



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- IV. Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- IV. Identificación:** 03/MP-0029/07/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- IV. 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.

IV. Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE



- IV. 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. Victor 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

21/NOV/2024



Homar Eder Flores Carr

ce
20/11



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

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.02154/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD053
Bitácora: 03/MP-0029/07/21

La Paz, Baja California Sur, a 12 de noviembre de 2024

GRUPO SHUTES, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
ANDREW DOUGLAS MARSH



VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0029/07/21 respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto "Condominios Shutes", el cual 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 una infraestructura de 2 niveles para alojamiento turístico, conformada por 6 condominios residenciales, área de estacionamiento con 6 cajones, áreas ajardinadas, andadores, alberca, cuarto de servicio, área de spa y de área de parrillas techadas con madera y palapa, así como la instalación de 6 plantas de tratamiento de aguas residuales, 6 cisternas para almacenamiento de agua potable, paneles solares para abastecer de electricidad y una planta generadora de electricidad de emergencia. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 1,052.128 m² (0.1052128 ha), ubicado en la parcela 2820 ZIP1/18 con clave catastral 1-03-159-2820 del Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Grupo Shutes, S. de R. L. de C. V., por conducto de su representante legal el Sr. Andrew Douglas Marsh, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Grupo Shutes, S. de R. L. de C. V., por conducto de su representante legal Andrew Douglas Marsh, se le designará el **promovente**, a la actividad del proyecto "Condominios Shutes", 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; 2º fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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, 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 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,

"CONDOMINIOS SHUTES"
Grupo Shutes, 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/semarnat

IA.077/2024

Página 1 de 22



2024
Felipe Carrillo
PUERTO



R E S U L T A N D O

- I. Que el 15 de julio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito libre sin número, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P del proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso 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 una infraestructura de 2 niveles para alojamiento turístico, conformada por 6 condominios residenciales, área de estacionamiento con 6 cajones, áreas ajardinadas, andadores, alberca, cuarto de servicio, área de spa y de área de parrillas techadas con madera y palapa, así como la instalación de 6 plantas de tratamiento de aguas residuales, 6 cisternas para almacenamiento de agua potable, paneles solares para abastecer de electricidad y una planta generadora de electricidad de emergencia. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 1,052.128 m² (0.1052128 ha), ubicado en la parcela 2820 Z1P1/18 con clave catastral 1-03-159-2820 del Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. Que el 20 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 Sudcaliforniano, con fecha del 16 de julio de 2021, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 22 de julio de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0032/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_32-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 15 al 21 de julio de 2021 (incluye extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3º inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- V. Que el 29 de julio de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0029/07/21**, esta 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.



- VI.** 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.518/2021 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 instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún 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 manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.519/2021, 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 14 de septiembre de 2021.
 - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.520/2021, dirigido al Presidente Municipal de La Paz, Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 21 de septiembre de 2021.
- VIII.** Que el 24 de septiembre de 2021, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.561/2021, notificado el 13 de octubre 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 y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

Considerando que la **promovente** presentó un comprobante de pago de derechos realizados por concepto de recepción, evaluación y resolución de la **MIA-P**, que corresponden a la cantidad de \$36,900 [treinta y seis mil novecientos pesos 00/100 M.N.]. Dicho monto corresponde al pago mínimo, conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II, inciso A) Tablas A y B de la Ley Federal de Derechos.

Conforme a lo previsto por el DECRETO por el que reforman y adicionan diversas fracciones del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de abril de 2020, la definición actual y vigente de Terreno Forestal, es la siguiente:

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, y produce bienes y servicios forestales;

Conforme a lo previsto por el artículo 2, fracción XXV, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de diciembre de 2020, la definición actual y vigente de vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, es la siguiente:

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones previstas en el artículo 7 de la Ley, se entenderá por:



XXV. Vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, aquella que se desarrolla en forma espontánea en regiones de clima árido o semiárido, formando masas mayores a 1,500 metros cuadrados. Se incluyen todos los tipos de matorral, Selva baja espinosa y chaparral de la clasificación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como cualquier otro tipo de vegetación espontánea arbórea o arbustiva que ocurra en zonas con precipitación media anual inferior a 500 milímetros.

Que las coordenadas UTM del **proyecto**, señaladas en la MIA-P, se ubican en la zona costera de la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, que corresponde a una superficie total de 1,052 m². En la imagen satelital del año 2002 [figura 1A], se aprecia que el sitio del **proyecto** cuenta con cobertura vegetal, además, de que se encuentra rodeado por una amplia extensión de superficie en condiciones naturales. Por lo que, la superficie del predio, forma parte de una mayor a 1,500 m² de vegetación, de tal forma que encuadra en la definición de vegetación forestal de zonas áridas. En la imagen satelital del año 2018 [figura 1B], se aprecia que el sitio del **proyecto** cuenta con cobertura vegetal, aun que ésta ha sido afectada por caminos vecinales. Sin embargo, en su porción norte y porción este, se encuentra rodeado por una amplia extensión de superficie de terreno en condiciones naturales de cobertura vegetal, por lo que forma parte de una masa mayor a 1,500 m² de vegetación, ajustándose la definición de vegetación forestal de zonas áridas, prevista en el artículo 2, fracción XXV, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

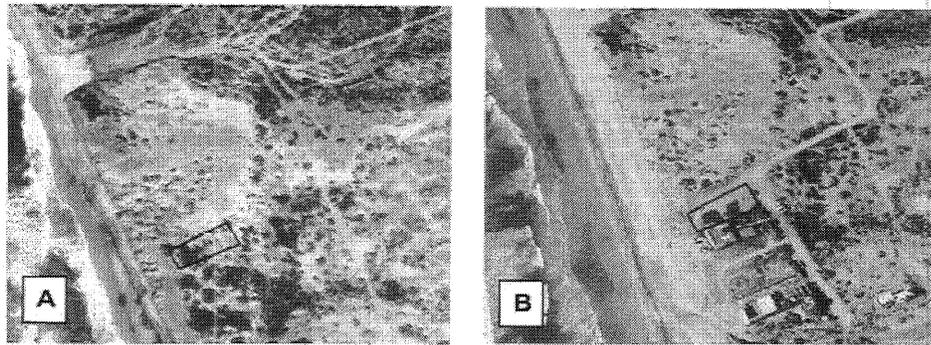


Figura 1. A: Imagen satelital del año 2002, del polígono del **proyecto** donde se aprecia que cuenta con cobertura vegetal y forma parte de una masa mayor a 1,500 m² de vegetación. Figura 1.B. Imagen satelital del año 2018, del polígono del **proyecto**, donde se observa que cuenta con cobertura vegetal, aunque ésta ha sido afectada por caminos vecinales. En su porción norte y porción este, se encuentra rodeado por una amplia extensión de vegetación forestal.

Respecto a la afectación de la cobertura vegetal del predio, realizada posterior al año 2002, como se observa en las figuras 1A y 1B, es relevante señalar que el artículo 138 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, señala lo siguiente:

Artículo 138. Los terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes o cualquier otra causa.

En adición a lo que se aprecia en las imágenes anteriores, la Serie VI INEGI 2017, de uso de suelo y vegetación, señala que el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en una zona con presencia de matorral xerófilo.

Considerando lo antes expuesto, aunque la cobertura vegetal del predio del **proyecto**, haya sido afectada a lo largo del tiempo por el tránsito de vehículos en caminos vecinales, la superficie sigue considerándose como terreno forestal, conforme a lo previsto por los artículos 7, fracción LXXI, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 2, fracción XXV y 138 de su Reglamento.

Por lo antes, señalado, en caso de que pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en ecosistema costero, en el polígono del **proyecto** en una superficie total de 1,052.12 m², ubicadas en la parcela 2820 Z1P1/18, con clave catastral 1-03-159-2820, del Ejido Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, para la construcción y operación de seis condominios turísticos, que conforman al **proyecto**, deberá considerar las definiciones



actuales y vigentes de Terreno Forestal y Vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, además de realizar el pago de derechos correspondiente, conforme a los criterios ambientales señalados en la Tabla A y su clasificación en Tabla B, así como el rango calculado conforme al artículo 194-H, fracción II, de la Ley Federal de Derechos.

Por lo antes expuesto, la **promovente** deberá presentar la siguiente documentación:

1. En caso de que se pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II, inciso B), de la Ley Federal de Derechos, deberá presentar la TABLA A, señalando los criterios ambientales aplicables al **proyecto** y la clasificación de la TABLA B, para el cálculo del pago de derechos, por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular.
2. Presentar el pago de derechos correspondiente, conforme al valor calculado en el numeral inmediato anterior.
3. Como parte de los documentos requeridos para el trámite de autorización de la MIA particular, señalados en el portal de esta Secretaría, la promovente presentó el Acta Constitutiva de la persona moral Grupo Shutes, S. R. L. de C. V., con escritura número 354, en la que en su Acuerdo Segundo señala lo siguiente:

SEGUNDO.- La administración de la Sociedad estará encomendada a un GERENTE ADMINISTRADOR, designado para dicho cargo al señor ANDREW DOUGLAS MARSH...

El señor ANDREW DOUGLAS MARSH, a efecto de que pueda ejercer sus funciones como GERENTE ADMINISTRADOR de la Sociedad, deberá tramitar y obtener del Gobierno Mexicano el Permiso Migratorio correspondiente.

Por lo anterior, deberá presentar copia simple y original o copia certificada, para cotejo del Permiso Migratorio correspondiente, antes señalado.

4. Sobre el Capítulo II de la MIA-P: descripción del **proyecto**, deberá detallar la siguiente información:
 - 4.1. Especificar cuántos niveles tendrán de construcción, cada uno de los 6 condominios que conforman al **proyecto** y su superficie total de construcción en los diferentes niveles.
 - 4.2. Especificar el volumen de agua mensual que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad y cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable. Es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerán las pipas que transportarán el agua potable para consumo, misma que se almacenará en cisternas, durante la operación del **proyecto**.
 - 4.3. Presentar documentación que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales.
 - 4.4. Especificar cuántas Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales presentará el **proyecto**, además, de señalar su capacidad total, su ubicación y el destino que se le dará al agua tratada.
 - 4.5. 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 al **proyecto**, dicho consumo de energía mensualmente.
5. Sobre el Capítulo III de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, deberá señalar lo siguiente:

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 aprovechamiento con uso de Residencial Turístico. 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 0.25, coeficiente de uso de suelo del 0.60 y la densidad máxima de 5 viviendas por hectárea.

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:

"CONDOMINIOS SHUTES"
Grupo Shutes, 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





Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU TPLP
Superficie mínima del lote en m ²	1,052.128 m ²	2,000 m ²
Superficie total de desplante en m ² (construcción en planta baja)		-
Niveles de construcción		-
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles en m ²		-
Número total de viviendas/ habitaciones/ locales		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		0.25
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		0.60
Densidad neta de vivienda		5 viviendas por hectárea

6. Sobre el Capítulo IV de la MIA-P: descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto, deberá detallar la siguiente información:

De acuerdo a la Guía para la elaboración de la presentación de MIA del sector Turístico, modalidad Particular, en relación al Medio Biótico, el levantamiento de la información debe hacerse, primero a partir de la recopilación de bibliografía reciente, complementada con registros levantados en el campo, en predios colindantes al sitio del proyecto y que se encuentren menos transitados por vehículos. Dichos muestreos, deberán estar basados en metodologías de muestreo de eficacia reconocida en la literatura especializada. La simple recopilación bibliográfica no es suficiente. El listado de especies de flora y fauna derivada de dichos muestreos, deberá señalar si las especies identificadas se encuentran enlistadas en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 2019, o más reciente de ser el caso.

IX. Que el día 12 de octubre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFA/10.1/8C.17.5/1419/2021, 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, 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 fecha 27 de septiembre de 2021, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó visita técnica al sitio, el cual indicó que existe inicio de obras en la zona, ya que se están realizando obras de construcción de tipo inmobiliario con material de concreto, hay un piso con cimientos de concreto y material [varilla] para levantar una construcción, varios tinacos de plástico tipo rotoplas y personas trabajando en la construcción realizando la mezcla de cemento. Tiene una formación de tipo arco, con material de construcción, en lo que parece será la puerta de acceso al interior, por lo que se estima, que deberá desecharse el trámite iniciado hasta que regularice su situación jurídica ante esta Unidad Administrativa, no se omite indicar que la visita de inspección se programará dentro del Programa Operativo Anual (POA) 2022. Se adjunta reporte de visita...”

X. Que el 25 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SETUES.S.399.21, del 22 de noviembre de 2021, emitido por el Gobierno del estado de 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 correspondiente a UAB-4, en la denominada: “Llanos de la Magdalena”, con una política ambiental principalmente para la preservación y Protección.

[Handwritten signature]





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 a la ubicación del proyecto se advierte que se encuentra dentro de la Unidad Ambiental U-2, con una política ambiental de Aprovechamiento (Plano E-2), con una estrategia de uso de suelo de Residencial Turístico (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 Residencial Turístico, 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 de 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;
- 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.

VÍAS PÚBLICAS Y DE LIBRE TRANSITO

Dado que se advierte que el polígono del predio es adyacente a **vías públicas** de libre tránsito para el acceso a la zona federal marítimo terrestre y playa, 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", identificada como tal, con base en lo dispuesto en el Artículo 2, fracción XXXII de la Ley de Desarrollo Urbano para el estado de Baja California Sur (LDUBCS).

Al respecto a la promovente deberá observar de lo estipulado en el Artículo 45 BIS de la LDUBCS, que a la letra menciona:

ARTÍCULO 45 BIS.- Cuando existan accesos a las playas públicas, se prohíbe a los propietarios y poseedores de inmuebles bajo cualquier título jurídico, así como a sus familiares y empleados, impedir el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, playas, o cualquier otro depósito de aguas marinas, cuando los inmuebles privados colinden con dicha zona e inmueble 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.

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

"CONDOMINIOS SHUTES"

Grupo Shutes, 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



DUNAS

Derivado de la ubicación del proyecto, señalada en el cuerpo de la MIA-P, en su Figura 2 Ubicación física del proyecto, macro y micro localización (Página 8) y de las imágenes de satélite analizadas que el proyecto se encuentra en una zona línea de costa de con características de dunas de transición a estabilizadas (post duna), adyacente a la zona de playa y zona federal marítimo terrestre, que la totalidad del polígono del proyecto se encuentra en o sobre esta zona.

No omito señalar la importancia de valorar la pertinencia de construir en la zona propuesta y considerar:

1. Que las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producido por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas,
2. Que la duna costera son ecosistemas frágiles y
3. Los servicios ambientales prestados como paisaje, ecotono, reservorio sedimentario, barrera de protección, etc., evitan la penetración de la salinidad proveniente de la aspersión salina, contribuyen al aumento de la diversidad biológica y zonas de alimentación y anidación para diferentes especies (SEMARNAT. 2013. Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias); por lo cual los usos y/o actividades permitidas en la zona podrían realizarse después la zona de duna evitando construir en la corona de la misma con el objeto de no desestabilizar el sistema..."

- XI. Que el 02 de diciembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio DGGIC/0076/21, del 26 de octubre de 2021, emitido por el Ayuntamiento de La Paz del estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII de la presente Resolución, donde manifiesta lo siguiente:

“...

VISTOS

Basado en la Normatividad Municipal aplicable, el promovente para el predio con Clave Catastral 1-03-159-2820 cuenta con AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO PARA CONDOMINIOS, OFICIO No. DPYRU/DPU/585/2019 de fecha 21 de Agosto del 2019, 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, No. 40 de fecha 10 de Agosto de 2012. De acuerdo a la Zonificación Secundaria se tiene lo siguiente:

Uso de Suelo Municipal factible para RESIDENCIAL TURÍSTICO (RT) con las siguientes especificaciones:

5.4 Estrategias para el Desarrollo Urbano.

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.

5.4.2.1 Del Área Urbana y Urbanizable (Reserva Urbana).

5.4.2.1.B. Turístico.

Esta zonificación se establece a todo lo largo de la Subregión logrando el aprovechamiento sustentable con densidades bajas que permitan que el crecimiento no sea explosivo, conserve el escenario natural y que no se pierda la riqueza cultural que existe. Así mismo las diferentes densidades se distribuyen y ordenan de tal forma que brinden el máximo de comodidad y seguridad, beneficiando el desarrollo de la actividad en este sector económico.

d) Residencial Turístico (RT).

La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso de vivienda unifamiliar y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

La superficie mínima de lote será de 2,000 m², la densidad neta es de 5 viv/ha y la densidad vecinal de 4 viv/ha.



El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
Esta densidad se localiza en la zona de Las Playitas, Cañada Honda, Las Tunas, La Cachora, El Pescadero, Cerritos y Rancho Nuevo.

El **promoviente** cuenta con Dictamen Técnico de Ecología para Limpieza, Despalle y Derribo de Vegetación de Competencia Municipal, mediante Oficio DEEGA/1104/111/2020 de fecha 20 de febrero del 2020, emitido por esta Dirección de una superficie de **488.87 m²**, de un predio con una superficie general de **1,052.13 m²**, identificado con Clave Catastral 1-03-159-2820, y localizado dentro de los Límites de Centro de Población. Ubicado en Calle de Acceso, Zona Cerritos, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

OPINION TÉCNICA

El **promoviente** cuenta con Dictamen Técnico de Ecología para Limpieza, Despalle y Derribo de Vegetación de Competencia Municipal, mediante Oficio DEEGA/1104/111/2020 de fecha 20 de febrero del 2020, emitido por esta Dirección de una superficie de **488.87 m²**, de un predio con una superficie general de **1,052.13 m²**, identificado con Clave Catastral 1-03-159-2820, y localizado dentro de los límites de Centro de Población. Ubicado en Calle de Acceso, Zona Cerritos, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur. De acuerdo a la siguiente zonificación de polígonos con coordenadas UTM:

Tabla 1. Cuadro de coordenadas del polígono general.

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				4	2.579.115.0877	585.067.9124
4	1	S 27° 21' 26.65" E	23.585	1	2.579.094.1404	585.078.7505
1	2	S 62° 38' 33.35" W	50.000	2	2.579.071.1635	585.034.3429
2	3	N 27° 21' 26.62" W	18.500	3	2.579.087.5944	585.025.8414
3	4	N 56° 50' 07.65" E	50.258	4	2.579.115.0877	585.067.9124
SUPERFICIE = 1.052.128 m²						

Polígono de área destinada para construcción.

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	COORDENADAS	
				ESTE	NORTE
P1	P1-P2	7.38	89°59' 60"	585.052.4299	2.579.102.5455
P2	P2-P3	3.30	270°0' 0"	585.055.8214	2.579.095.9910
P3	P3-P4	4.80	89°59' 60"	585.058.7523	2.579.097.5075
P4	P4-P5	3.80	89°56' 50"	585.060.9582	2.579.093.2444
P5	P5-P6	7.38	270°0' 0"	585.258.0273	2.579.091.7279
P6	P6-P7	23.02	90°0' 0"	585.061.4188	2.579.085.1733
P7	P7-P8	19.26	90°0' 0"	585.040.9692	2.579.074.5921
P8	P8-P9	3.24	95°20' 10"	585.032.1187	2.579.091.6968
P9	P9-P1	19.80	174°39' 50"	585.034.8446	2.579.093.4463
SUPERFICIE = 465.72 M2					

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	COORDENADAS	
				ESTE	NORTE
P1	P1-P2	2.272	165°46' 55"	585.035.212	2.579.080.994
P2	P2-P3	3.375	192°11' 7"	585.034.168	2.579.083.012
P3	P3-P4	3.154	257°48' 53"	585.032.019	2.579.085.615
P4	P4-P5	3.375	257°48' 53"	585.029.217	2.579.084.165
P5	P5-P6	2.272	192°11' 7"	585.030.101	2.579.080.908
P6	P6-P7	4.579	269°59' 60"	585.031.145	2.579.078.890
P7	P7-P1	0.000	85°14' 39"	585.035.212	2.579.080.994
SUPERFICIE = 23.15 M2					

..."

"CONDOMINIOS SHUTES"

Grupo Shutes, 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





- XII.** Que el 05 de enero de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación la Información Adicional requerida a la **promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.561/2021, 24 de septiembre de 2021, citado en el Resultando VIII anterior.
- 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

C O N S I D E R A N D O

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, 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, 9, 10, 12, 17, 22, 25, 26, 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 una infraestructura de 2 niveles para alojamiento turístico, conformada por 6 condominios residenciales y áreas ajardinadas y 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 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.





5. Que el **proyecto** 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 una infraestructura de 2 niveles para alojamiento turístico, conformada por 6 condominios residenciales, área de estacionamiento con 6 cajones, áreas ajardinadas, andadores, alberca, cuarto de servicio, área de spa y de área de parrilas techadas con madera y palapa, así como la instalación de 6 plantas de tratamiento de aguas residuales, 6 cisternas para almacenamiento de agua potable de 5000 litros cada uno, paneles solares para abastecer de electricidad y una planta generadora de electricidad de emergencia. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 1,052.128 m² (0.1052128 ha), ubicado en la parcela 2820 Z1P1/18 con clave catastral 1-03-159-2820 del Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

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

Cuadro de construcción de la superficie general del proyecto					
V	X	Y	V	X	Y
1	585067.91	2579115.09	3	585034.34	2579071.16
2	585078.75	2579094.14	4	585025.84	2579087.59
Superficie total = 1,052.128 m² (0.1052128 ha)					

Distribución de superficies del **proyecto**:

Concepto	Superficie (m ²)
Condominios	465.72
Alberca	51.40
Áreas ajardinadas y áreas permeables sin construcción permanente (estacionamiento, área de spa y de barbacoa)	535.00
Superficie total	1,052.12

6. Que el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (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 5° 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...*

*...
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 General 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

A





declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

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

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

III. Negar la autorización solicitada, cuando:

- 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 ese 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 de 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).

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 de acuerdo con el Resultando IX de la presente Resolución, la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA BCS), en su oficio PFFA/10.1/8C.17.5/1419/2021 del 01 de octubre de 2021, señala que derivado de la visita técnica realizada el 27 de septiembre de 2021 por personal adscrito a esa Unidad Administrativa, al sitio del **proyecto**, se reportó que ya había llevado a cabo inicio de obras y actividades de construcción de tipo inmobiliario con material de concreto, las cuales consistieron en un piso con cimientos de concreto, material [varilla] para la edificación de infraestructura, varios tinacos tipo rotoplas y trabajadores realizando la mezcla de cemento para la construcción. Además, detectaron una formación de tipo arco que parece ser la puerta de acceso al interior y que el lote está cercado con malla de alambre.

El inicio de obra y actividades que detectó PROFEPA BCS en el sitio del **proyecto**, se confirmó mediante el análisis de imágenes satelitales actuales en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación Ambiental de SEMARNAT (SIGEIA: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/sigeia>), así como imágenes satelitales del Atlas Nacional de Riesgos CENAPRED (<http://www.atlasmacionalderiesgos.gob.mx/portal/fenomenos/>). A la fecha de la emisión de la presente Resolución, se observa el polígono del **proyecto** completamente desprovisto de vegetación forestal, donde se aprecia la construcción de 1 obra tipo residencia con una superficie de construcción mayor a 465 m², área de alberca y sellamiento del suelo en casi todo el predio.

Además, de acuerdo con la información e imágenes proporcionadas por la página web denominada como "The Wave Residences at Cerritos" (<https://www.thewaveresidences.com>), y la plataforma en línea "Airbnb" (https://www.airbnb.mx/rooms/1238799754774608425?_set_bev_on_new_domain=1727126301_EAYzA1YTzZmZDM4MD&source_impression_id=p3_1727126302_P3Uwt-6bJ3Fns2ca), se evidencia que el desarrollo inmobiliario que promueven ambos sitios webs para alojamiento turístico, corresponde al **proyecto** en cuestión, al ubicarse en el mismo espacio geográfico que el polígono del **proyecto**. Las imágenes y/o fotos digitales revelan que la infraestructura del **proyecto** presenta 4 niveles sobre el nivel de la banqueta o nivel de acceso, de los cuales los primeros 3 niveles de construcción corresponden a los condominios residenciales, mientras que el cuarto nivel es un balcón techado, con muros y 2 cuartos.

De igual manera se aprecia que en la porción oeste del polígono del **proyecto**, frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), se localizan los condominios residenciales y un área de alberca. En cambio en la porción este del predio, colindante al camino de terracería, se observa que está delimitado por muros perimetrales y que la mayor parte de la superficie del suelo presenta construcciones. Lo anterior evidencia que la **promoviente** prosiguió con la construcción del inmueble hasta su finalización SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental por esta Oficina de Representación.

Por otro lado, el terreno adyacente a la porción noroeste del polígono del **proyecto**, donde también se realizó la remoción de vegetación forestal y se llevaron a cabo trabajos de nivelación y compactación del suelo, se encuentra actualmente desprovisto de cobertura vegetal. Estas obras y actividades se utilizan como estacionamiento para los visitantes y/o residentes, tal como lo muestran las imágenes satelitales.



Por lo antes expuesto, se demuestra que la **promovente** ya había iniciado obras y actividades de cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en la TOTALIDAD del polígono del **proyecto** y fuera de sus límites, además, de haber realizado trabajos de construcción con maquinaria, personal y material de concreto antes de obtener la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría. Asimismo, se evidencia que la **promovente** CONTINUÓ realizando obras y actividades de construcción de inmuebles en el sitio del **proyecto** después de la visita técnica que realizó PROFEPA BCS el día 27 de septiembre de 2021.

13. Que la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, respecto a las obligaciones derivadas de los daños ocasionados al ambiente, señale lo siguiente:

Artículo 10.- Toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente, será responsable y estará obligada a la reparación de los daños, o bien, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, en los términos de la presente Ley.

De la misma forma estará obligada a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ocasionado al ambiente.

14. Que el artículo 7, fracciones LXX, LXXX y LXXXI de la Ley General del Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), establece lo siguiente:

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

LXX. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, y produce bienes y servicios forestales;

LXXX. Vegetación forestal: Es el conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales;

LXXXI. Vegetación secundaria nativa: Aquella vegetación forestal que surge de manera espontánea como proceso de sucesión o recuperación en zonas donde ha habido algún impacto natural o antropogénico;

(Énfasis añadido).

15. Que el artículo 2, fracción XXV del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), establece lo siguiente:

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones previstas en el artículo 7 de la Ley, se entenderá por:

XXV. Vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, aquella se desarrolla en forma espontánea en regiones de clima árido o semiárido, formando masas mayores a 1,500 metros cuadrados. Se incluyen todos los tipos de matorral, Selva baja espinosa y chaparral de la clasificación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como cualquier otro tipo de vegetación espontánea arbórea o arbustiva que ocurra en zonas con precipitación media anual inferior a 500 milímetros.

(Énfasis añadido).

16. Que según la serie IV INEGI 2010, hasta la Serie VI INEGI 2017, el polígono del **proyecto** se encuentra en su totalidad dentro del uso de suelo y vegetación de matorral xerófilo, sarcocaulé. Es hasta la serie VII INEGI 2018, que el uso de suelo y vegetación cambia su clasificación a Asentamientos Humanos. Sin embargo, mediante el análisis de imágenes satelitales se observa que, previo al inicio de obras y actividades que realizó la **promovente** SIN CONTAR con la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría, el predio donde se desarrolló el **proyecto** presentaba una cobertura de vegetación nativa.



Al respecto, conforme al artículo 7, fracciones LXX y LXXX y LXXXI de la LGDFS, citado en el Considerando 14 anterior, el sitio del **proyecto** es terreno forestal ya que contaba con una cubierta de vegetación forestal desarrollada en forma natural, del mismo modo, las zonas donde se perdió la vegetación nativa debido a la realización de actividades antropogénicas y que posteriormente, desarrollaron de manera espontánea vegetación secundaria nativa, no excluyen al polígono del **proyecto** de su clasificación como terreno forestal.

17. Que el clima presente en el sitio del **proyecto** se define como muy árido semicálido, y presenta una precipitación anual promedio de 180 mm, según lo establecido en la descripción de la caracterización y análisis del sistema ambiental expuesto en la MIA-P.

Además, la superficie del predio contaba con una cubierta de vegetación nativa antes de que la **promoviente** iniciara obras y actividades como se menciona el Considerando 12 anterior, el polígono del **proyecto**, específicamente en su porción norte y este, se encuentra CONECTADO a una amplia extensión de superficie de terreno forestal en condiciones naturales con un tipo de vegetación Matorral Sarcocaulé.

Por consiguiente, el polígono del **proyecto** es un sitio donde se desarrolla de forma espontánea vegetación forestal, formando masas de más de 1,500 m² en una zona de clima árido o semiárido con precipitación media anual inferior a 500 milímetros, de modo que reúne las características de vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, de conformidad con el artículo 2, fracción XXV del RLGDFS, citado en el Considerando 15 anterior de la presente Resolución.

18. Que el artículo 138 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, establece lo siguiente:

Artículo 138. Lo terrenos forestales seguirán considerándose como tales, aunque pierdan su cubierta forestal por acciones ilícitas, plagas, enfermedades, incendios, deslaves, huracanes o cualquier otra causa.

(Énfasis añadido).

19. Que de acuerdo con la escritura pública No. 1006, Vol. 39, del 12 de agosto de 2008, anexa en la MIA-P, la razón social Grupo Shutes, S. de R. L. de C. V., adquirió el inmueble en el año 2008, que corresponde al sitio del **proyecto**, cuando aún se encontraba clasificado como uso de suelo y vegetación tipo matorral sarcocaulé, conforme a la Serie V INEGI 2010 y hasta la Serie VI INEGI 2017.

20. Por lo expuesto en los Considerandos 6, 7 y 12 al 16, el sitio del **proyecto** se encuentra en un terreno forestal, por lo que debió ser evaluado en materia de impacto ambiental por cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, conforme a lo previsto por los artículos 28, fracción VII de la LGEEPA y 5°, inciso O de su RLGEEPA. Sin embargo, al haber removido la totalidad de la vegetación nativa del sitio del **proyecto** SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación, su superficie sigue considerándose como terreno forestal conforme al artículo 138 del RLGDFS, citado en el Considerando 18 anterior.

21. De acuerdo con lo expuesto en los Considerandos 12 al 20 de la presente Resolución, 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 previsto por los artículos 28, primer párrafo de la LGEEPA y 5º de su RLGEPA, 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 LGEEPA.

22. Que conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR-PN), publicado el 09 de agosto de 2018 en el Diario Oficial de la Federación, el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Terrestre 6, Cabo San Lucas (T06-CSL), misma que establece siguiente lineamiento ecológico:

Lineamiento ecológico: Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Establecer un patrón de ocupación compatible entre la conservación de ecosistemas prioritarios de matorral sarco-crasicaule y del sistema playa-dunas costeras con el crecimiento de la superficie urbana y turística para posibilitar la adaptación al cambio climático. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el conflicto ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.

Destacando la siguiente estrategia y criterios ecológicos:

ES06: Diseñar e implementar, en coordinación con los estados y los municipios, medidas de adaptación al cambio climático que consideren el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte. Las medidas de adaptación deberán considerar al menos: A. La protección de elementos críticos, tales como el manglar y las dunas costeras. B. Las áreas: 1) con una elevación menor a 5 msnm debido a su exposición al aumento del nivel del mar; 2) con una elevación menor a 20 msnm y con una pendiente menor a 20, debido a su exposición a inundaciones; y 3) bajas arenosas, en proceso de erosión y sin vegetación debido a su susceptibilidad al aumento del nivel del mar, al oleaje generado por ciclones tropicales y a inundaciones. C. Las zonas críticas identificadas en el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.

- *CB01: La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a ZOFEMAT, en particular se deberá evitar en: [1] dunas incipientes o embrionarias, [2] dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y [3] dunas con alto valor ecológico.*
- *CB02: En la Zona Federal Marítimo Terrestre [ZOFEMAT] y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable [p.e. casas tipo palafito o andadores]. Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta. El piloteado deberá ser superficial y no cimentado. Se recomienda que el desplante de la infraestructura tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna con el fin de permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna.*
- *CB03: Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar directa o indirectamente la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*
- *CB05: Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.*

(Énfasis añadido).



En su caso, notifíquese a sus acreditados legales los C.C. Gonzalo Theurel Álvarez, Miguel Ortiz Aparicio, Víctor Manuel Prado Martínez y Homar Edén Flores González, a los teléfonos [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

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



[Handwritten Signature]
M. EN C. PEDRO ARNULFO GARCÍA HURTADO

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI, 33, 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, firma el C. Pedro Arnulfo García Hurtado, Jefe de Departamento de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur".

[Handwritten Signature]
PAGH/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p - Act. Gloria Sandoval Salas, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Lic. Julio César García Vergara, 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.