



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0015/02/22 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- **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.
- **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.

- **Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN**  
**DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE**



- **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_10\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_ART69 en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA\\_04\\_2025\\_SIPOT\\_4TO\\_2024\\_ART69.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_04_2025_SIPOT_4TO_2024_ART69.pdf)



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.02415/24
Clave de Proyecto: 03BS2022TD007
Bitácora: 03/MP-0015/02/22

La Paz, Baja California Sur, a 11 de diciembre de 2024.

BANCO MONEX, S. A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
MONEX GRUPO FINANCIERO
POR CONDUCTO DE SU FIDEICOMISARIO
C. CHRISTIAN GIBBS KENDALL

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0015/02/22 respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como MIA-P del proyecto denominado "CASA KENDALL", de aquí en adelante se le designará el proyecto, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción operación y mantenimiento de 10 habitaciones y un departamento de dos pisos con baño, estudio, sala, cocina comedor y gimnasio, áreas verdes y de conservación, estacionamiento y accesos, contara con cuatro cisternas de 10, 000 litros y 10 biodigestores para el tratamiento de las aguas residuales, el proyecto se pretende desarrollar en un polígono con una superficie total de 1,500.00 m², identificado como Lote 2708, de la parcela 2708 Z1 P1/8, en la localidad de El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S. derivado de la solicitud presentada por el C. Christian Gibbs Kendall, Fideicomisario de BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MONEX en lo sucesivo el promovente del proyecto, y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 10 de febrero de 2022, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORSEMARNATBCS), el escrito libre con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45





fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

**II.** Que con fecha 16 de febrero de 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Peninsular", con fecha de 11 de febrero de 2022, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.

**III.** Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/007/22, de la Gaceta Ecológica y en portal [sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta\\_07-22.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_07-22.pdf) en fecha 17 de febrero de 2022, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 10 al 16 de febrero del 2022, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso 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 a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

**IV.** Que con fecha 24 de febrero de 2022, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0015/02/22, esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40, del RLGEEPAMEIA.

**V.** Que con fecha de 29 de marzo del 2022, se solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en BCS (PROFEPABCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.136/2022, recibido en fecha 05 de abril del 2022 y con fundamento en el artículo 24 del RLGEEPAMEIA y el *Acuerdo de Control* 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 16 de junio de 2009.

**VI.** Que con fecha 29 de marzo del 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del RLGEEPAMEIA por medio de los siguientes oficios:

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.137/22, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de La Rosa, Secretario de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y





Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 05 de abril del 2022.

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.138/22, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz. Dicha solicitud fue recibida el 05 de abril del 2022.

VII. Que con fecha 28 de abril de 2022, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/440/2022, de fecha 20 de abril de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

... 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 abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Delegación Federal no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas para su evaluación"

VIII. Que con fecha 25 de mayo de 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS la respuesta por el H. Ayuntamiento de La Paz mediante Oficio DMA/0306/2022, de fecha 25 de mayo de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

OPINION TECNICA

En lo referente a la competencia municipal se tiene que la ubicación del sitio y de acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El pescadero-Las playitas, la construcción se encuentra RT, Residencial Turístico.

(RT) RESIDENCIAL TURÍSTICO:

RT: 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 y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote. Esta densidad se localiza en la zona de Las Playitas, Cañada Honda, Las Tunas, La Cachora, El Pescadero, Cerritos y Rancho Nuevo.

Tabla 1. Actividades de uso de suelo. Cuadro 4 PSDU Todos Santos-Pescadero-Las Playitas

Table with 9 columns: Clave, Zona, Densidad Máxima, Lote Mínimo, Frente Mínimo, Ocupación Máxima del Área Total, Intensidad de Construcción del Área Total, and Altura Permitida (Niveles, Altura m). Rows include RT Residencial Turístico and AE Aprovechamiento Especial.

La Manifestación de Impacto Ambiental OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.138/2022, presenta Inconsistencias tales como:

1.1.3 Tiempo de vida útil del proyecto.

El proyecto tendrá una vigencia de 60 meses (5 años) para el cambio de uso de suelo y construcción y de 20 años para la operación y mantenimiento del proyecto":

La MIA menciona que solicita el cambio de uso de suelo, sin embargo, se trata de una evaluación de impacto ambiental:

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO

Página 3 de 15





Respecto al Programa Subregional de Desarrollo Todos Santos -El Pescadero - Las Playitas se encontraron las siguientes inconsistencias y contravenciones:

En el Capítulo II.1.1. "Naturaleza del proyecto":

"...El proyecto en mención tiene como finalidad la construcción de 11 recamaras (sic) con baño (6 en el segundo nivel), estudio, sala, cocina-comedor y gimnasio (sic) con una superficie total de 306.18 m<sup>2</sup> de despalme y 451.98 m<sup>2</sup> de construcción en el polígono general con Clave Catastral 1-03- 159-2708 con una superficie total de 1500.00 m<sup>2</sup>."

II.1.2 Ubicación física del proyecto y dimensiones del proyecto.

"Se trata de dos casas de descanso con estacionamiento y alberca, que constará de una superficie de construcción de 306.18 m<sup>2</sup>, los cuales corresponden al 20.41% "

Más adelante en el cap 11.2

"El objetivo principal del proyecto es la construcción de 13 recamaras (sic) con baño (7 en el segundo nivel), estudio, sala, cocina-comedor y gimnasio (sic) en el polígono que conforma el presente proyecto"

11.2.5 Operación y mantenimiento

Como se ha mencionado, el proyecto consiste en la construcción de dos casas de huéspedes (sic) de descanso con estacionamiento y alberca..."

Finalmente en las conclusiones mencionan: "El proyecto para la construcción de una casa con dos niveles, se inserta en el contexto..."..."

A lo largo del documento se mencionan distintos tipos de proyectos, yendo desde una casa habitación de dos niveles, hasta 13 recámaras. En los planos presentados se observan un total de 10 construcciones independientes de las cuales 7 cuentan con segundo piso, de éstas 6 cuentan con una terraza en la azotea y una con un roof garden

Sobre el cumplimiento a 1.9.3. Modalidades de Utilización del Suelo del PSDU Todos Santos- pescadero Las Playitas, la MIA en la sección "VINCULACION CON RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN".

5.5.2.2.- En Zonificación Residencial Turística.

VINCULACION CON RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN

5.5.2.2.- En Zonificación Residencial Turística

Tabla 1. Vinculación con Residencial Turística del Programa Subregional.

| ASPECTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VINCULACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lo zonificación de tipo residencial turístico tendrá una predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo, puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad. | El proyecto se trata la construcción de 13 recamaras con baño (7 en el segundo nivel), estudio, sala, cocina-comedor y gimnasio con una superficie total de 306.18 m <sup>2</sup> en el polígono general con Clave Catastral 1-03-159-2708 con una superficie total de 1500.00 m <sup>2</sup> y áreas verdes y de conservación de 1193.82 m <sup>2</sup> . |
| I- La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur.                                                                                                                                                                                      | En la Autorización de uso de suelo en terrenos forestales, del Municipio enumera a lo que está sujeto el lote de acuerdo al reglamento.                                                                                                                                                                                                                    |
| II- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.                                                                                                                                                                                                                                                         | El total del proyecto mide 1500.00 m <sup>2</sup> y se ubicara una casa habitacional.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| III- La superficie mínima de lote será de 2000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                    | El total del proyecto serían 1500.00 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| IV- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.                                                                                                                                                                                                                                                        | Cumple                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| V- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.                                                                                                                                                                                                                                             | El C.O.S. 0.20, no se rebasará.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VI- El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.                                                                                                                                                                                                                                         | El C.U.S. 0.46, no se rebasará.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VII- Las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de 13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banqueta en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California                                      | Las vialidades cumplen con este precepto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO

Página 4 de 15





|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Sur. Las banquetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m) para el tránsito de las personas las banquetas podrán ajardinarse con especies típicas de la región. |                                                                      |
| VIII- Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor de 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.                            | El Proyecto tendrá una altura que no rebasará esta altura permitida. |

Indica claramente que cumple con el frente mínimo de 25m, siendo que de acuerdo a las medidas en el SIG, el frente es de 20m. Del mismo modo menciona que cumplen con los 13 metros de ancho en las medidas del SIG aparecen de 8 m y no cuenta con banquetas, lo cual contraviene el PSDU donde se indica que las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de 13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banqueta en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur.

II.1.4 Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.

a) Urbanización del área

"En cuanto a las aguas servidas se instalarán 3 biodigestores (sic) de 2500 litros en todo el proyecto, para tratamiento de aguas servidas."

1.2.1 Programa de trabajo. 11.2.2 Preparación del sitio y construcción.

2.- Etapa de construcción

Instalación de drenaje: No existe tampoco red de drenaje, por lo que se instalarán 2 biodigestores para el proyecto en operación.

No queda claro el número de Biodigestores que serán instalados y estarán en operación.

Respecto al cap III.2.5 Normas Oficiales Mexicanas en la MIA.

En la NOM 059 mencionan "... En la fracción del predio donde se pretende cambiar el uso de suelo, se identificó una especie de flora enlistada en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo, de manera indirecta se reportan por lo menos una especie más..."

En IV.3.1.2.1. Vegetación en el Sistema Ambiental ESTRATO ARBÓREO

"La especie incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010 fue Palo escopeta *Hesperalbizia occidentalis*, con categoría de Amenazada"

Posteriormente en ESTRATO SUCULENTO mencionan la presencia de *Mammillaria dioica* y *Lophocereus sp* ambas incluidas en la NOM 059

En la sección TIPO DE VEGETACIÓN EN EL ÁREA DEL PROYECTO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

"Durante los muestreos de vegetación, sólo se localizó una especie Viejito (*Mammillaria capensis*) en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010,"

Posteriormente en VII.3 Conclusiones mencionan:

"...en los análisis de la vegetación del predio se observa que sólo hay una especie catalogada en la NOM-059-SEMARNAT 2010, (viejito), mismo que será rescatado y reubicado"

No queda claro cuántas ni cuáles especies incluidas en la NOM 059 son las que se encuentran en el predio

Se emiten las siguientes recomendaciones:

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

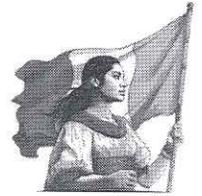
"Cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO

Página 5 de 15





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

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

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

Debe considerar lo siguiente:

1.9.2.2.B PROTECCIÓN

e) Playas Dunas

"En ningún momento se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados en la playa

1.10.1.14.8 De la vegetación

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

1.10.1.14.C

El color de los muros exteriores

Se recomienda usar matices y tonos de color en la construcción que armonicen con el sitio y se mimeticen con el paisaje circundante en todo momento. El color de la edificación podrá ser cálido, de tonos terrosos y/o grisáceos y la gama de colores tendrá como base el color blanco para la aplicación de las gamas de arena, terracota y marrones, incluyendo la degradación de los colores señalados

I. No se recomienda la aplicación de pintura fluorescente o similar.

II. Se permite el uso de pinturas a la cal. III.

III. Se sugiere evitar los acabados vitrificados hacia la vía pública.

IV. Se recomienda el uso de materiales aparentes cuando se presenten sin pulir y previo tratamiento para la intemperie

CERCAS

Se recomienda el uso de setos vivos de las especies naturales de la región y cercas de materiales (hierro) recubiertos con pintura de las gamas de los colores marrones, mamposterías, celosías de barro, madera estufada de hasta 90 cm de altura para demarcar el predio

En el capítulo 1.10. Normas de Zonificación y Uso de Suelo

Las banquetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m.) para el tránsito de las personas las "banquetas" podrán ajardinarse con especies típicas de la región.

1.10.2.2. Zonificación Residencial Turístico en la fracción

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

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





de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación de tortugas marinas.

Considerando las repetidas inconsistencias en la MIA presentada y con base en el artículo 35, fracción III de la LEGEEPA, incisos b y c

"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."

**Se recomienda negar la autorización solicitada por todo lo expuesto anteriormente.**

**IX.** Que con fecha 27 de mayo de 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS la respuesta por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur mediante Oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.044/2022, de fecha 23 de mayo de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

*"Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "Casa Kendall" es FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables."*

**X.** Que el 16 de diciembre de 2022, esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional a el promovente mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.244/22, el cual fue notificado el día 06 de marzo del 2023. En el cual se solicita lo siguiente:

*1 Deberá presentar declaración bajo protesta de decir verdad de quien(es) elaboraron la manifestación de impacto ambiental, la cual deberá estar fundamentada en el artículo 35-Bis-1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 36 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que a la letra dice:*

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

*La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios a, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la Ley, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas."*

*Énfasis añadido).*

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

*2.1 Deberá indicar si cuenta con autorización en materia forestal y de impacto Ambiental emitida por esta Secretaria para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie aproximada de 970 m<sup>3</sup>, que se observan en imágenes satelitales, desde el año 2009, sin cobertura vegetal, en el sitio del proyecto. Señalar si la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente emitió algún acuerdo de resolución en relación con las obras presentes en el sitio del proyecto En este supuesto presentar copia del Acuerdo de inicio de Procedimiento y/o de Resolución emitido por esa Procuraduría respecto a las obras antes señaladas, junto con su propuestas de compensación ambiental, conforme al artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.*

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO

Página 7 de 15





2.2 Deberá aclarar la cantidad de casas que se construirán en el área del proyecto, áreas de servicios, áreas comunes y demás elementos que lo conforman, así como las características y dimensiones de dichos elementos, toda vez que en la descripción del proyecto indica que se construirán dos casas. Sin embargo en las imágenes de los planos contenidos en la MIA-P se pueden distinguir hasta 4 casas.

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

| Elemento          | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie de desplante m (construcción en planta baja) | Niveles de construcción | Superficie total de construcción en los diferentes niveles m2 | Superficie libre de sellamiento, área permeable (m <sup>2</sup> ) | Número de viviendas/habitaciones |
|-------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Casa 1            |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Casa 2            |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Casa 3            |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Casa 4            |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Alberca           |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Estacionamiento   |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Otro, especificar |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |
| Total             |                              |                                                         |                         |                                                               |                                                                   |                                  |

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante las diferentes etapas del proyecto al 100% de su capacidad.

2.6.2 Respecto a la conexión con la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, Indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el proyecto, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento hasta el proyecto

2.6.3 Presentar documentación emitida por la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al proyecto del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.

2.7 En cumplimiento al artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que deberá señalar la siguiente información

2.7.1 Indicar la ubicación georreferenciada en coordenadas UTM del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales a instalar dentro del polígono del proyecto.

2.7.2 Deberá especificar el volumen de aguas residuales que pretende generar mensualmente el proyecto durante su operación al 100% de su capacidad. También deberá señalar el destino que se le dará al agua tratada

2.7.3 Presentar el análisis de la capacidad del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, y de los Biodigestores del proyecto, respecto al volumen considerado por las descargas de aguas residuales del proyecto considerado en el numeral anterior, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de ocupación.

2.7.4 Indicar si el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto, incluyendo la etapa de tratamiento secundario o desinfección, implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO

Página 8 de 15

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat

Handwritten signature and stamp of Felipe Carrillo Puerto, Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales.



segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente

2.7.5 Especificar si el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales y los Biodigestores del proyecto descargarán líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales.

2.8 En relación al manejo de residuos durante las etapas del proyecto, deberá presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de Incorporar los residuos sólidos generados por el proyecto al sistema municipal, durante todas las etapas del proyecto

2.9 Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del proyecto, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo

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

3.1 Para demostrar el cumplimiento del proyecto con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos El Pescadero - Las Playitas, La Paz BCS, deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

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

3.2 Deberá realizar la vinculación del proyecto con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente con el riesgo por inundación, toda vez que, el polígono del proyecto presenta cercanía con índices de inundabilidad en un periodo de retorno de 50 años.

3.3 Deberá demostrar de qué manera el proyecto dará cumplimiento con el Acuerdo por el que se da a conocer el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, con especial atención a los siguientes, que a la letra dicen:

L6: Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Establecer un patrón de ocupación compatible entre la conservación de ecosistemas prioritarios de matorral sarcocrasicaule y del sistema playa-dunas costeras con el crecimiento de la superficie urbana y turística para posibilitar la adaptación al cambio climático. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el conflicto ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.

EA02: Instrumentar el monitoreo integral de la calidad del agua de la zona costera. Tiene el objeto de prevenir fenómenos de eutrofización en el cuerpo de agua receptor, por efectos acumulativas de descargas, aunque, en lo individual, cumplan con la NOM 001-SEMARNAT-1996. Se deberá considerar las Declaratorias de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales pertinentes y, en caso de que estas declaratorias no hayan sido expedidas, se deberá identificar como mínimo: (1) la capacidad del cuerpo de agua costero para diluir y asimilar contaminantes y (2) los límites máximos de descargas base para fijar las condiciones particulares de cada descarga que eviten la eutrofización del cuerpo de agua costero.

ES01: Promover la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos. CC04: Las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua subterránea deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de las ecosistemas costeros y marinos.

CSOS: Los obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule.

CS07: Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos.



2024 Felipe Carrillo PUERTO



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

4. Sobre el Capítulo IV de la MIA-P: Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto, deberá señalar lo siguiente:

4.1 Deberá indicar la diversidad de fauna en el sitio del proyecto, indicando su nombre común, nombre científico actual, señalando endemismos y su categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como su última modificación.

5 Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del proyecto en relación a lo siguiente:

5.1 Consumo de agua potable por el proyecto y el abatimiento de su disponibilidad del pozo del cual se extraerá.

5.2 Generación de aguas residuales, de ser el caso, operación del sistema de tratamiento de aguas residuales y su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.

5.3 Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.

5.4 Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.

6. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:

6.1 Deberá indicar las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.

6.2 Describir el programa de rescate y reubicación de flora silvestre, así como el programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre.

7 Sobre el Capítulo VII de la MIA-P, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del proyecto. Entre uno de los pronósticos a considerar, deberá señalar los impactos causados con y sin el sistema de tratamiento de aguas residuales.

**XI.** Que con fecha 01 de junio de 2023, se recibió en esta ORSEMARNATBCS la información adicional solicitada anteriormente citada.

**XII.** 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. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 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 del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones **VII y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O y Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su RLGEPEAMEIA esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.





2. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz* y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el artículo 28 de la LGEEPA prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la 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 el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

4. Que el artículo 5º del RLGEEPAMEIA, 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.

5. Que el artículo 12 RLGEEPAMEIA 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.*

6. Que el artículo 35 párrafo cuarto fracción III, inciso a) de la LGEEPA que establece que:

*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;*





RLGEEPAMEIA, para ello deberá integrar la información indicada en los CONSIDERANDOS correspondientes del presente oficio.

**QUINTO.** Se hace del conocimiento del promovente que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su RLGEEPAMEIA 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 ORE-SEMARNAT-BCS 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, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176, de la LGEEPA.

**SEXTO.** No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta ORE-SEMARNAT-BCS, **no podrá desarrollar ningún tipo de obras** para la ejecución del proyecto en el entendido de que en caso contrario, el promovente se hará acreedor a las sanciones previstas en la LGEEPA y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**SÉPTIMO.** No podrá desarrollar obras y actividades dentro del polígono cuyas coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que lo delimitan se muestran en la siguiente tabla:

| LOTE 1-03-159-2708           |            |                         |
|------------------------------|------------|-------------------------|
| COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84 |            |                         |
| v                            | X          | Y                       |
| 1                            | 583,842.63 | 2,580,722.77            |
| 2                            | 583,854.33 | 2,580,706.55            |
| 3                            | 583,793.50 | 2,580,662.68            |
| 4                            | 583,781.80 | 2,580,678.90            |
| SUPERFICIE =                 |            | 1,500.00 m <sup>2</sup> |

**OCTAVO.** Se hace del conocimiento del promovente que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA y 55 del RLGEEPAMEIA.

**NOVENO.** La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**DÉCIMO.** No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca

"CASA KENDALL"

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO  
Página 14 de 15

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**UNDÉCIMO.** NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

**DUODÉCIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Christian Gibbs Kendall, Fideicomisario de BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MONEX, promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones los C. C. Crispín N. Montoya Camacho y Guillermina Pérez López. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

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



**M. EN C. PEDRO ARNULFO GARCÍA HURTADO**

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 Fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina De Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Pedro Arnulfo García Hurtado, Jefe de Departamento de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales."

PAGH/MAMIV/JMS/locr

- C. c. e. p - Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p. - Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.
- C. c. p. - Expediente.

