237	9.912
10	Villas	24,101.798	2.410	19.303
Superficie total		124,858.885	12.485	100.000

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 20 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

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

I. Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, o

III. Negar la autorización solicitada, cuando:

- a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;
- b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o
- c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

...

(Énfasis añadido).

10. 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

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 23 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

(Énfasis añadido).

11. 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 (PDU-CPLP), 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) **U18**, con una Política territorial de PROTECCIÓN, en la cual se consideran los siguientes tipos de actividades: Espacios naturales en Área Natural de Conservación (en-2); Turismo Alternativo (tu-2); sin Aprovechamiento Agropecuario (p-3); Actividades Urbanas (u-1) y SIN aprovechamiento Industrial (in-2). Entre los criterios aplicables a las actividades que se pueden llevar a cabo en la UGA U-18, destacan:

Turismo

11. Los desarrollos turísticos **se establecerán únicamente en los usos de suelo que permitan esta modalidad y acorde al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B. C. S.** En apego a las factibilidades de uso de suelo y servicios.
12. Toda autorización de nuevos desarrollos turísticos e inmobiliarios deberán de considerar el drenaje pluvial hasta el punto de descarga autorizado, debiendo tomar en cuenta periodos de retorno para diseño de al menos 50 años.
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.
6. El Desarrollador será el responsable de suministrar los servicios públicos que demanda su proyecto como son Agua potable, saneamiento, energía y manejo de los residuos sólidos, en los casos en que aplique.

(Énfasis añadido).

12. Que conforme a la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, señalado anteriormente, el sitio del **proyecto** se encuentra en un uso de suelo: Turístico (TU) y dos destinos de medio ambiente que corresponden a: Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA) y Zona de Interés

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 24 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.066/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Paisajístico (ZIP), los cuales se describen a continuación:

(TU) TURÍSTICO: Es la zona que concentra actividades y usos relacionados con el turismo y se localiza en algunos puntos del Paseo Álvaro Obregón, La Península El Mogote, El Datilito y las zonas de hoteles localizadas en las playas al norte de la ciudad como en las inmediaciones de Pichilingue, además, es importante señalar la zona turística de servicios náuticos como la marina Palmira.

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 de 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.

Considerando los siguientes criterios:

- I. La densidad máxima será de 52 cuartos por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 5,000 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.40 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 2.40 de la superficie total del lote.
- VI. El C. A. S. no será menor a 0.60 de la superficie total del lote.
- VII. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder 6 niveles o 21.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VIII. Deberá cumplir con los requerimientos de accesibilidad, cajones de estacionamientos e imagen según el uso pretendido.
- IX. El acceso a los predios se realizará a través de accesos como glorietas, gasas con carriles de aceleración, desaceleración y acumulamiento, así como por medio de pasos a desnivel, con una distancia unos de otros, no menor a 500 m, además, se deberá trabajar cuerpos de incorporación y desincorporación a los predios.

(PEA) PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO: El área considerada para este uso es la zona que rodea el centro de población donde se ubican sierras, cerros y promontorios, así como algunas pequeñas localidades rurales.

(ZIP) ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO: La geografía actual ha dado a la palabra paisaje un uso muy amplio que lo presenta como un concepto de análisis espacial que permite ver el conjunto sin desintegrar sus elementos. Uno de estos elementos materiales son de origen natural y otros de origen humano, y en ambos casos conocer el paisaje también implica estudiar lo que estos elementos significan culturalmente. Las zonas de interés paisajístico se ubican, sobre las sierras, cerros y promontorios principalmente por poseer vistas excepcionales y contar con recursos naturales de importancia para la región.

13. Que en relación a la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, la **promoviente** cuantificó la distribución de superficies del polígono del **proyecto** en los diferentes usos de suelo, en respuesta a la información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.313/21 con fecha del 10 de mayo de 2021, referida en el Resultando XIV de la presente Resolución. De acuerdo a

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 25 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



lo señalado por la **promovente**, de un total de 124,858.885 m² (12.485 ha), de la superficie donde se pretende desarrollar el **proyecto**, la mayor proporción se encuentra distribuida en el destino de Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA), con 62,746.154 m² (6.274 ha), que corresponden al 50.253% de la superficie a desarrollar. En segundo lugar, se encuentra el destino de Zona de Interés Paisajístico (ZIP), con una superficie de 32,751.573 (3.275 ha), que corresponden al 26.23% de la superficie a desarrollar y en menor proporción se encuentra el uso de suelo de Turismo (TU), con una superficie de 29,361.158 m² (2.936 ha) que corresponden al 23.515% de la superficie total a desarrollar.

14. Que conforme a la tabla de compatibilidad de usos y destinos del suelo contenida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, en los dos destinos de Medio Ambiente que corresponden a Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA) y Zona de Interés Paisajístico (ZIP), queda **PROHIBIDO** el establecimiento Habitacional tipo unifamiliar y plurifamiliar. De igual manera queda **PROHIBIDA** la actividad de Comercio y Servicios, que incluye cualquier tipo de alojamiento, alimentos y bebidas en los que se incluyen bares y restaurantes, deportes y recreación tipo gimnasio, especializados como uso de spa, entretenimiento como centro de convenciones y salones para fiestas o eventos sociales, al igual que de equipamiento tipo servicios urbanos, tales como el uso de estacionamientos públicos y privados.

Considerando las prohibiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos y destinos del suelo, previstas por el PDU-CPLP, señaladas en el párrafo anterior, y que el **proyecto** pretende llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, amenidades e infraestructura de apoyo, entonces las obras y actividades consideradas para el proyecto, se encuentran PROHIBIDAS en el 76.48 % del total de la superficie que se pretende desarrollar, lo cual corresponde a 95,497.72 m² (9.549 ha) de un total de 124,858.89 m² (12.485 ha). Consecuentemente, el **proyecto** en los términos planteados, es incompatible con los destinos de medio ambiente de Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA) y Zona de Interés Paisajístico (ZIP), debido a que el complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, amenidades e infraestructura de apoyo, está clasificado como USO PROHIBIDO conforme a la tabla de compatibilidad de usos y destinos de suelo mencionada anteriormente. Por lo que, el **proyecto** en los términos planteados, CONTRAVIENE lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, actualizándose 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.

15. Que la sección 3.5.2.2 Destinos de suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur establece para las zonas arqueológicas lo siguiente:

Zonas Arqueológicas: quedan sujetas a los criterios definidos por el INAH en los polígonos de La Calavera y Conchalito y zonas con la presencia de sitios arqueológicos, históricos y paleontológicos sujetos a presentar los trámites con los formatos INAH - 0016 e INAH - 0017 para la liberación u otorgamiento de permisos para realizar obras.

2

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 26 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.066/2024.

1



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



16. Que el Centro del Instituto Nacional de Antropología e Historia de Baja California Sur, mediante el oficio/401.3S.17-2021/D-183, referido en el Resultando XVI de la presente Resolución, señala que el sitio del **proyecto** se encuentra en colindancia con al menos dos sitios inscritos al Catálogo Nacional de la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, los cuales son el "Sitio 4 Punta Piedra Mejía con clave G12D7303006" y el "Sitio 5 Puerto Mejía con clave G12D7303007"; de modo que existe una alta probabilidad de que al interior del predio se localicen más evidencias de asentamiento de grupos prehispánicos y consecuentemente sitios arqueológicos. Por tal motivo, la **promovente** debe realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para que por medio del estudio de factibilidad arqueológica, dicho Instituto evalúe la liberación del predio conservando la dignidad e integridad del patrimonio, paleontológico o histórico.

Al respecto, la **promovente** menciona en la **MIA-P** que no se han encontrado sitios arqueológicos en el área destinada para el desarrollo del **proyecto**, aseveración que señala la **promovente** sin haber realizado el estudio de factibilidad arqueológica y por tanto, sin contar con el dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Adicionalmente, en la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.158/07, por medio de la cual esta Oficina de Representación autorizó de manera condicionada el proyecto "**Subdivisión predio AGUA DE MEXIA**", referido en el Antecedentes II de la presente, dictamina como Condicionante 1 que la **promovente** "**NO deberá dar inicio de actividades de desmonte hasta en tanto no cuente con dictamen favorable emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en materia de monumentos históricos y arqueológicos**". Sin embargo, como se mencionó anteriormente, en el expediente de dicho proyecto no se tiene registro de que la Condicionante 1 de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.158/07 tuviera cumplimiento por parte de la **promovente**. Esto demuestra que la **promovente** ya debería haber obtenido el dictamen correspondiente antes de proceder con cualquier desarrollo en la poligonal del **proyecto**.

Por consiguiente, al no contar con la liberación u otorgamiento de permisos para realizar obras por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el **proyecto** estaría incumpliendo con el lineamiento de zonas arqueológicas del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, citado en el Considerando inmediato anterior. Dicho incumplimiento con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, 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.

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 "Madre Perla", el cual pretendía realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 39,547.056 m² (3.954 ha), para

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 27 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un complejo turístico habitacional conformado por 26 villas, 4 amenidades y obras de apoyo, en una superficie de 124,858.885 m² (12.485 ha), dentro de un predio con una superficie total de 167,183.41 m² (16.718 ha), identificado con la clave catastral 1-01-027-0005, en el lote rústico denominado "Agua de Mejía", ubicado al noreste de la ciudad 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, inciso 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 5 al 14 de la presente Resolución, toda vez que el **proyecto** en los términos planteados por la **promovente**, contraviene lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, dado a que el **proyecto** no es compatible con los destinos de medio ambiente Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA) y Zona de Interés Paisajístico (ZIP), conforme a la tabla de usos y destinos de suelo debido a que las obras y actividades implicadas en el desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, se encuentran clasificadas como USO PROHIBIDO, en el 76.48 % del total de la superficie que pretende desarrollar el sitio del **proyecto**.

Por consiguiente, al contravenir el **proyecto** a lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se activa 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.

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 la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, así como a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexía Properties, S. A. de C. V.

Pág. 28 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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. Pedro Solano Martínez, apoderado legal de Baja Mexia Properties, S. A. de C. V., **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 sus acreditados legales los C.C. Asdrúbal Aarón Gutiérrez Zamora García, Israel Martínez Cedillo y Miguel Ángel Aguilar Juárez, a los teléfonos [REDACTED] y/o al correo [REDACTED]

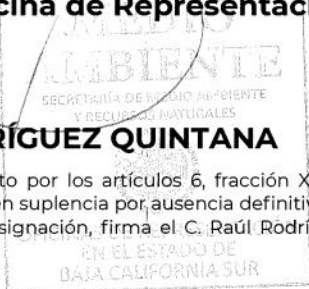
Así lo resolvió y firma,

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

- 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.

"MADRE PERLA"

Baja Mexia Properties, S. A. de C. V.

Pág. 29 de 29

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat. IA.066/2024.