



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



III. Unidad administrativa: Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.

III. Identificación: 03/MP-0005/07/21 - 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.

III. 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.

III. Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE



III. Fecha y número del acta de sesión: ACTA_04_2025_SIPOT_4T_2024_ART69 en la sesión celebrada el 17 de enero del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_04_2025_SIPOT_4TO_2024_ART69.pdf

4



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro,
C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Tel: 612) 12 3 93 00 <https://www.gob.mx/semarnat>



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.02055/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD050
Bitácora: 03/MP-0005/07/21

La Paz, Baja California Sur, a 31 de octubre de 2024.



LA CASA HYGGE, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. LUIS FEDERICO MARTÍNEZ ARCHDALE

VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0005/07/21 respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "Casa Hygge, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.", que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por 13 bungalows, 1 casa principal, 1 cuarto de juegos, alberca, jardines, bodega, estacionamiento, accesos y estanque, así como la instalación de paneles solares, planta de tratamiento de aguas residuales, 4 cisternas para suministro de agua potable y 1 cisterna para el almacenamiento de captación agua pluvial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 4,436.787 m² [0.4436787 ha], en el predio ubicado en una fracción de la parcela 43 ZIP1/3, con clave catastral 1-03-150-0043, en Calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Luis Federico Martínez Archdale, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "Casa Hygge, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.", se le designará el **proyecto** y a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de Representación, es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º 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 IX y X, 30, 34, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos 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,

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 1 de 14





RESULTANDO

- I. Que el 01 de julio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 07 de junio de 2021, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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 llevar a cabo el cambio de uso de suelo, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por 13 bungalows, 1 casa principal, 1 cuarto de juegos, alberca, jardines, bodega, estacionamiento, accesos y estanque, así como la instalación de paneles solares, planta de tratamiento de aguas residuales, 4 cisternas para suministro de agua potable y 1 cisterna para el almacenamiento de captación agua pluvial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 4,436.787 m² [0.4436787 ha], en el predio ubicado en una fracción de la parcela 43 ZIP1/3, con clave catastral 1-03-150-0043, en calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, 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 08 de julio de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0029/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_29-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 01 al 07 de julio 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 el 15 de julio de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0005/07/21**, ésta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- V. Que el 21 de julio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular, el martes 06 de julio del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VI. Que de conformidad con el artículo 4°, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: [612] 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 2 de 14





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.515/2021 del 08 de septiembre 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 sin concluir ante esa Procuraduría Federal, o si existe inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 21 de septiembre de 2021.

VII. Que el 08 de septiembre 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 manifestarán lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.516/2021, dirigido al Lic. Fernando Ojeda Aguilar, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 14 de septiembre de 2021.
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.517/2021, dirigido a la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 21 de septiembre del 2021.

VIII. Que el 10 de septiembre de 2021, mediante oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.532/2021 notificado el 23 de septiembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la **promovente** la siguiente información adicional:

1. Conforme a los documentos requeridos para el trámite de la MIA-P, señalados en el portal de SEMARNAT, con la liga electrónica: <https://www.gob.mx/tramites/ficha/autorizacion-de-la-mia-particular-sin-actividad-altamente-riesgosa/SEMARNAT465>, deberá presentar los siguientes documentos:
 - 1.1. Acta Constitutiva para el caso de personas morales (este documento puede presentarse en copia certificada y copia simple para cotejo la cual deberá estar legible y ser la misma que el instrumento legal que se está presentando).
 - 1.2. Poder Notarial para representantes legales (este documento puede presentarse en copia certificada y copia simple para cotejo la cual deberá estar legible y ser la misma que el instrumento legal que se está presentando).
2. Sobre el Capítulo II de la MIA-P: descripción del **proyecto**, deberá detallar la siguiente información:
 - 2.1. Especificar cuál será la superficie de desplante de cada uno de los trece bungalows que conforman al **proyecto** o bien, si cada uno de los trece bungalows tendrán una superficie de desplante de 41 m².
 - 2.2. Especificar cuál será la fuente de abastecimiento de 25,000 litros mensuales de agua potable, es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerán las pipas que transportarán el agua potable para consumo durante la operación del **proyecto**.
 - 2.3. Presentar documentación que acredite a concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer 25,000 litros mensuales de agua, a través de pipas al **proyecto**.
 - 2.4. Especificar la ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y su capacidad.
 - 2.5. Señalar el consumo mensual de energía eléctrica que se pretende consumir y presentar documento emitido por la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de suministrar dicho consumo de energía mensualmente.

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 3 de 14





- 2.6. Especificar la capacidad en MW que tendrán los paneles solares que pretenden instalar, como fuente de abastecimiento de energía eléctrica alterna, durante la operación del **proyecto**.
3. Sobre el Capítulo III de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, deberá señalar lo siguiente:
- 3.1. Conforme a la zonificación secundaria del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero y Las Playitas (PSDU TPLP), el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en la zona destinada a una estrategia de conservación con uso de Casas Huerta. Por lo tanto, deberá indicar de qué manera el **proyecto** cumplirá con las especificaciones señaladas para el uso de suelo correspondiente, en particular con el coeficiente de ocupación de suelo de 0.17, coeficiente de uso de suelo del 0.25 y la **densidad máxima de 5 viviendas por hectárea**, conforme a lo previsto para el uso de suelo de Casas Huerta.
- 3.2. Para demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero y Las Playitas, deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU TPL
Superficie de predio m ²		2000 m ² superficie mínima por lote
Superficie total de desplante en m ²	No especifica	
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²	No especifica	
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS). TOTAL, NO por cada concepto como lo señala en la MIA-P.	No especifica	0.17
Coeficiente de Uso de Suelo [CUS]	No especifica	0.25
Densidad neta de vivienda	Señala 13 bungalows + 1 casa principal	5 viviendas por hectárea

- 3.3. Deberá realizar la vinculación del **proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente respecto a los riesgos por inundación. Lo anterior, debido a que se encontró que los índices de inundabilidad afectan al polígono del **proyecto** en un periodo de retorno de 5, 10, 50 y 100 años.
- 3.4. Conforme a la vinculación señalada en el numeral inmediato anterior, deberá solicitar una vigencia del **proyecto**, en la que se garantice que no existe un riesgo de inundación para el periodo de retorno correspondiente a la vigencia solicitada.

- IX.** Que el día 12 de octubre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1418/2021 del 01 de octubre de 2021, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en fecha 27 de septiembre de 2021, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó visita técnica al sitio, el cual indicó que se observaba limpio, sin hierbas de vegetación, hay palmas y arbusto tipo almendro sembrados en dos sitios del lote, y en una equina se observa una fosa pequeña con basura vegetativa como composta, ciertas áreas tienen formaciones tipo terraplén, sin embargo, relacionado con el proyecto no se aprecia inicio de obras... Se adjunta reporte de visita.

- X.** Que el 26 de octubre del 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el oficio DGGIC/190/21 del 21 de octubre de 2021, emitido por la Dirección de Medio Ambiente del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 4 de 14





"... Basado en lo anterior, se realizó búsqueda de archivos en base de datos de la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad; se emite la siguiente:

- El Promovente cuenta con **AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO, OFICIO No. DPYRU/DPU/143/2020** de fecha 25 de marzo de 2020, de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz, lo cual lo ubica bajo ese instrumento jurídico de acuerdo al plano con clave E-2a de la Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado, N.º. 40 de fecha 10 de agosto de 2012.

OPINIÓN TÉCNICA

- ◆ El Promovente cuenta con autorización de uso de suelo municipal factible para CASAS HUERTA con las siguientes especificaciones:

5.4.2. Zonificación secundaria del PSDTS-EP-LP

El establecimiento de los usos y destinos del suelo que integran y delimitan el Polígono de Aplicación del Programa Subregional, se instauran a mayor detalle en el presente apartado, definidos a partir de un esquema de desarrollo sustentable para la zona, cuya zonificación conlleva una serie de restricciones con el fin de optimizar el ordenamiento territorial.

Los aprovechamientos específicos para esta zonificación son: habitacional, turístico, corredores y equipamiento, así como zonas de conservación y de protección.

5.4.2.2. Del Área No Urbanizable

5.4.2.2.A. Conservación

e) Casas Huerta [CH]

Zonificación que aplica en la zona central de Todos Santos y de El Pescadero, en la medida de lo posible se recomienda mantener su estado natural sin sufrir alteraciones que repercutan e impacten fuertemente al ecosistema.

El aprovechamiento en Todos Santos está sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo La Reforma por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; derivado de lo anterior se definirán las áreas internas que pueden tener un aprovechamiento con densidad baja para disminuir su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas.

En las zonas donde sea factible el aprovechamiento aplica lo siguiente: el tamaño mínimo de lote es de 2000 m², la densidad neta es de 5 viv/ha y la vecinal de 4 viv/ha, la ocupación máxima [COS] es de 0.17 y la intensidad de construcción [CUS] de 0.25; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramados de no más de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura; los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

- ◆ El Promovente cuenta con Dictamen Técnico de Ecología para Limpieza, Despalme y Deshierbe de Vegetación mediante Oficio No. DEEGA/1104/216/2020 de fecha 13 de abril del 2020, de la Dirección de Ecología Educación y Gestión Ambiental del H. Ayuntamiento de La Paz.

- XI.** Que el 25 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el oficio SETUES.S.S.380.21 del 11 de noviembre de 2021, emitido por la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

OBSERVACIONES:

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:

Se ubicó al proyecto con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio [POEGT] dentro de las Unidades Ambientales Biofísicas [UAB]; en la

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 5 de 14





correspondiente a UAB-4, en la denominada: "Llanos de la Magdalena", con una política ambiental principalmente para la preservación y Protección.

Esta Subsecretaría de Sustentabilidad, considera que el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas propuestas es compatible con las estrategias dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio, en particular las dirigidas a fortalecer la confiabilidad y seguridad energética para el suministro de electricidad en el territorio, y las dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana, plasmadas en el instrumento anteriormente citado.

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO TODOS SANTOS – EL PESCADERO – LAS PLAYITAS, LA PAZ, B.C.S.

De acuerdo con la ubicación del proyecto se advierte que se encuentra dentro de la Unidad Ambiental U-8, con una política ambiental de Conservación (Plano E-2), con una estrategia de uso de suelo de Casas Huerta (Plano E-2c), y un uso predominantemente de vivienda unifamiliar [densidad 4 viv/has].

En este sentido esta Subsecretaría considera que el Proyecto es compatible con el uso de suelo previsto para el uso Casas Huerta, de conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos- El Pescadero y Las Playitas (PSDUTPLP)".

SISTEMAS DE ABASTO DE AGUA POTABLE Y TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE AGUAS RESIDUALES.

Se advierte que el proyecto es congruente con lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, relacionado con la de instalación de sistemas de abasto de agua potable y tratamiento y reciclaje de aguas residuales y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur, particularmente lo estipulado en sus artículos:

- 134.- Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras;
- 135.- Abastecimiento de agua potable. Las edificaciones deberán estar provistas de instalaciones de agua potable para abastecer y satisfacer la demanda mínima necesaria; y
- 136 fracción V.- De no existir servicio público de drenaje sanitario, deberá instalarse planta de tratamiento primario, tanques sépticos o sanitarios ecológicos secos, según sea el caso.

OPINIÓN TÉCNICA

Esta Subsecretaría de Sustentabilidad, considera que el proyecto "Casa Hygge, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S." es compatible con los instrumentos de Política Ambiental del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio; del Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, B. C. S.; la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur.

- XII.** Que el 07 de diciembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente** presentó la información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.532/2021 del 10 de septiembre de 2021, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior del presente resolutivo.
- XIII.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

CONSIDERANDO

- 1.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16, fracción X, de la Ley Federal de

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur



Procedimiento Administrativo; 3°, 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; 3°, fracciones XIII y XIII BIS, 4°, 5°, 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; 2°, 3°, 4°, 5°, incisos O, Q y R, 9, 10, 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; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de esta 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 5°, 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 llevar a cabo el cambio de uso de suelo, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por 13 bungalows, 1 casa principal, alberca, e infraestructura de apoyo, 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 5° incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5°, 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.
5. Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, conformado por 13 bungalows, 1 casa principal, 1 cuarto de juegos, alberca, jardines, bodega, estacionamiento, accesos y estanque, así como la instalación de paneles solares, planta de tratamiento de aguas residuales, 4 cisternas para suministro de agua potable y 1 cisterna para el almacenamiento de captación agua pluvial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 4,436.787 m² [0.4436787 ha], en el predio ubicado en una fracción de la parcela 43 ZIP1/3, con clave catastral 1-03-150-0043, en Calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

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

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 7 de 14





Polígono general del proyecto					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	583482.766	2584279.159	3	583397.879	2584206.529
2	583495.171	2584216.283	4	583389.639	2584230.525
Superficie = 4,436.78 m ² [0.443678 ha]					

Distribución de superficies del proyecto:

No.	Concepto	Superficie [m ²]
1	13 Bungalows	546
2	Casa principal	116.75
3	Casa de juegos	56.1
4	Alberca	14.84
5	Bodega	14.01
6	Estanque	5.96
7	Áreas verdes	3,683.10
Superficie total		4,436.78

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

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través el 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 e 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 la siguientes actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

IX.-Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;
X.-Obras y actividades e humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales 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 5° del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental 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:

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...

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 8 de 14





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

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

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

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

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

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

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).

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

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

- I.** Autorizar la realización de la obra o actividad en los términos y condiciones manifestados;
- II.** Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada.

En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 9 de 14





mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente, o

III. Negar la autorización en los términos de la fracción III del Artículo 35 de la Ley.
(Énfasis añadido).

10. Que derivado del análisis de imágenes satelitales actuales en del Atlas Nacional de Riesgos CENAPRED (<http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/portal/fenomenos/>), así como de imágenes satelitales del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental de SEMARNAT (SIGIEA: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/sigeia>), a la fecha de emisión de la presente Resolución, se observa al interior del polígono del proyecto la construcción de **13 OBRAS tipo vivienda** que concuerdan con las los elementos del proyecto mencionados en el Considerando 5 anterior. Dichas obras, corresponden con la distribución y características de los 13 bungalows del proyecto, conforme al plano arquitectónico presentado en la MIA-P e información adicional. Las obras realizadas datan de años posteriores al 2021, año en el que se ingresó a evaluación la MIA-P del proyecto ante esta Oficina de Representación, como se refiere en el Resultado I de la presenta Resolución, y se presentan posteriores al año en que se realizó la visita técnica por parte de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, mencionada en el Resultado IX.

De acuerdo a lo antes expuesto, el inicio de obras al interior del polígono del proyecto, SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental y de cambio de uso de suelo emitida por esta Oficina de Representación, contraviene el principio preventivo previsto por los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, citados en los Considerandos 6 y 7, el cual establece que quienes pretendan llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, además de desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros, **requerirán previamente la autorización de esta Secretaría en Materia de Impacto Ambiental.** Por consiguiente, al contravenir el principio preventivo antes señalado, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

11. Que el artículo 57 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 57.- En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.

Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas."

(Énfasis añadido)

12. Que conforme a la Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico, del Programa

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 10 de 14





Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B. C. S. (PSDU-TSPLP), publicado el 10 de agosto de 2012, en el tomo XXXIX, número 40, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el **proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) U8, con una Política territorial de CONSERVACIÓN. Esta política se enfoca a unidades donde puede efectuarse la preservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre; teniendo como propósito generar el establecimiento de incentivos para la configuración de intereses privados y públicos a favor de la conservación y abrir nuevas oportunidades para la generación de ingresos, de empleo y de divisas en las áreas rurales de manera entrelazada con la conservación de grandes extensiones de hábitat para la vida silvestre. De esta manera se pretende contribuir a la disminución de las probabilidades de extinción de especies, fomentando su recuperación al propiciar la continuidad de procesos naturales en todos los ecosistemas, con la participación más amplia de la sociedad, con una renovada eficiencia administrativa, y con sólida y cada vez más extensa información económica, técnica y científica. En la U8, se consideran los siguientes tipos de actividades: Espacios naturales en Área Natural (en-1); SIN aprovechamiento turístico (tu-3); sin Aprovechamiento Agropecuario (p-3); SIN aprovechamiento urbano (u-3) y SIN aprovechamiento Industrial (in-2). Cuyos criterios generales identifican a la UGA como áreas aptas para el desarrollo de casas huerta familiares, que serán destinadas a uso habitacional y actividades agropecuarias.

13. Que conforme al PSDU-TSPLP, antes citado, la zonificación primaria comprende el área urbana actual, el área urbanizable [reserva urbana], y el área no urbanizable [protección y conservación ecológica], para las cuales se destaca lo siguiente:

5.4.1.3. Área no Urbanizable [protección y conservación ecológica]

...
El área de conservación es aquella que esta conformada por áreas naturales donde se pueden permitir actividades y desarrollo de bajo impacto, condicionadas a mantener y preservar el equilibrio ecológico.

Estas áreas corresponden a las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, los promontorios, cerros, farallones, colinas o elevaciones que constituyen elementos naturales o culturales, las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen y símbolos urbanos, aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

[Énfasis añadido].

14. Que conforme a la Zonificación Secundaria del PSDU-TSPLP, en mención, el **proyecto** se encuentra ubicado en el uso de suelo Casas Huerta (CH), clasificado como **Área No Urbanizable**. Asimismo, establece que, en la medida de lo posible, se recomienda mantener su estado natural sin sufrir alteraciones que repercutan fuertemente al ecosistema, en la zonas donde sea factible el aprovechamiento aplica lo siguiente:

"... el tamaño mínimo del lote es de 2,000 m², la densidad neta es de 5viv/ha y la vecinal de 4 viv/ha, la ocupación máxima [COS] es de 0.17 y la intensidad de construcción [CUS] de 0.25; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o enramados de no más de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura..."

[Énfasis añadido].

Asimismo, conforme a la tabla de compatibilidad de uso del suelo, presente en el PSDU-TSPLP, en mención, la estrategia de uso de suelo Casas Huerta (CH), permite únicamente,

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 11 de 14





vivienda unifamiliar, teniendo como usos prohibidos más de dos viviendas, vivienda habitacional con comercio, así como alojamientos como hoteles, alberques, casas de huéspedes y moteles.

15. Que el **proyecto** contará con un total de 14 viviendas, compuestas por 13 bungalows y 1 cada principal, en una superficie total de 4,436.78 m² [0.443678 ha], lo cual representa una densidad de 31 viviendas por hectárea. Además, considerando que la **promovente** indica en la información adicional presentada, que la **proyecto** contará con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 1,051.41 m², lo que representan un coeficiente de ocupación de suelo [C.O.S.] de 0.23, y un coeficiente de uso de suelo [C.U.S.] de 0.31. Por lo que, el **proyecto** en los términos planteados excede tanto la densidad de 5 viviendas por hectárea, como el C.O.S. de 0.17 y el C.U.S. de 0.25, establecidos para la estrategia de suelo Casas Huerta [CH] en el PSDU-TSPLP, citado en el Considerando inmediato anterior.

Teniendo en cuenta que el **proyecto** consiste en el desarrollo de una obra nueva para alojamiento tipo bungalows, con amenidades e infraestructura de apoyo para los huéspedes, el **proyecto** en los términos expuestos, se contrapone con los usos de suelo compatibles y permitidos para el uso de suelo Casas Huerta [CH], de conformidad con la tabla de compatibilidad y usos permitidos contenida en el PSDU-TSPLP. Lo anterior, toda vez que, el **proyecto** como un establecimiento de alojamiento se encuentra dentro de los usos prohibidos previstos para el uso de suelo CH, conforme al PSDU-TSPLP, citado en el considerando inmediato anterior, que define estos usos como todos aquellos con alto nivel de incompatibilidad con otros predominantes, por su grado de contaminación o deterioro al medio urbano, para los que está prohibida su ubicación dentro del área urbana y/o natural.

Por tanto, el **proyecto** incumple los lineamientos establecidos en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, para el uso de suelo Casas Huerta [CH], asimismo, resulta incompatible con dicho uso de suelo Casas Huerta [CH], debido a que el establecimiento de alojamiento tipo bungalows, se encuentra clasificado como uso prohibido, conforme a la tabla de compatibilidad de usos y destinos de suelo mencionada anteriormente. Por ende, el **proyecto** en los términos planteados, CONTRAVIENE lo previsto en el citado Programa actualizándose el supuesto de negativa previsto artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

16. Considerando lo anteriormente expuesto, el inicio de obras al interior del polígono del **proyecto**, SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación, contraviene el principio preventivo establecido por los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, citados en los Considerandos 6 y 7, en los cuales establece que quienes pretendan llevar a cabo desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros, **requerirán previamente la autorización de esta Secretaría en Materia de Impacto Ambiental.**

Asimismo, el **proyecto** contraviene lo establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., al exceder los parámetros de densidad de vivienda y coeficiente de ocupación y uso de suelo, establecidos para el Área No Urbanizable del tipo conservación y uso de suelo Casas Huerta [CH] aplicable al

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 12 de 14





sitio del **proyecto**, además de resultar incompatible con dicho uso de suelo, toda vez que el objetivo de alojamiento del **proyecto**, se encuentra dentro de los usos prohibidos para el uso de suelo CH.

Por lo tanto, al contravenir el **proyecto** lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se actualiza el supuesto de NEGATIVA de autorización previsto por el artículo 35, párrafos primero a tercero, 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 "Casa Hygge, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.", con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos 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 6 al 11 de la presente Resolución, el **proyecto** contraviene el principio preventivo previsto por los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, al presentar el inicio de obras al interior del polígono del **proyecto**, SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación. De igual forma, por los razonamientos expuestos en los Considerandos 12 al 16 de la presente Resolución, el **proyecto** contraviene lo establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., al exceder los parámetros establecidos para el Área No Urbanizable de tipo conservación y uso de suelo Casas Huerta, así como resultar incompatible con dicho uso de suelo, 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.

Por tanto, al contravenir el **proyecto** a lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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, por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., y demás disposiciones legales aplicables.

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 13 de 14

2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

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

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Luis Federico Martínez Archdale, representante legal de La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V., **promovente del proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Crispín Neptalí Montoya Camacho y Guillermina Pérez López. Al teléfono [REDACTED] y/o al correo electrónico [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN BAJA CALIFORNIA SUR

M. EN C. PEDRO ARNULFO GARCÍA HURTADO



"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción IV, 83, y 35 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 del C. Pedro Arnulfo García Hurtado, Jefe de Departamento de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur".

PAGH/MAMV/JMS/ACM

- | | |
|----------|--|
| C.c.e.p. | - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT. |
| C.c.e.p. | - Dirección 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. |

"CASA HYGGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S."

La Casa Hygge, S. de R. L. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/

IA.075/2024

Página 14 de 14

