



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0028/12/21 - 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



Disponible para su consulta en:

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.02462/24

Clave de proyecto: 03BS2021TD102

Bitácora: 03/MP-0028/12/21

La Paz, B. C. S., a 18 de diciembre de 2024.

**BANCA MIFIEL, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
GRUPO FINANCIERO MIFEL
POR CONDUCTO DE SU FIDEICOMISARIO
C. NATHANAEL USLAR CANTER**



PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0028/12/21** 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 CANTER"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto**, que plantea la edificación y operación de una casa habitación de dos niveles con cochera, dos cisternas de 5,000 litros y dos biodigestores de 5,000 litros para el tratamiento de las aguas áreas verdes y de conservación en un polígono con superficie total de 1,500.00 m², identificado como parcela 2775 Z1 P1/18, en las inmediaciones de la localidad de El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S. y requerirá del cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento. Presentado por el C. Nathanael Uslar Canter, Fideicomisario de BANCA MIFIEL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MIFEL en lo sucesivo denominado como el **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 15 de diciembre de 2021, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORE-SEMARNAT-BCS), 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, IX y X**, 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, Q y R** 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 1 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



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 diciembre de 2021, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "*El Peninsular*", con fecha de 16 de diciembre de 2021, 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/01/22, de la Gaceta Ecológica y en portal sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_01-22.pdf en fecha 06 de enero de 2022, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 16 de diciembre de 2021 al 05 de enero 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 13 de enero de 2022, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0025/12/21, esta ORE-SEMARNAT-BCS 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 15 de febrero 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.046/2022, recibido en fecha 17 de febrero 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 15 de febrero del 2022, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS 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.047/22, 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 17 de febrero del 2022.

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 2 de 15





- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.048/22, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz. Dicha solicitud fue recibida el 17 de febrero del 2022.

VII. Que con fecha 16 de marzo de 2022, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS 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.162/2022, de fecha 03 de marzo de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

OPINION TECNICA

Esta Secretaría de Planeación Urbana Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera que el proyecto "Casa Canter." es compatible con los instrumentos de Política Ambiental del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, del Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, B.C.S. y la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, siempre y cuando implemente las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas en el MIA-G, así como las observaciones objeto del presente.

VIII. Que con fecha 23 de marzo de 2022, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/0275/2022, de fecha 17 de marzo 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"

IX. Que el 25 de marzo de 2022, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó información adicional a el promovente mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.129/22, el cual fue notificado el día 22 de septiembre del 2022. En el cual se solicita lo siguiente:

1. Deberá presentar el documento de bajo protesta de decir verdad con la firma del promovente del proyecto, así como del responsable de la realización de la Manifestación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo previsto en el Artículo 36, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que a la letra dice:

"Quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley, este reglamento, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables. Asimismo, declararán, bajo protesta de decir verdad que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales. La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la Ley, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas."

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

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 3 de 15





- 2.1 Deberá presentar la ubicación en coordenadas UTM de cada uno de los elementos del proyecto, con la finalidad de indicar su distribución a lo largo del polígono general.
- 2.2 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 ²)	Superficie de desplante (construcción en planta baja) (m ²)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m ²)	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones
Total						

2.3 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 abastecerá de agua potable, a través de pipas, durante la construcción y operación del proyecto.

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

2.4.1 Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del proyecto.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.5 En relación con el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales que se utilizará durante la operación del proyecto, señalar lo siguiente:

2.5.1 En relación con el manejo de las aguas residuales, se debe implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales que contemple dos etapas, el tratamiento primario en el que puede utilizarse un biodigestor y un tratamiento secundario, que deberá consistir en la etapa de desinfección del agua tratada proveniente del biodigestor o sistema primario.

2.5.2 Indicar de manera georreferenciada, la ubicación de los elementos del Sistema de Tratamiento de Aguas residuales señalando el destino que se le dará al agua tratada, especificando que si se verterá a algún bien nacional.

2.5.3 Presentar el análisis de la capacidad del Sistema de Tratamiento de Aguas residual respecto al volumen considerado por las descargas de aguas residuales del proyecto, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.

2.5.4 Indicar si el Sistema de Tratamiento de Aguas residuales del proyecto, incluyendo la etapa de tratamiento secundario o desinfección, implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.



2.6 En relación al manejo de residuos, la promovente menciona que la recolección de residuos domésticos que se genere diariamente por los usuarios de este proyecto será recolectado por un servicio particular de recolección de basura que actualmente da servicio a esta comunidad costera, por lo que se requiere presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de incorporar al proyecto al sistema municipal, o en su caso contar con el contrato de un prestador de servicio en el que refiera la capacidad del mismo para el manejo de residuos.

2.7 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 en coordenadas UTM, 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 Debido a que el polígono general del proyecto se encuentra ubicado en dos usos de suelo distintos conforme a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos El Pescadero y Las Playitas (PSDU TPLP), deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas para cada uno de los usos de suelo, conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Residencial turístico	Aprovechamiento especial
Superficie del lote		
Superficie total de desplante en m construcción en planta baja		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Núm total de departamentos, viviendas, lotes		
Área permeable		
Densidad de vivienda/hectárea		

3.2 Las especificaciones del proyecto señaladas en el numeral anterior deberán cumplir con lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero y Las Playitas (PSDU TPLP), especificando además las restricciones que marca dicho ordenamiento para los lotes que se ubican con frente de playa.

3.3 Deberá realizar la vinculación del proyecto con la NOM-162-SEMARNAT-2012, específicamente con el numeral 5.4.

3.4 Deberá señalar si cuenta con el título de Concesión, emitido por esta Secretaría, para el uso y goce de la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante o adyacente al proyecto. De ser el caso, deberá presentar copia del mismo.

3.5 Deberá demostrar de qué manera el proyecto dará cumplimiento con los criterios ecológicos aplicables del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte.

3.6 Deberá señalar la vinculación del polígono del proyecto respecto a lo previsto con el artículo 4", de Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y terrenos ganados al mar.

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 presentar la delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre adyacente al sitio del proyecto, así como especificar la pendiente del polígono del mismo.

4.2 Deberá incluir en los listados de flora y fauna las especies marinas que interactúan con la zona del proyecto, específicamente de las tortugas marinas que pueden utilizar la Zona Federal Marítimo Terrestre de la zona de influencia del proyecto como zona de anidación.

4.3 Deberá realizar la caracterización y delimitación de manera georreferenciada de la zona de Dunas colindante con el polígono del proyecto.

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 con lo siguiente:

5.1 Consumo de agua potable por el proyecto y el abatimiento de su disponibilidad en el pozo de donde 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 Disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales

5.4 Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.

5.5 Las obras y actividades que se llevarán a cabo en la zona de playa, específicamente por la anidación de tortuga marina.

5.6 Afectación a la zona federal marítimo terrestre.

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

6. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P, deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.

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.

X. Que con fecha 25 de mayo de 2022, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la respuesta por el H. Ayuntamiento de La Paz mediante Oficio DMA/0218/2022, de fecha 19 de abril de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

OPINION TECNICA

1. En lo referente a la competencia municipal se tiene que la ubicación del sitio presenta el siguiente destino de uso de suelo.

De acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El pescadero-Las playitas, la construcción se encuentra RT, Residencial Turístico y Área de Manejo especial. AE.

(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.

Considerado:

En la Manifestación de Impacto Ambiental presentada OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.1A 048/2022, se observan varias inconsistencias en apego al reglamento Sub Urbano de Desarrollo Todos Santos -El Pescadero - Las Playitas indica lo siguiente:

II.2. Características particulares del proyecto. (pag 11)

"El proyecto concuerda con estos lineamientos. Se trata de casa habitación con estacionamiento, que constará de una superficie de construcción de 330.00 m², los cuales corresponden al 22% del total de la superficie. Las construcciones utilizarán materiales de la región, así como colores neutros que se integren al medio natural, ello en cumplimiento de lo que se sugiere en este mismo Programa". La superficie del terreno es de 1500m².

El PSDU indica

Clave	Zona	Densidad Máxima Viv/ha	Lote Mínimo (m)	Frente Mínimo (m)	Ocupación Máxima del Área Total C.O.S	Intensidad de Construcción del Área Total C.U.S	Niv eles	Altur a m
RT	Residencial Turístico	4	2,000	25	0.25	0.6	2 y 3	7.5- 10.6
AE	Aprovechamie nto Especial	4	2,000	25	0.25	0.2	2	7.5

1.10.2.2. Zonificación Residencial Turístico (RT) La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo, puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

I- La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur.

II- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

III- La superficie mínima de lote será de **2,000 metros cuadrados NO CUMPLE con PSDU (+área del proyecto=1500M²)**

IV- El frente mínimo del lote será de **25 metros lineales NO CUMPLE CON PSDU (Frente del proyecto=20M)**

Respecto al cambio de uso de suelo

"Aunque sólo se utilizará la superficie del proyecto, se solicita el cambio de uso de suelo en la superficie total ya que se reubicarán algunas especies." **No cuenta con el cambio de uso de suelo de aproximadamente 560 m² correspondientes al 37% del predio**

En el capítulo II.2.4 Descripción de obras asociadas al proyecto **En la sección 11.2.5** (pag 28) Operación y mantenimiento textualmente indica:

Como se ha mencionado, el proyecto consiste en la construcción de dos casas de huéspedes (sic) de descanso con estacionamiento y alberca, en la cual se brindarán todos los servicios básicos para la comodidad del promovente y los usuarios"

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 7 de 15





Sin embargo, es en esta parte donde se menciona por primera vez que se trata de dos casas de huéspedes, quedando incierto si se trata de una sola construcción de 300 m² (con alberca y estacionamiento) o bien dos construcciones de 300m² cada una.

En la sección II.2.7 (pag 28) Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera, se menciona: Se elaborará un reporte de los residuos generados durante las diferentes fases proyectando el volumen que pudiera generarse. En este nivel, se incluyen los residuos sólidos y peligrosos, la estimación de la cantidad de generación de los mismos, se considera baja por ser la construcción de condominios de tres niveles".

Ante lo cual el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos -El Pescadero - Las Playitas indica lo siguiente:

1.10.2.2. Zonificación Residencial Turístico (RT) La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo, puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

I- La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur:

II- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

Clave	Zona	Densidad Máxima	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Viv/ha	m	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura m
RT	Residencial Turístico	4	2,000	25	0,25	0,6	2 y 3	7.5- 10.6
AE	Aprovechamiento Especial	4	2,000	25	0,25	0,2	2	7,5

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 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. **NO CUMPLE (vialidad menor 10m)**

VIII- Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural **NO CUMPLE (el proyecto menciona tres niveles y se encuentra aproximadamente a de 30m de ZOFEMAT) Considerando el Art 4"** del reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto de 1991

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 sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales. Solo



en aquellos casos excepcionales, en que las condiciones socioeconómicas y geo biofísicas lo justifiquen, podrán los ayuntamientos autorizar la construcción de letrinas y fosas sépticas."

Si bien la instalación de biodigestores es la etapa primara 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:

1.10.1.14.B 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

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.

XI. Que con fecha 13 de diciembre de 2022, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la información adicional solicitada anteriormente citada.

XII. Que con fecha 12 de enero de 2023, esta ORE-SEMARNAT-BCS con base en los artículos 35 Bis último párrafo de la LGEEPA y 46 de su RLGEEPAMEIA decidió ampliar el pazo d evaluación por 60 días adicionales con el fin de evaluar y analizar íntegramente la MIA-P así como la información adicional presentada.

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 9 de 15



XIII. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

CONSIDERANDO:

1. 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, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O, Q y R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su RLGEOPAMEIA 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 RLGEOPAMEIA 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 RLGEOPAMEIA, 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 RLGEOPAMEIA establece lo siguiente:

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

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 10 de 15





- 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;*
- 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.*

7. Que con base en el análisis y evaluación de la MIA-P presentada, se concluye que se contraviene lo establecido en la LGEEPA y su RLGEEMPAMEIA, toda vez no se vinculó apropiadamente la propuesta del proyecto, presenta incongruencias en la información presentada y carece de documentación probatoria respecto a las regulaciones de uso de suelo, en consecuencia las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales no previenen ni reducen la generación de impactos ambientales adversos del proyecto en análisis. No se realiza la correspondiente Vinculación con la Normatividad aplicable con el *Programa subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas*. Particularmente porque dicho instrumento normativo establece una superficie mínima de lote de 2,000.00 m², situación que **no cumple el polígono que incluye el proyecto** siendo este de 1,500.00 m².

Más específicamente, se encuentran, entre otros, las siguientes inconsistencias:

- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales NO CUMPLE CON PSDU (Frente del proyecto=20M).
- 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. 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

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 11 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





personas las "banquetas" podrán ajardinarse con especies típicas de la región. **NO CUMPLE (vialidad menor 10m).**

- Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural **NO CUMPLE** (el proyecto menciona tres niveles y se encuentra aproximadamente a de 30m de ZOFEMAT) Considerando el Art 4" del reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto de 1991.

8. Que el artículo 45 fracción III del RLGEOPAMEIA establece:

"...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:

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

9. Por lo anterior al presentar la información requerida de manera incompleta e incongruente, se determina que el proyecto incumple con lo previsto en el artículo 12 fracciones II, III, IV, V, VI, y VII del RLGEOPAMEIA y por tanto no es viable emitir la autorización en Materia de Impacto Ambiental.

10. Que el artículo 35, párrafos primero y segundo así como fracción III, incisos a) y c), de la LGEEPA establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se sujetará a lo que establezca esta Ley, su Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, los Planes de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables y la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina que no existen los suficientes elementos técnicos del proyecto, los cuales no se mencionan en la MIA-P.

11. Que el artículo 30 párrafos primero y segundo así como en el inciso a) y c) de la fracción III del artículo 35 de la LGEEPA, los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, al no aportar información suficiente sobre el proyecto, se contraviene a lo establecido en el Primer Párrafo del artículo 28, de esa misma Ley, toda vez esta ORE-SEMARNAT-BCS no tiene a la vista elementos suficientes para identificar los impactos ambientales que puede provocar el proyecto y por lo tanto no se instrumenten las medidas de mitigación adecuadas.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 8º segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 18, 26, 32 bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el



Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único fracción VII, numeral 1 del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 2º, 3º, 4º, 16, fracción X y 57, en su fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, 4º, 5º fracciones II, VI y X, 28 primer párrafo fracciones **VII, IX y X**, 30, 35, fracción III, incisos a) y c) de la LGEEPA; 2º, 4º, 5º incisos **O, Q y R** y 22 del RLGEOPAMEIA, se emite el presente Resolutivo de manera motivada y fundamentada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, en consecuencia y con sustento en las disposiciones citadas y dada su aplicación para este proyecto esta ORE-SEMARNAT-BCS

RESUELVE:

PRIMERO. **NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL** del proyecto "**CASA CANTER**" con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35, fracción III, incisos a) y c) de la LGEEPA, 45 fracción III, de su RLGEOPAMEIA, derivado de los CONSIDERANDOS 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de esta Resolución.

SEGUNDO. Archivar el expediente como ASUNTO TOTALMENTE CONCLUIDO para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

TERCERO. No podrá realizar obras o actividades dentro del polígono cuyas coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que lo delimitan se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
LOTE 1-03-159-2775		
V	COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84	
	Y	X
1	2,580,893.144	583,518.783
2	2,580,937.016	583,579.612
3	2,580,920.795	583,591.312
4	2,580,876.923	583,530.482
1	2,580,893.144	583,518.783
SUPERFICIE = 1,500.00 m ²		

CUARTO. Se informa al promovente que tienen a salvo sus derechos para ejercitar nuevamente ante esta ORE-SEMARNAT-BCS, las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental el proyecto, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y los CONSIDERANDOS anteriores.

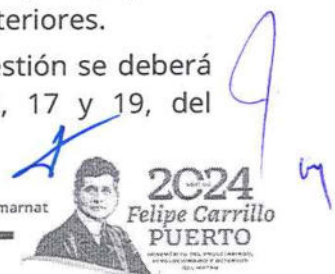
QUINTO. En el caso de que su interés por desarrollar el proyecto en cuestión se deberá presentar una MIA-P, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 12, 17 y 19, del

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 13 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





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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

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 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. Nathanael Uslar Canter, Fideicomisario de BANCA MIFIEL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MIFEL, 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.

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE

Página 14 de 15





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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/MAMV/IMS/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.

"CASA CANTER"

BANCO MIFIEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Página 15 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

