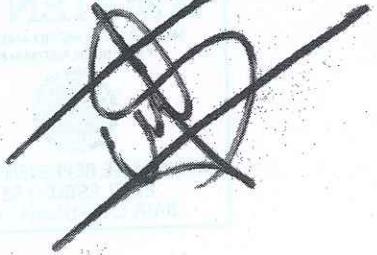




Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0002/07/21 - 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 102 y 106 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_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART 67_FVI en la sesión celebrada el 11 de julio del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf



2025
Año de
La Mujer
Indígena

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



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Recibe original 18/06/25

Guillermo Pérez López



Oficina de Representación en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

Clave de Proyecto: 03BS2021TD049
Bitácora: 03/MP-0002/07/21

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00252/2025

Asunto: Resolución de la MIA-P del proyecto
"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S."

La Paz, Baja California Sur, a 27 de febrero 2025.

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO ADMINISTRATIVO No. F/2108
POR CONDUCTO DE SU FIDEICOMISARIO CESIONARIO
JAMES BRIAN ZICK

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0002/07/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.**", el cual pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa unifamiliar de 2 niveles. Lo anterior, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 1,618.30 m², ubicado en la parcela 339 Z1 P1/18 con clave catastral 1-03-159-0339, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, en las coordenadas UTM que se señalan en la Tabla I del presente oficio, derivado de la solicitud presentada por el Sr. James Brian Zick, Fideicomisario.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima de Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fiduciaria del Fideicomiso Administrativo No. F/2108, por conducto de su Fideicomisario Cesionario, James Brian Zick, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.**", se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto "**Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.**" correspondiente a la bitácora **03/MP-0002/07/21**.

Cuadro de construcción en coordenadas UTM del polígono general del proyecto					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	583077.99	2582172.69	3	583044.49	2582115.27
2	583095.23	2582153.11	4	583028.94	2582136.11
Superficie=1,618.30 m ² (0.16183 ha)					

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 1 de 23



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3º, fracciones XIII y XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, fracción III, 46 al 51, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el 23 de junio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, que tiene por objeto realizar las obras y actividades señaladas en el párrafo primero del presente, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 01 de julio de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0028/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta 28-21.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta%2028-21.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 24 al 30 de junio de 2021, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que ésta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3º inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- III. Que el 07 de julio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



en el periódico El Peninsular, con fecha de publicación del 29 de junio de 2021, atendiendo a lo que establece el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- IV. Que el 07 de julio de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0002/07/21**, ésta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C. P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- V. Que de conformidad con los artículos 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.429/2021 del 15 de julio de 2021, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado (PROFEPA), informara si el **proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo sin concluir, instaurado por dicha Procuraduría, o si existe algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 16 de julio de 2021.
- VI. Que el 15 de julio de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera mediante los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS-02.01.IA.430/2021, dirigido al Lic. Fernando Ojeda Aguilar, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 16 de julio de 2021.
 - SEMARNAT-BCS-02.01.IA.431/2021, dirigido al C. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 16 de julio de 2021.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."
Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 3 de 23



- VII. Que el 04 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DEEGA/1104/431/2021, del 30 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...Basado en lo anterior se realizó búsqueda de archivos en base a los datos de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología; emite la siguiente:

- El Promovente cuenta con AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO HABITACIONAL TURÍSTICO BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO OFICIO No. DPYRU/DPU/227/2021 de fecha 22 de abril del 2021 de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz, de acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero- Las Playitas, La Paz, B.C.S.

OPINIÓN TÉCNICA

- ◆ El Promovente no cuenta con Dictamen Técnico de Ecología de delimitación de Dunas Costeras por ser un predio colindante con Zona Federal Marítimo Terrestre, esto de acuerdo a la normatividad de regulación de Uso de Suelo del Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero Las Playitas.
- ◆ El Promovente propone el uso de maquinaria pesada tipo tractor D8L y DC-10, equipos que causaran posible afectación a la vegetación de Dunas Costeras.
- ◆ **El promovente propone la remoción de una superficie de 1,618.30 m', lo cual no da cumplimiento al Coeficiente de Uso de Suelo de la autorización de uso de suelo municipal.**
- ◆ De acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S, se tiene que:...

...Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

- Las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas. Se les considera ecosistemas frágiles, por lo cual los usos y/o actividades permitidas solo podrán realizarse después de la primera y segunda duna.
- En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena **no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas, queda prohibido construir instalaciones permanentes.**
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.
- No se permite el aprovechamiento de la primera y segunda duna (construcciones fijas con fines de aprovechamiento habitacional entre otras).
- Se recomienda construir un sendero o pasarela de madera sin descopetar la duna para delimitar parte de la ZOFEMAT en algunos casos, o en su defecto delimitar con troncos de madera o de material reciclado.
- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa ó duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de **20 a 30 metros a partir de la segunda duna;** cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.



- El Promovente en el capítulo V, Evaluación de Impactos, este no pone en contexto el Sistema de Dunas Costeras, por lo que no se puede evaluar la posible afectación que dicho ecosistema presentará si el proyecto se implementa sin ser evaluado dicho ecosistema de Dunas.

VIII. Que el 11 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SETUES.S.S.257.21, del 10 de agosto 2021, emitido por la Subsecretaría de Sustentabilidad de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...respetuosamente vengo a presentar formalmente la OPINIÓN TÉCNICA, en el ámbito de mi competencia; con base en las siguientes observaciones técnicas y legales:

...

OBSERVACIONES:

...

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS-EL PESCADERO-LAS PLAYITAS:

Derivado del análisis de la MIA-P y la ubicación del proyecto se observa que este se encuentra dentro del Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S. Se ubica en la UGA 3 con una política de Aprovechamiento.

De acuerdo a la ubicación del proyecto se advierte que con base en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., se encuentra en una zona de aprovechamiento (Plano E-2), con una estrategia de uso de suelo de Residencial Turístico (Plano E-2c), dentro de la Unidad Ambiental 3. En este sentido se sugiere recomendar al promoviente considerar lo estipulado en el Anexo Técnico Lineamientos Normativos y Criterios de Desarrollo Urbano del PDUC La Paz, los cuales pueden ser compatibles con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero- Las Playitas.

ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT)

...Por otro lado, y debido a que el proyecto cuenta con frente de playa adyacente al polígono del predio se sugiere recomendar al Promoviente que en todo caso deberá considerar que en todo caso los lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa ó duna costera, la restricción frontal para despallar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna.

DRENAJE

La MIA-P señala en su apartado II.1.7 que en el sitio del proyecto el Promoviente instalará 2 Biodigestores marca Rotoplas con capacidad de 2000 Its.

Al respecto se sugiere requerir al Promoviente que los lodos que se generan como desecho de las plantas de tratamiento de aguas residuales deberán ser procesados y dispuestos conforme a las disposiciones de las autoridades competentes.

En este mismo sentido se sugiere requerir al Promoviente la observancia de lo estipulado en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, a la letra dice: "que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos,





condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales", por lo que se recomienda requerir al Promovente ampliar la información al respecto del manejo de las aguas residuales con el fin de garantizar y cubrir la demanda del proyecto a su máxima capacidad; así mismo, se sugiere señalar al promovente la realización de un mantenimiento periódico necesario para su correcta operación de los sistemas hidráulicos sanitarios y de drenaje.

Derivado de lo anterior y considerando que la información presentada es insuficiente en lo que respecta al manejo de las aguas residuales, la posible utilización reutilización en áreas verdes y/o ajardinadas del proyecto y la cercanía con la zona de playa, se recomienda requerir al Promovente que en su debido caso observe el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicana siguientes:

- NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.
- NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. - lodos y biosólidos. - especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

FLORA

La MIA-P menciona en su apartado II.1.2 señala que en general la vegetación es escasa y durante los recorridos y estudios de campo realizados previos a la implementación del proyecto, no se detectaron ejemplares de flora que están consideradas en alguna categoría de protección, de acuerdo con la Norma Oficial NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo en la Tabla 12 reconoce que de los listados de especies de flora y fauna que se obtuvieron durante la fase de campo fueron cotejados conforme a la lista que marca la presente Norma, para determinar la existencia o no en el predio de especies enlistadas en la misma, encontrándose en la fracción de terreno donde se pretende cambiar el uso de suelo se identificaron especies de flora enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Estas son el garambullo *Lophocereus* sp, viejito *Mammillaria dioica*, Biznaga *Ferocactus peninsulae*, las cuales se encuentran en protección especial y el palo escopeta *Hesperalbia occidentalis* la cual se encuentra en la categoría de amenazada...

- IX. Que el 23 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1133/2021, del 16 de agosto de 2021 emitido por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA), en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo sin concluir a nombre del promovente. 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 anteriormente descritas".





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

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16 fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracciones X, inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracciones XIII y XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34 y 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos O, Q y R, 9º, 10, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción III, 46 a 51 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
2. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que se pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII, IX, y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.





4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracciones X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
5. Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa unifamiliar de 2 niveles, con 2 recámaras, 2 baños, sala-comedor-cocina, cochera, jardín y áreas de conservación. A desarrollarse en un área de 289.94 m², al interior del predio con una superficie total de 1,618.30 m², ubicado en la parcela 339 Z1 P1/18 con clave catastral 1-03-159-0339, en ecosistema de duna costera, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S., cuya localización geográfica se presenta en la Figura 1.

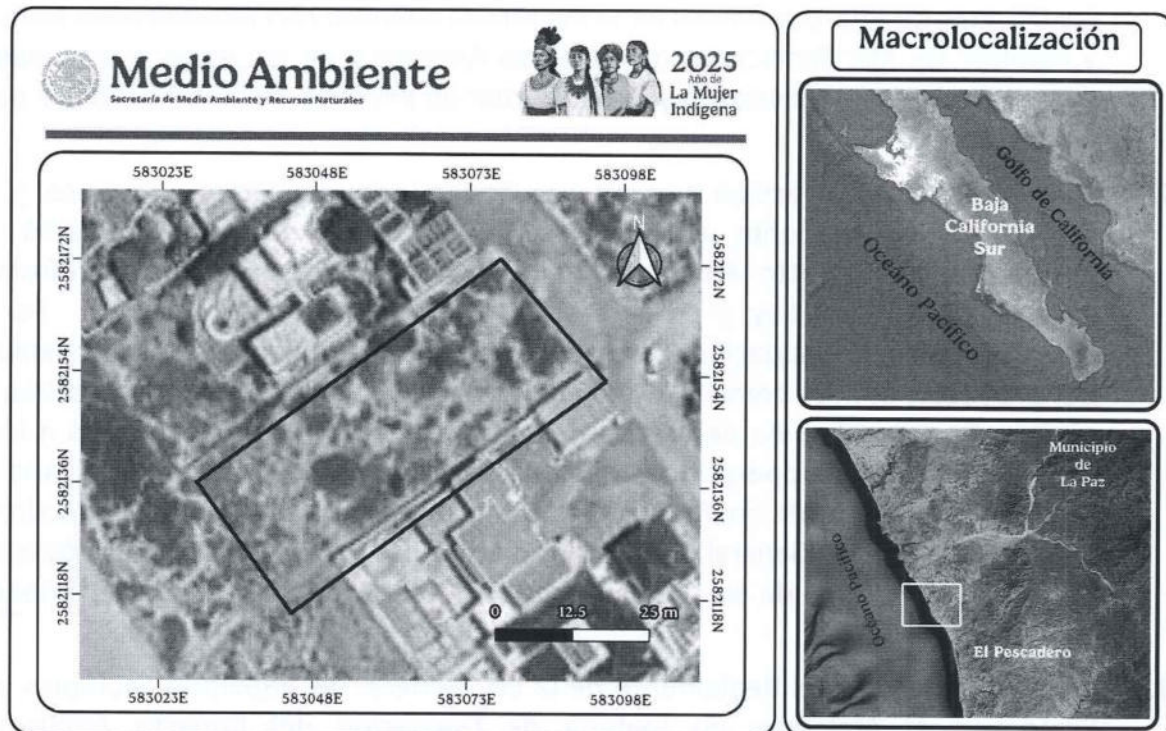


Figura 1. Polígono general del proyecto "Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S.", el cual cuenta con una superficie total de 1,618.30 m² (.16183 ha). La mayoría de la superficie de su polígono general, se encuentra incidiendo sobre el ecosistema de dunas costera presente en el sitio. (Elaboración ORE.SEMARNAT-BCS, 2025).



Distribución de superficies del proyecto:

Descripción	Superficie (m ²)
Casa unifamiliar	275.97
Estacionamiento	13.97
Jardín/Áreas de conservación	1,328.36
TOTAL	1,618.30

6. Que el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA) establece:

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger al ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

...

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afectan los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

...

(Énfasis añadido).

7. Que el artículo 5° del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) establece:

Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

...

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

...

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000





metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

...

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollo habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecten ecosistemas costeros, con excepción de:

- a. Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;
- b. Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y
- c. La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES.

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales...

...

(Énfasis añadido).

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

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

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

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

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

III. Negar la autorización solicitada, cuando:



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

...

(Énfasis añadido).

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

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

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

En ese caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal, etapa de abandono, término de vida útil de proyecto, o en caso de accidente, o

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

(Énfasis añadido).

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

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

(Énfasis añadido).



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 11 de 23



Destacando la siguiente estrategia ecológica y criterios ecológicos:

ES06

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

...

Criterios ecológicos

CB01: La construcción de infraestructura temporal o permanente **no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas** costeras asociadas a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular se deberá evitar en: (1) dunas incipientes o embrionarias, (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.

CB03: Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar directa o indirectamente la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

...

CB05: Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.

(Énfasis añadido).

11. En relación a los criterios ecológicos de dunas costeras aplicables al **proyecto**, citados en el numeral anterior, se tiene que de acuerdo al análisis realizado en el 2014 para el Diagnóstico de las Dunas Costeras de México (Martínez, *et al.*, 2014¹), impulsado por la CONAFOR, el ecosistema de dunas costeras se presenta en el sitio del **proyecto** y su zona de influencia conforme a lo siguiente:

"A partir de Isla Creciente y hasta Todos Santos y la Tinaja (La Paz), las dunas se encuentran en casi toda la costa como angostos cordones (entre 100 y 200 m de ancho) de dunas frontales, asociados a playas longitudinales".

12. Que conforme al listado de flora proporcionado por la **promovente**, en el capítulo IV de la **MIA-P** del **proyecto**, al interior del polígono general del **proyecto** se ubican especies tales como *Cyrtocarpa edulis* (Ciruelo), *Fouquieria diguetii* (Palo Adán), *Lycium californicum* (Frutilla), *Jartropha cuneata* (Matacora), *Opuntia cholla*

1 Martínez, M.L., Moreno-Casola, P., Espejel, I., Jiménez-Orocio, O., Infante-Mata, D. y Rodríguez-Revelo, N. 2014. Diagnóstico de las dunas costeras de México. CONAFOR. 350 pp



(Choya pelona) y *Mammillaria capensis* (Viejito), esta última listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con categoría de protección especial, las cuales se identifican como vegetación característica de duna en el análisis del 2014 para el Diagnóstico de las Dunas Costeras de México impulsado por la CONAFOR (Martínez, et al., 2014¹). Asimismo, las especies de *Lycium californicum* (Frutilla), y *Jatropha cuneata* (Matacora), son identificadas como vegetación representativas de dunas costeras en el documento Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias (SEMARNAT, 2013²), además de la especie *Maytenus phyllanthoides*, (mangle dulce), característica de dunas costeras³ (Espejel et al., 2017).

13. Que la **promovente**, propone el establecimiento de una casa habitación, sobre un ecosistema de dunas costeras, conforme a los argumentos expuestos en los Considerandos 10 al 12 anteriores, omitiendo considerar la presencia de dicho ecosistema costero, tanto en la planeación del **proyecto**, como en la falta de delimitación de las dunas costeras como parte del sistema ambiental, y consecuentemente, en los impactos, medidas de mitigación y prevención pertinentes para garantizar la integridad funcional del ecosistema costero, así como del bien inmueble y sus habitantes.

El desarrollo de obras y actividades sobre el sistema playa-dunas costeras puede alterar su estructura y función. La magnitud de las alteraciones dependerá de la zona que se afecte, del tipo de obra o actividad, así como de las condiciones ambientales del sitio en el que se desarrollen. La infraestructura urbana, industrial, residencial, turística, acuícola, vial y portuaria que se construye en el sistema playa-dunas costeras, genera diversos impactos que pueden variar en intensidad, desde la alteración de una parte de su estructura, hasta su pérdida total, dependiendo de sus características constructivas y el lugar en el que se establece. Las construcciones son obstáculos que interrumpen o desvían el flujo de agua y sedimentos, lo que modifica el balance sedimentario. La disminución de la disponibilidad de sedimento y la interrupción del transporte natural entre las dunas costeras y la playa favorece procesos de erosión y retroceso de la línea de costa (SEMARNAT, 2013²).

14. Asimismo, para el desarrollo del **proyecto**, la **promovente**, pretende la remoción total de la vegetación de duna costera al interior del polígono del **proyecto**. La cobertura vegetal de dunas costeras desempeña un papel importante en la

2 SEMARNAT. 2013. Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias. México. 97 p.

3 Espejel, I., Jimenez-Orocio, O., Castillo-Campos, G., Garcillán, P., Álvarez, L., Castillo-Argüero, S., Durán, R., Ferrer, M., Infante-Mata, D., Iriarte, S., León de la Luz, J.L., López-Rosas, H., Medel, A., Monroy, R., Moreno-Casasola, P., Rebman, J.P., Rodríguez-Revelo, N., Sánchez-Escalante, J. y S. Vanderplank 2017, Flora en Playas y Dunas Costeras de México, *Acta Botánica Mexicana*, (121): 39- 81, <https://doi.org/10.21829/abm121.2017.1290>.





acumulación y consolidación de la arena y genera nuevas condiciones ambientales al proporcionar materia orgánica y sombra, lo cual facilita el establecimiento de otras especies. Por lo anterior, la pérdida o deterioro de las dunas costeras conlleva a la pérdida de los servicios ambientales que ofrecen estos ecosistemas como hábitat de fauna. La construcción de infraestructura en el sistema playa-dunas costeras puede generar procesos de erosión, cuya atención cíclica tiene altos costos económicos (SEMARNAT, 2013²).

15. Por lo anteriormente expuesto, el desarrollo del **proyecto**, en los términos previstos, incumple con los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05 establecidos para la UGA T06-CSL, del POEMR-PN, anteriormente citado. Toda vez que, la construcción de la casa habitación del **proyecto**, modificaría de manera permanente el suelo y su morfología, de tal forma que no se garantiza la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT). Asimismo, la implementación de infraestructura cimentada en ecosistema de dunas costeras, modificaría el transporte de sedimentos en el sistema playa-duna costeras, además de alterar la cobertura vegetal del sitio, compuesta por flora nativa de dunas, alterando la dinámica natural del sistema de dunas presente en el sitio del **proyecto**, afectando consecuentemente la integridad funcional del hábitat de especies listadas por la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es el caso de las tortugas marinas. Dichos incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
16. Que conforme POEMR-PN, la UGA T06-CSL, donde se ubica el sitio del **proyecto**, establece como escenario estratégico (5) lo siguiente:

Escenario estratégico. La resolución de los conflictos ambientales supone...

... (5) el establecimiento de un patrón de ocupación del territorio congruente con la conservación del matorral sarco-crasicaule y del sistema playa-dunas costeras. La adaptación al cambio climático presupone la protección de matorrales y chaparral, así como la formulación de medidas específicas para las zonas expuestas al oleaje generado por ciclones tropicales e inundaciones por precipitaciones extremas en las zonas con una elevación menor a los 20 msnm y con una pendiente menor a 2°.

(Énfasis añadido).

17. Que conforme al POEMR-PN, el sitio del **proyecto** se localiza dentro de la zona crítica 1 El Conejo-Todos Santos-Pescadero, cuyas características se señalan a continuación:

Clave de UGA: T-06-CSL...

Vulnerabilidad costera al cambio climático



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108 Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 14 de 23



Zonas críticas 1. El Conejo-Todos Santos-Pescadero. Exposición muy alta por...

a) inundaciones por precipitaciones extremas en áreas con pendientes < 2° y elevaciones del terreno < 20 msnm; y b) por oleaje asociado a la modificación en la incidencia e intensidad de ciclones tropicales por cambio climático en sistemas abiertos (segmento de la costa que no está protegida por ningún elemento geomorfológico), en los que se presenta una altura de ola significativa > 9.7 m. Susceptibilidad muy alta por:
a) ausencia de vegetación acuática y terrestre, salvo por la presencia de vegetación de dunas costeras y manglar en las barreras arenosas y zonas cercanas a las bocas;...

En relación a las Medidas de adaptación al cambio climático contenidas en el citado Ordenamiento, se establece lo siguiente:

4.4 Medidas de adaptación ante el cambio climático en el Pacífico Norte

...
Respecto a las inundaciones y la erosión costera por efecto del aumento del nivel del mar y de la modificación en la ocurrencia e intensidad de eventos hidrometeorológicos extremos, las medidas de adaptación inmediatas deberán promover el desarrollo de obras y actividades fuera de zonas de riesgo de inundación y terrenos debajo de la cota de 10m sobre el nivel del mar.

(Énfasis añadido).

18. Que derivado del análisis de imágenes satelitales actuales en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental de SEMARNAT (SIGIEA: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/sigeia>), en relación a la altitud sobre nivel del mar del sitio del **proyecto**, se tiene que no sobrepasa los 12 msn de elevación. Por lo que el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en la Zona Crítica 1, conforme al POEMR-PN señalada en el Considerando inmediato anterior, toda vez que presenta una exposición muy alta a inundaciones por precipitaciones, al presentar elevaciones de terreno menores a 20 msnm.
19. Al respecto, derivado del análisis de imágenes satelitales actuales, según el Atlas de Riesgos del Estado de Baja California Sur (http://www.atlasmnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Baja%20California%20Sur&CVE_ENT=03), el sitio del **proyecto**, se encuentra dentro de la zona 3 de peligro de inundación por marea de tormenta, la afectación de dicho fenómeno se presenta en la totalidad del polígono del **proyecto**, con niveles de riesgo de bajo a medio, por lo que, el sitio se considera como zona de riesgo de inundación por marea de tormenta.

De igual manera, conforme al Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, B. C. S. 2012, imagen 179. Peligros por Inundación localidad El Pescadero. Mapa PHL3-2, identifica al sitio del **proyecto** como zona de riesgo por





inundación, con niveles de riesgo de bajo a medio, por avenidas súbitas, en el sitio donde se ubica el **proyecto**.

20. Considerando la ubicación en zona de riesgo del sitio del **proyecto**, a causa de inundación por marea de tormenta, así como inundación por avenidas súbitas, conforme a lo previsto por los Atlas de Riesgos Estatal y municipal antes señalados, se tiene que el sitio del **proyecto** presenta características que le confieren susceptibilidad al cambio climático y aumento del nivel del mar, al oleaje generado por ciclones tropicales e inundaciones. Por tanto, en función de dar cumplimiento a la estrategia ecológica ES06 de la UGA T06-CSL, es necesario realizar medidas de adaptación ante el cambio climático en el Pacífico Norte conforme lo previsto en el numeral 4.4 del POEMR-PN, citado en el Considerando anterior, evitando el desarrollo de obras y actividades en zonas de riesgo, como es el caso del sitio donde pretende ubicar el **proyecto**, con la finalidad de evitar que se comprometa la integridad del desarrollo habitacional unifamiliar, así como la seguridad de sus habitantes,

Por tanto, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, en relación al apartado 4.4 Medidas de adaptación ante cambio climático, respecto a promover el desarrollo de obras y actividades fuera de zonas de riesgo de inundación, así como la protección a los ecosistemas de dunas costeras, actualizándose el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

21. Que el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil establece lo siguiente:

Artículo 84. *Se consideran como delito grave la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada sin elaborar un análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales, de las entidades federativas y el Nacional y no cuenten con la autorización de la autoridad correspondiente.*

(Énfasis añadido).

22. Que conforme a la Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico, del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur (PSDU-TSPLP), publicado el 10 de agosto de 2012, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, número 40, tomo XXXIX, el **proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **U3**, con una política territorial de APROVECHAMIENTO. Esta



política se aplica en áreas en las que actualmente se realizan actividades productivas que presentan potencialidades para su desarrollo. En éstas áreas esta permitida la explotación y el manejo racional de los recursos tanto renovables como no renovables, de manera eficiente, y sin impactos negativos sobre el medio ambiente. En la política territorial de Aprovechamiento se consideran los siguientes tipos de actividades: Espacios naturales en Área Natural de Conservación (en-2); Actividades turísticas (tu-1); sin Aprovechamiento Agropecuario (p-3); SIN aprovechamiento urbano (u-3) y SIN aprovechamiento Industrial (in-2). Los criterios generales identifican a la UGA 3 como zona dedicada al desarrollo turístico residencial con una densidad de 4 viviendas por hectárea, requiriendo la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores inmobiliarios o compradores de los predios.

23. Que conforme al PSDU-TSPLP, antes citado, para el tipo de actividad Espacios Naturales en Área Natural de Conservación (en-2), señalado para la UGA 3, establece lo siguiente:

5.3.1.4 Tipo de Actividad

5.3.1.4.A Espacios Naturales

Zona de Conservación.- integra a los promontorios, cerro y farallones, así como las playas humedales y dunas del área de aplicación del programa, a partir de la topografía más accidentada e inaccesible, como son barrancas, acantilados, terrenos escarpados y muy pronunciados; donde se requiere conservar el mantillo y las comunidades vegetales endémicas y secundarias, para mantener los terrenos de humedad y posibilitar la absorción de la lluvia, así como evitar la disolución de los minerales.

(Énfasis añadido).

24. Tomando en cuenta las características descriptivas para la identificación de los ecosistemas de dunas costeras, señaladas en los Considerandos 11 y 12, con sus respectivas citas bibliográficas de sustento; con fundamento en la zonificación de los ecosistemas de dunas costeras prevista en los ordenamientos aplicables citados en los Considerandos previos de la presente Resolución, y en concordancia con la opinión emitida por la Dirección del Medio Ambiente del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, referida en el Resultando VII de la presente Resolución, se tiene que el polígono del **proyecto** se encuentra sobre ecosistema de dunas costeras. Además de lo anterior, del análisis del perfil de elevación del sitio del **proyecto** y su zona de influencia, así como su plano topográfico, presentado por la **promovente** como anexo a la **MIA-P**; el **proyecto** abarca la cresta del cordón de dunas, relieve que afecta la mayor proporción del polígono general del **proyecto**. Sin embargo, la **promovente**, hace omisión de la





descripción y caracterización de dicho ecosistema de dunas costeras en la **MIA-P** del **proyecto**, y por ende, no se considera en la valoración de los impactos ambientales derivados del desarrollo del **proyecto**, así como las medidas de mitigación y prevención adecuadas.

Las dunas costeras son ecosistemas dinámicos que dependen del transporte de sedimentos por el viento y por el efecto combinado de la marea de tormenta, la marea astronómica, y el oleaje. Si se modifican o interrumpen estos procesos naturales se puede alterar el equilibrio dinámico y puede cambiar la estructura y función del ecosistema, afectando la provisión de servicios ambientales. Los sistemas de dunas costeras proveen bienes y servicios ecosistémicos, como son la protección a eventos extremos, reservas sedimentarias, recreativos y hábitat de especies endémicas o en alguna categoría de riesgo. El desarrollo no ordenado de obras y actividades altera estos procesos y conduce a menudo a la pérdida de dichos bienes y servicios ecosistémicos, causando efectos devastadores ante la presencia de huracanes en los lugares donde las dunas costeras han desaparecido a causa de la construcción de infraestructura hotelera. Las consecuencias de estos eventos meteorológicos en zonas con previa afectación de dunas costeras, ha resultado en la pérdida de las playas y la necesidad de substituir la aportación natural de arena por medios artificiales y con altos costos económicos (SEMARNAT, 2013²).

25. Que el sitio del **proyecto** se encuentra inmerso en una zona de dunas costeras previamente impactada por otros desarrollos habitacionales, que han llevado a cabo la construcción de inmuebles y obras fijas sobre los cordones de dunas, tal como se señala en la descripción de la problemática ambiental del ecosistema de dunas costeras contenida en el Considerando inmediato anterior. Por lo que de continuar con esta tendencia de destrucción de los cordones de dunas costeras para la construcción de desarrollos inmobiliarios, no solo podría afectar el patrimonio de los propietarios de dichos inmuebles y la integridad de sus habitantes, si no que además, podría resultar en la pérdida de las playas y la necesidad de substituir la aportación natural de arena por medios artificiales y con altos costos económicos, conforme a la bibliografía antes citada (SEMARNAT, 2013²).
26. Que conforme a la Zonificación Secundaria del PSDU-TSPLP, el **proyecto** se encuentra ubicado en el uso de suelo Residencial Turístico (RT), el cual establece que, en esta zona se 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), señalando las siguientes especificaciones:

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

III- La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.

IV- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.

V- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.

VI- El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.

XIV- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 o 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.

XV- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y conservar la dinámica natural de las dunas, se deberá mantener la vegetación original o en su caso reforestar con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.

(Énfasis añadido).

27. Que tomando en cuenta lo expuesto en el Considerando 11 y 12 anterior, el polígono del **proyecto** se localiza sobre ecosistema de dunas costeras, el cual abarca casi la totalidad del polígono del **proyecto**.

Sin embargo, conforme a la especificación XIV establecida para la zonificación y uso de suelo Residencial Turístico (RT) del PSDU-TSPLP, citado en el numeral inmediato anterior, en los lotes colindantes a dunas costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna.

Asimismo, para el desarrollo del **proyecto**, la **promovente**, pretende el cambio de uso de suelo (CUSTF) en la totalidad de superficie del predio, lo anterior implica la remoción total de la vegetación de duna costera al interior del polígono del **proyecto**. Por lo que el **proyecto**, no cumple con las especificaciones XIV y XV para la zonificación RT previstas por el citado Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, lo cual actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

28. Que conforme a los criterios normativos establecidos en relación a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) en el PSDU-TSPLP, destaca lo siguiente:

Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre:

A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, se





restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Para esta zona de restricción se deberá considerar como parte integral de un corredor biológico natural.

(Énfasis añadido).

29. Por lo expuesto en el Considerando inmediato anterior, el **proyecto**, incumple con el criterio normativo establecido en relación a la Zona Federal Marítimo Terrestre, establecido en el PSDU-TSPLP, en relación restringir las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas y dunas costeras, toda vez que pretende realizar la construcción con cimientos y desplante sobre la duna costera. Dicho incumplimiento, actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
30. Que por los razonamientos expuestos en los Considerandos 15 al 20, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05, establecidos para la UGA T06-CSL aplicable, del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, toda vez que, la construcción de la casa habitación del **proyecto**, modificaría de manera permanente el suelo y su morfología, además de eliminar la cobertura vegetal del sitio de tal forma que no se garantiza la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras, afectando consecuentemente el hábitat de especies listadas por la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es el caso de las tortugas marinas. Asimismo, el **proyecto** contraviene lo previsto por el apartado 4.4 Medidas de adaptación ante cambio climático, respecto a promover el desarrollo de obras y actividades fuera de zonas de riesgo de inundación, toda vez que, el **proyecto** pretende establecerse en una Zona crítica por su alta exposición a inundaciones por precipitaciones extremas y elevaciones de terreno menores a 20 msnm y zona de riesgo por peligro de inundación por marea de tormenta. Por lo que dichos incumplimientos con el POEMR-PN, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
31. Que conforme a los razonamientos expuestos, el **proyecto** en los términos planteados, CONTRAVIENE el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, en relación a la política de Aprovechamiento aplicable a la UGA U3, SIN aprovechamiento urbano (u-3), donde se encuentra ubicado el **proyecto**, misma que establece entre las actividades permitidas, los Espacios Naturales, en los que se establece como



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

1A.043/2025

Página 20 de 23



Zona de Conservación las dunas costeras en las que se requiere conservar las comunidades vegetales presentes. Asimismo, el **proyecto** contraviene las especificaciones XIV y XV establecidas para el uso de suelo Residencial Turístico, previsto en la Zonificación Secundaria del PSDU-TSPLP, al NO considerar la restricción frontal de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna, para desplantar construcciones, y al pretender la remoción total de la vegetación nativa de la superficie del **proyecto** donde se ubican dunas costeras. De igual manera, el **proyecto** contraviene lo previsto por el criterio normativo de la Zona Federal Marítimo Terrestre, del PSDU-TSPLP, ya que el **proyecto** en los términos planteados, NO previene la degradación de dunas costeras, al NO considerar la restricción para la construcción sobre este ecosistema.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

R E S U E L V E

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del **proyecto** denominado "**Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S.**", cual pretende el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en la construcción de una casa unifamiliar de 2 niveles, con 2 recámaras, 2 baños, sala-comedor-cocina, cochera, jardín y áreas de conservación. Lo anterior, a desarrollarse en un área de 289.94 m², al interior del predio con una superficie total de 1,618.30 m², ubicado en la parcela 339 Z1 P1/18 con clave catastral 1-03-159-0339, en ecosistema de duna costera, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Lo anterior, toda vez que el **proyecto** contraviene lo previsto en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, en relación a la política de Aprovechamiento aplicable a la UGA U3, SIN aprovechamiento urbano (u-3), ya que la construcción de una casa unifamiliar en un sitio inmerso en ecosistema de dunas costeras, no cumple con las especificaciones XIV y XV establecidas para el uso de suelo Residencial Turístico, previsto en la Zonificación Secundaria, así como el criterio normativo de la Zona Federal Marítimo Terrestre establecidos en el PSDU-TSPLP, al NO considerar la restricción frontal de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna para desplantar construcciones y al pretender la remoción total de la vegetación nativa de la superficie del **proyecto** donde se ubican dunas costeras. Por lo tanto, se activa el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.





Lo aquí señalado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 5 al 31 de la presente Resolución, ya que, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05, establecidos para la UGA T06-CSL aplicable, del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, ya que la construcción de la casa habitación del **proyecto**, modificaría de manera permanente el suelo y la cobertura vegetal del sitio, de tal forma que no se garantiza la integridad funcional del sistema playa - dunas costeras, afectando consecuentemente el sitio de anidación de especies listadas por la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es el caso de las tortugas marinas. Además, el **proyecto** contraviene lo previsto por el apartado 4.4 Medidas de adaptación ante cambio climático, del citado ordenamiento, al pretender establecerse en una Zona crítica por su alta exposición a inundaciones por precipitaciones extremas, elevaciones de terreno menores a 20 msnm y zona de riesgo por peligro de inundación por marea de tormenta.

SEGUNDO. Archivar el expediente como ASUNTO TOTALMENTE CONCLUIDO para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

TERCERO. Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero - Las Playitas, La Paz, B. C. S., y demás disposiciones legales vigentes.

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 22 de 23



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Procedimiento Administrativo y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a James Brian Zick, fideicomisario cesionario de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria del Fideicomiso Administrativo No. F/2108, **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B. C. S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

Así lo resolvió y firma,

A T E N T A M E N T E
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

C.c.e.p. - Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, SEMARNAT.

C.c.e.p. - Lic. Julio Cesar Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental SEMARNAT.

C.c.e.p. - Biol. Berenice Remírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en BCS

C.c.p. - Expediente.



CGRS /MAMV /ACM



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Casa Zick, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso Administrativo F/2108
Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.043/2025

Página 23 de 23