



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0039/04/21 - 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



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

Clave de Proyecto: 03BS2021TD031

Bitácora: 03/MP-0039/04/21

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00130/2025

Asunto: RESOLUCIÓN DE LA MIA-P
DEL PROYECTO "Tres Vientos Fase I"

La Paz, Baja California Sur, a 20 de febrero de 2025.

TIEMPOS LIGEROS, S. A. P. I. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. FERNANDO GÓMEZ DE LA VEGA

RECIBI ORIGINAL

28/05/2025

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0039/04/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Tres Vientos Fase I**", 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, además de obras y actividades en río intermitente conectado con el mar y su zona federal, consistente en la construcción de un alojamiento turístico de 10 habitaciones, recepción, restaurante, 1 huerto-vivero, 9 asoleaderos, terrazas pergoladas, bodega, baños, estacionamiento, vialidades internas, ciclovía, área de comercio y spa, área de servicio, andadores, con servicios de soporte y servicios urbanos de energía, agua y drenaje. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 13,678.9 m², en un predio con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha), ubicado en el Ejido El Sargento, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se señalan en la Tabla I del presente oficio, derivado de la solicitud presentada por el C. Fernando Gómez de la Vega, Apoderado legal de la promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Tiempos Ligeros S. A. P. I. de C. V., por conducto de su apoderado legal, el C. Fernando Gómez de la Vega, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Tres Vientos Fase I**", se le designará el **proyecto** y a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Tres Vientos Fase I"

Tiempos Ligeros S.A.P.I de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.040/2025

Página 1 de 28



Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto "Tres Vientos Fase I" correspondiente a la bitácora 03/MP-0039/04/21.

Cuadro de construcción en coordenadas UTM del polígono general del proyecto					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	603642.28	2659183.12	3	603558.16	2658415.44
2	603796.01	2659088.74	4	603490.49	2658560.46
Superficie=95,050 m ² (9.505 ha)					

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 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción 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 2022; 3°, fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el 27 de abril 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**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, además de obras y actividades en río intermitente conectado con el mar, y su zona federal, consistente en la construcción de un alojamiento turístico de 10 habitaciones, recepción, restaurante, 1 huerto-vivero, 9 asoleaderos, terrazas pergoladas, bodega, baños, estacionamiento, vialidades internas, ciclovía, área de comercio y spa, área de servicio, andadores, con servicios de soporte y servicios urbanos de





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



energía, agua y drenaje. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 13,678.9 m², en un predio con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha), ubicado en el Ejido El Sargento, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 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 29 de abril de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0019/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_19-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 22 al 28 de abril 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**.
- IV. Que el 06 de mayo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano con fecha de publicación del 04 de mayo de 2021, atendiendo a lo que establece el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- V. Que el 07 de mayo 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.305/2021, 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 11 de mayo de 2021.
 - SEMARNAT-BCS-02.01.IA.306/2021, dirigido al M. en C. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz Baja California Sur, dicha solicitud fue recibida el 11 de mayo de 2021.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Tres Vientos Fase I"

Tiempos Ligeros S.A.P.I de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.040/2025

Página 3 de 28



- VI. 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.307/2021 del 07 de mayo 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 11 de mayo de 2021.
- VII. Que el 11 de mayo de 2021, esta Oficina de Representación, con fundamento en los artículos 2º y 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y 2º, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX, inciso c, del entonces vigente, Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.317/2021, mediante el cual se previene a la **promovente** para que subsane las omisiones de los requisitos aplicables al trámite que nos ocupa, mismo que fue notificado el 18 de mayo del 2021. El oficio de prevención citado a la letra señala lo siguiente:

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

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

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

...

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

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

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





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

Que las coordenadas UTM del **Proyecto**, señaladas en la MIA-P, coinciden con la zona costera conocida como La Ventana, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur, que corresponden a una superficie total de 95,050 m². En la imagen satelital de la figura 1, se aprecia que el sitio del **Proyecto** cuenta con cobertura vegetal, además de que se encuentra colindante en su porción este y oeste con predios que presentan condiciones similares de cobertura vegetal y al sur colinda con una amplia extensión de superficie que se aprecia en condiciones naturales. Por lo que la superficie del predio forma parte de una masa mayor a 1,500 m² de vegetación que se desarrolla en forma espontánea en regiones de clima árido o semiárido.

En adición a lo que se aprecia en las imágenes, la información sobre la composición florística contenida en las páginas 91 a la 94 de la MIA-P, confirman que el polígono del **Proyecto** presenta vegetación forestal.

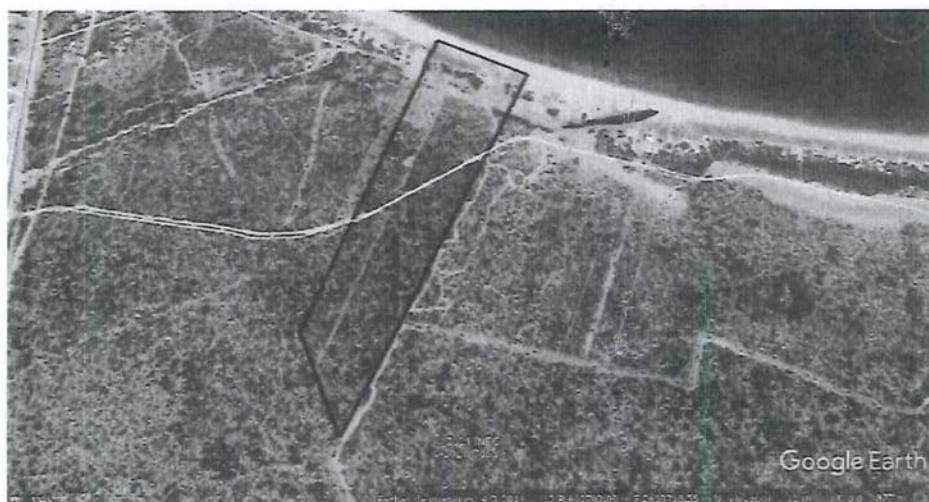


Figura 1. Imagen satelital del polígono del **Proyecto** donde se aprecia que cuenta con cobertura vegetal, colindante en su porción este y oeste a predios con condiciones similares y al sur colinda con una amplia extensión de superficie que se aprecia en condiciones naturales.

Considerando lo antes expuesto, en caso de que pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de la zona costera conocida como La Ventana, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur, en una superficie total de 95,050 m², para la construcción y operación del desarrollo inmobiliario del **Proyecto**, deberá considerar las definiciones actuales y vigentes de Terreno Forestal y Vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, además de realizar el pago de derechos correspondiente, conforme a los criterios ambientales señalados en la Tabla A y su clasificación en Tabla B, contenidas en el artículo 194 -H, fracción II de la Ley Federal de Derechos.





Por lo antes expuesto, y con fundamento en los artículos 2º y 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX inciso c del Reglamento Interior de esta Dependencia Federal, se previene a la **Promovente** para que ingrese la siguiente documentación:

1. Confirmar si se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la zona costera conocida como La Ventana, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur, en una superficie total de 95,050 m², para la construcción y operación del desarrollo inmobiliario del **Proyecto**.
2. En caso de que se pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo previsto en el artículo 194-H fracción II, de la Ley Federal de Derechos, deberá presentar la TABLA A señalando los criterios ambientales aplicables al **Proyecto** y la clasificación de la TABLA B, para el cálculo del pago de derechos, por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular.
3. Presentar el pago de derechos correspondiente, conforme al valor calculado en el numeral inmediato anterior.

Asimismo, hago de su conocimiento que conforme a lo establecido en los artículos 17-A de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo, queda suspendido el Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en tanto no se cuenta con la información solicitada, por lo que, se concede un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la recepción del presente, a fin de que proporcione la información de referencia ante esta Representación Federal. Transcurrido dicho plazo sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

(Énfasis añadido)

- VIII. Que el 12 de mayo de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0039/04/21**, 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.
- IX. Que el día 20 de mayo de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SETUES.115.21 del 13 de mayo de 2021, emitido por la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V de la presente Resolución, donde manifiesta lo siguiente:

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

...





OBSERVACIONES:

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:

Con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) se ubicó el proyecto **"Tres Vientos Fase 1"**, dentro de las Unidad Ambiental Biofísica (UAB-5); denominada: "Sierras y Piedemontes El Cabo", con una política ambiental principalmente para la Preservación y Aprovechamiento sustentable. En este sentido se sugiere recomendar al promovente considerar para el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas las estrategias propuestas para la UAB-5, en particular las del Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana, inciso C) Agua y Saneamiento, que se refiere al incremento del acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región.

VÍAS PÚBLICAS Y DE LIBRE TRANSITO

Dado que se advierte que el polígono del predio es atravesado por vías públicas de libre tránsito para el acceso a la zona federal marítimo terrestre y playa según se muestra en Figura 2. Planta de Conjunto y Figura 3. Detalle de Planta Conjunto - Zona 1, así como en imágenes de satélite, entendidas estas como: "Todo espacio de uso común que por la costumbre o disposición de la autoridad competente se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con esta ley y demás leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación, asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público" identificadas como tal, con base en lo dispuesto en el Artículo 2, fracción XXXII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur (LDUBCS).

Al respecto se sugiere señalar al promovente la observancia de lo estipulado en los Artículos 45BIS de la LDUBCS, que a la letra estipula:

ARTÍCULO 45 BIS. - Cuando existan accesos a las playas públicas, se prohíbe a los propietarios y poseedores de inmuebles bajo cualquier título jurídico, así como a sus familiares y empleados, impedir el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, playas, o cualquier otro depósito de aguas marinas, cuando los inmuebles privados colinden con dicha zona e inmuebles de dominio público. Así mismo, impedir a las personas trasladarse de un bien del dominio público a otro, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar, en términos de lo dispuesto por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

En este mismo sentido se sugiere indicar al promovente que los accesos a las Playas Públicas o zona federal marítimo terrestre del Estado, son servidumbres legales de paso, que sí hubiere varios predios o inmuebles por donde pueda darse el paso a la vía pública o bienes de dominio público, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar, lo anterior con base en los artículos 1102 y 1107 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

Derivado de lo anterior se solicita indicar al promovente contemplar las previsiones necesarias para impedir la construcción y/o instalación de elementos y obras que limiten o hagan nieguen el libre tránsito y acceso a la zona federal marítimo terrestre y





playas y observar las consideraciones que el Ayuntamiento emita al respecto en el Reglamento de Construcciones, así como cualquier otro relacionado.

DUNAS

Derivado del análisis de la ubicación del proyecto se advierte en su Tabla 4 Conjunto de fotografías que describe la zona del predio correspondiente a la condición del predio, obras en su área de influencia y colindancias, así como el tipo de vegetación, en Vista Frontal - Zona de colindancia a playa, presencia de caminos sobre dunas y accesos a playa de vehículos. Por su parte en su Gráfico 2. Asoleaderos, Restaurant, Habitaciones en Zona de Duna y andadores, se observa la intención de realizar actividades en la zona de duna.

Por otro lado, en el apartado Características geomorfológicas del área (Página 85) de la MIA-P se menciona que fuera de la zona del proyecto se encuentran características de componentes de Dunas, zonas de inundación y playa, que la unidad geomorfológica de duna se ubica en colindancia hacia la zona marina norte del predio. De igual manera se advierte en la Tabla 27 Unidades de Paisaje se advierte que la vista amplia en zona central del predio corresponde a la porción alta de la playa - duna (Página 111).

Pese a lo anterior y derivado del análisis de imágenes de satélite se observa que el sitio del predio donde se pretende realizar el proyecto corresponde a una línea de costa de duna estabilizada y que se estima que entre 10 y 15% del proyecto se encuentra en o sobre la duna, según se observa en la Figura 3 Detalle de Planta Conjunto - Zona 1, en donde se describe claramente el denominativo "Habitaciones en duna".

En este sentido debido a que no se describe de manera clara y suficiente entre las medidas de mitigación y prevención ante los impactos ambientales acumulativos y sinérgicos en la zona, derivados de las actividad por crecimiento inmobiliario reconocidas en su Grafico 34 Vistas en el tiempo de la dinámica de desarrollo y procesos en paisaje asociado a los usos permitidos desde la perspectiva de altura se sugiere a la autoridad ambiental valorar la pertinencia de construir en la zona propuesta y/o realizar actividades en la zona de duna, en su caso, se sugiere se considere:

- 1) que las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas,
- 2) que las dunas costeras son ecosistemas frágiles,
- 3) los servicios ambientales prestados como paisaje, ecotono, reservorio sedimentario, barrera de protección (ya mencionado), evitan la penetración de la salinidad proveniente de la aspersión salina, diversidad biológica y zonas de alimentación y anidación para diferentes (SEMARNAT. 2013. Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias).

Derivado de lo anterior los usos y/o actividades permitidas en la zona podrían realizarse después la zona de duna evitando construir en la corona de la misma con el objeto de no desestabilizar el sistema, además de las acciones de reforestación propuesta en la zona como medidas de compensación (Página 113).

AGUA POTABLE.

De acuerdo con el numeral II.2.3 Etapa de Preparación del sitio y construcción, apartado Instalaciones Hidráulicas de la MIA-P, página 34, el Promovente señala: "...Previo a la operación del proyecto, en caso de requerirlo se implementará una cisterna como



depósito de agua potable y cruda con fines de dar servicio al proyecto en sus fases de preparación, construcción, operación y mantenimiento."

Se menciona que la cisterna contará con una capacidad de 10,000 Its, la cual será llenada semanalmente, para abastecer de agua potable a la "casa" mediante una pipa, que se contratarán los servicios de un permisionario de transporte de agua, que esta cisterna se ubicará en una de las esquinas del predio o definición del sitio específico en el subsuelo, por debajo de la superficie.

Por otro lado, la MIA-P señala que, durante la etapa de preparación del sitio se requerirá agua potable únicamente para consumo del personal y será obtenida por distribuidores autorizados locales. Posteriormente, durante la construcción, el agua necesaria para las tareas de las obras que será suministrada por abastecedores autorizados mediante pipas.

Al respecto se sugiere solicitar al promovente garantizar la implementación de las obras mínimas de urbanización referidas al sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, asegurándose en este mismo sentido que la totalidad de las instalaciones hidráulicas, cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba; particularmente con los numerales 6.1.6., relativo a procedimiento de la prueba de presión hidrostática del sistema y el numeral 6.1.7., relativo a la aceptación de la prueba.

Adicionalmente se sugiere requerir al promovente implementar como medidas de mitigación y favorecer el ahorro de agua, instalar en todo el proyecto sistemas y equipos ahorradores de agua, tales como: regaderas (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto), llaves de cocina y lavamanos (diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto) y tazas de baño (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descarga).

De igual manera se sugiere requerir al promovente en su debido caso, la instalación de aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de almacenarla para su reúso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios y/o baños, exteriores, limpieza, etc.; o para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción.

Así mismo en lo concerniente a la construcción de la alberca y uso de la misma se recomienda requerir al promovente, la implementación medidas para el ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporadas de inactividad, instalar una cubierta flotante a efecto de reducir la pérdida de agua por evaporación, así como la revisión constante de la estructura de la piscina y de las instalaciones hidráulicas para la detección y reparación de fugas, y en lo posible la colocación de barreras naturales que mitiguen la evaporación.

DRENAJE.

La MIA-P en su apartado 11.2.3, página 34, señala que considera la conexión directa al servicio de drenaje municipal. Que, en caso de no contar con conexión inmediata, se procederá a la colocación de un sistema de recolección sanitaria que se derivará en biodigestor acorde la generación de aguas residuales estimadas del proyecto en su operación, así mismo se considerará la utilización de cisternas sépticas de alta resistencia, las cuales se definirá el sitio de ubicación conforme a la topografía en el área del proyecto.





Por su parte en su apartado II.1.4 página 15, que la empresa considera la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales (biodigestor) con fines de reutilización de agua en riego de jardines y áreas verdes, para la adecuada gestión de sus aguas residuales domésticas. Que el sistema a utilizar con fines de manejo de aguas generadas por uso doméstico, se considera la utilización del sistema de biodigestor Rotoplast® autolimpiable acorde al desarrollo y uso de las habitaciones y áreas de soporte del proyecto. Las características del sistema dan cumplimiento a la NOM-006CONAGUA-1997. Que con esta implementación se elimina la descarga directa en fosas sépticas. ...

ENERGÍA ELÉCTRICA.

La MIA-P en su apartado II.1.4 señala que en el sitio donde se ubica el proyecto cuenta con servicios urbanos asociados a Red Eléctrica, que, aunado a las obras, el proyecto considera en su diseño instalación de equipos de generación de energía fotovoltaica como medida de reducción en el consumo de energía eléctrica, así como el equipamiento con equipos ahorradores de energía (Página 17). ...

RESIDUOS.

La MIA-P en su apartado II.2.3 menciona que la recolección y retiro de los residuos orgánicos se realizará de manera que no se afecte el medio; que no se utilizará el fuego, ni agroquímicos para su eliminación; estos serán depositados donde la autoridad municipal lo indique pudiéndose disponer en la zona del relleno sanitario de la localidad, o bien se triturará para incorporarlo al suelo en las áreas ajardinadas o en zonas donde se requiera estabilizar y mejores suelos para uso de área verde o vivero.

FLORA

Dado que el proyecto **Tres Vientos Fase I** cuenta con una superficie de predio de 9.505 hectáreas con un desplante total definido permisible de 38,020 m² de conformidad al uso de suelo autorizado, y que sin embargo el proyecto plantea un aprovechamiento de 13,678 m², siendo este último menor a lo permitido, como se describe en la Tabla 2, lo cual corresponden al 36 % del COS permitido, sin embargo entre las áreas de los componentes del proyecto particularmente las áreas abiertas que corresponde a 11,414.90 m², de las cuales únicamente 1,620.00 m² corresponden a un área destinada a huerto, no se describe de manera clara o específica las dimensiones o proporciones de las áreas destinadas a: áreas verdes dentro de la superficie del proyecto (13,678 m²) por lo que se sugiere requerir al Promovente ampliar la información al respecto de la determinación de áreas verdes, ajardinadas, de reforestación, vivero o áreas sin aprovechamiento futuro, ya sean permanentes o temporales a fin de garantizar la conservación de la cobertura vegetal y la estabilización de la zona de playa y duna.

Por su parte la MIA-P en su apartado II.2.3 y Tabla 6 considera de manera general que se procederá a rescatar los ejemplares de las especies observadas dentro de la superficie solicitada que sean consideradas con algún valor o interés ecológico, social y/o cultural, y se atenderá lo que disponga la autoridad competente en la materia. Que esta acción se realizará con personal técnico calificado y bajo las medidas propuestas que se contemplen en Rescate de Flora y en apego a las recomendaciones que vierta en su autorización la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Que las especies rescatadas serán reubicadas en áreas ajardinadas, vivero o áreas sin aprovechamiento futuro, así como en áreas naturales aledañas.



*Sin embargo, en la Tablas 12 Vegetación censada dentro del predio, señalan que en la fracción de terreno donde se pretende realizar el proyecto se identificó la presencia de viejitos (*Mammillaria dioica*) y garambullo (*Lophocereus schottii*) especies de flora enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT- 2010,*

...

FAUNA

En la Tabla 9 que en el área de operación del proyecto no se contabilizaron especies en categoría de riesgo, señalan que promoverán la preservación de especies de la zona adyacente, especialmente tortugas marinas, así como de la fauna marina en general (en la zona del litoral) de tal manera que la fauna que se encuentre en el sitio pueda desplazarse a otro lado y no sea afectada directamente por estas actividades.

Por su parte reconocen en la Tabla 56, que el Aumenta el tráfico en zona de playa afecta la zona de vegetación en playa y zonas de anidación de tortugas marinas.

En referencia a lo anterior, en caso de existir avistamiento de estas especies se sugiere recomendar al promovente como medida de mitigación y prevención durante la fase de operación establecer dentro del reglamento interior, la implementación de un manual de buenas prácticas previendo la interacción con estas especies a fin de no interrumpir las posibles arribazones y anidación de tortugas, de igual manera se sugiere contemplar los posibles sitios de anidación de aves migratorias (marinas) propias de la zona.

...

ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (ZFMT)

Derivado del análisis de la MIA-P y considerando que la zona donde se ubica el proyecto corresponde a un área con actividad antropogénica (desarrollo urbano) y que cuenta con una dinámica de tráfico en zona de playa y en su área aledaña con apertura de nuevos caminos (Página 91), se precisa que las condiciones que se presentan en la zona del predio pueden ocasionar disturbio pone en riesgo la fauna marina y zonas de anidación de tortugas marinas.

Por otro lado y debido a que el proyecto cuenta con frente de playa según se observa en las Paginas 13 Tabla 4 Vista Frontal y 30 Gráfico 5 de la MIA-P se sugiere recomendar al promovente que en todo caso deberá garantizar que los accesos a la zona de playa y el libre tránsito de personas por la misma, que estos queden plenamente identificados en el trazo del proyecto al momento de la construcción de cada una de las etapas establecidas en la MIA-P.

En virtud de que presumiblemente se realizaran acciones que pudieran impactar la ZFMT se recomienda solicitar al promovente que estas se realicen por arriba de la Zona Federal. En este mismo sentido se sugiere requerir al promovente que durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se establezca dentro del área del proyecto una zona segura para el estacionamiento de la maquinaria y vehículos automotores alejada de la ZFMT, plenamente identifica con señalamientos y letreros, a lo largo de todo del polígono del proyecto y señalando los caminos de acceso al predio y a la ZFMT, así como las vialidades, circulación para los vehículos automotores y maquinaria pesada que intervendrán durante las acciones de nivelación, con el fin de no ocasionar perturbaciones por el tráfico y operación de los vehículos y maquinaria, tanto en la zona costera como la ZFMT y/o predios vecinos.

De igual manera debido a la naturaleza misma del sitio seleccionado para la realización del proyecto se recomienda evitar que se construyan obstáculos permanentes o





temporales que impidan el acceso a playa o la colocación de estructuras, barreras o elementos similares que lo impidan, de igual manera dado la colindancia con la zona federal marítimo terrestre se recomienda solicitar al promovente que no se realicen mantenimientos, ni reparaciones de los vehículos y/o maquinaria pesada utilizada para la construcción de la obra, a fin de evitar una posible contaminación debido a escurrimientos o fuga de aceites y combustibles en suelo, playa, ZFMT y mar adyacente.

Por otro lado, se sugiere recomendar que se evite que los residuos generados en las diferentes etapas del proyecto entren y permanezcan en contacto con la ZFMT, por lo que será necesaria la implementación de un sistema de disposición temporal de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial dentro del predio y la instalación de barreras físicas temporales durante la etapa de construcción que eviten la dispersión de residuos por acción del viento hacia la ZFMT.

- X. Que el 01 de junio de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación, el escrito de la **promovente**, mediante el cual da respuesta al oficio de prevención SEMARNAT-BCS.02.01.IA.317/2021 del 11 de mayo 2021, señalado en el Resultando VII de la presente Resolución, mediante el cual la **promovente** sostiene que a su juicio "el área donde se ubica el proyecto, NO ES UN PREDIO FORESTAL," por lo que no precedió a realizar el pago de derechos correspondiente.
- XI. Que el día 22 de junio del 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DEEGA/1104/346/2021, del 16 de junio 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 V de la presente Resolución, 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 TURÍSTICO PARA ALOJAMIENTO TIPO BUNGALOW Y CLUB DE PLAYA, OFICIO No. DPYRU/DPU/312/2020, de fecha 31 de agosto del 2020, de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz.
- El Promovente no cuenta con Dictamen de Limpieza, Despalme y Derribo de Vegetación (con zonificación respecto a Dunas Costeras).

OPINIÓN TÉCNICA

- El Promovente presenta la autorización de Uso de Suelo Favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de La Paz.
- De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la ciudad de La Paz 2018, se tiene que:

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.



- 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 considerará como parte integral de un corredor biológico natural.
 - En las zonas de duna que presente un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas presenta vegetación representativa de dunas dinámicas.
 - Se regulará la infraestructura recreativa y de servicios en el cordón de dunas.
 - La construcción de edificaciones podrá llevarse a cabo después del cordón de dunas.
 - Se prohíbe modificar la línea de costa, remover o modificar de alguna forma playas arenosas y/o rocosas y dunas costeras sin autorización.
 - Se prohíbe arrojar cualquier desperdicio en las dunas.
 - Se prohíbe la remoción de vegetación en zona de dunas.
- El Promovente en el capítulo II Descripción del Proyecto, aun y presentando la evidencia de que le predio tiene presencia de Dunas Costeras, así como la vegetación típica de estos ecosistemas, este no hace una descripción ni delimitación del Sistema de Dunas Costeras, y de acuerdo a la propuesta constructiva este afectara la conformación de la Duna Costera del sitio.
- El Promovente en el Capítulo III VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL, Y EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO, en su apartado de Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S. si bien hace un análisis de la factibilidad del uso de suelo, el promovente omite la regulación en cuanto las restricciones sobre el Ecosistema de Dunas Costeras, por lo que le proyecto se contrapone con esta normativa.
- El Promovente en el Capítulo IV DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO, Aspectos Bióticos, a) Vegetación Terrestre, se bien registra la presencia de vegetación típica de Dunas Costeras, el promovente no hace referencia a la presencia de Dunas Costeras en el sitio del proyecto.
- El Promovente en el Capítulo V IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, el promovente no evalúa los posibles impacto ambientales al ecosistema de Dunas Costeras por las actividades que pretende realizar, por lo que su metodología de evaluación no pone en contexto la afectación en el escenario de que el proyecto se implemente, y a los tener una evaluación, no se pude determinar el grado de afectación al sistema de dunas costeras.
- XII. Que el día 21 de septiembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual solicita a esta Oficina, la resolución positiva y condicionada.
- XIII. Que el día 24 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación, **de manera EXTEMPORÁNEA**, el escrito de la **promovente**, mediante el cual





ingresa información en alcance, adjuntando el pago de derecho correspondiente a la autorización de impacto ambiental por el cambio de uso de suelo de áreas forestales, en selvas o zonas áridas, conforme a lo señalado en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.317 del 11 de mayo 2021, referido en el Resultando VII de la presente Resolución. La **promovente** no realiza ninguna aclaración respecto la presentación de dicho pago de derechos realizado después del día 100 del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, evidentemente de manera extemporánea, toda vez que ya se había excedido en demasía el plazo de los 10 días hábiles otorgados para dar respuesta al citado oficio. Además, la **promovente** no realizó en su escrito del 24 de noviembre de 2021, ninguna aclaración sobre la naturaleza del terreno forestal y el tipo de ecosistema o vegetación presente en él. Lo anterior, cobra relevancia, considerando que ya se encontraba fuera del plazo para requerirle información adicional, conforme a lo previsto por los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 12 y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para que especificara el motivo de realizar un pago de derechos extemporáneo. Por lo que esta autoridad procedió a resolver con la información con la que contaba al momento de la resolución.

- XIV. Que el día 15 de junio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente** mediante el cual solicita que se emita resolución positiva a su **proyecto**.
- XV. Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado (PROFEPA), de acuerdo con lo referido en el Resultando VI de la presente Resolución.
- XVI. 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; 3°, fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5°, 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; 2°, 3°, 4°, 5°, incisos O, Q y R, 9°, 10, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción III, 46 a 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de 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 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que 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, así como obras y actividades en río intermitente conectado con el mar, consistente en la construcción de un alojamiento turístico de 10 habitaciones, restaurante, área de comercio, con servicios de soporte y servicios urbanos. Lo anterior a desarrollarse en una superficie de 13,678.9 m², en un predio con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha), de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII IX, y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5°, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracciones X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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, además de obras y actividades en río intermitente conectado con el mar y su zona federal, consistente en la construcción de un alojamiento turístico de 10 habitaciones, recepción, restaurante, 1 huerto-vivero, 9 asoleaderos, terrazas pergoladas, bodega, baños, estacionamiento, vialidades internas, ciclovía, área de comercio y spa, área de servicio, andadores, con servicios de soporte y servicios urbanos de energía, agua y drenaje. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 13,678.9 m², en un predio con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha), ubicado en Ejido El Sargento, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur, cuya localización geográfica se presenta en la **Figura 1**.

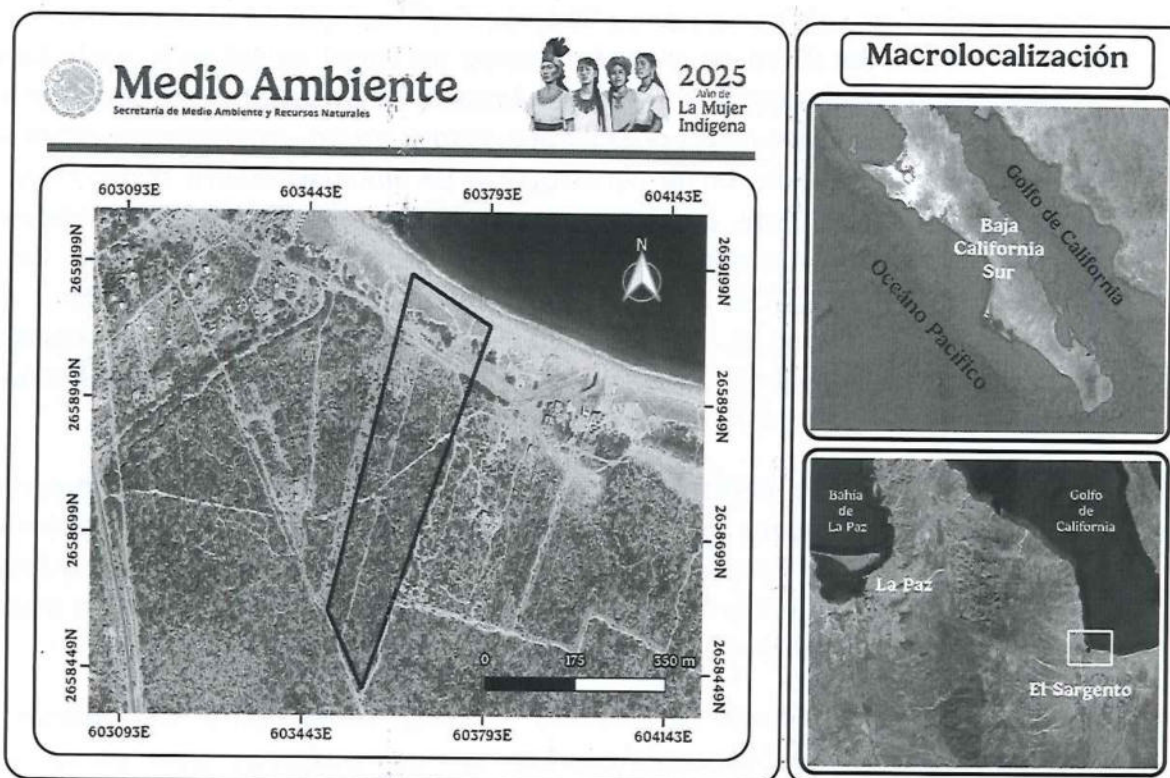


Figura 1. Polígono general del proyecto "Tres Vientos Fase I", con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha). En su porción norte, colindante a la zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT), incide con ecosistema de dunas costeras. Asimismo, es posible apreciar la afectación por cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), al interior del polígono del proyecto, principalmente, en la parte posterior al cordón de dunas. (Elaboración ORE.SEMARNAT-BCS, 2025).



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Tres Vientos Fase I"

Tiempos Ligeros S.A.P.I de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.040/2025

Página 16 de 28



Distribución de superficies del proyecto:

Descripción	Superficie (m ²)
Área de servicio (de soporte)	630
Comercio/ Spa	256
Recepción habitaciones	84
Habitaciones	436
Servicios	84
Baños playa	32.5
Bodega playa	32.5
Terrazas pergoladas	65
Asoleaderos	108
Restaurante	536
Huerto	1620
Vialidad	4,036.4
Vialidad secundaria existente	3,318
Área de estacionamiento	779.3
Sendero peatonales	1,081.2
Senderos peatonales informales	224
Ciclovías	356
TOTAL	13,678.9

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:

- 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 a la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz (PDU-CPLP), el sitio del **proyecto** se ubica en la zonificación y uso de suelo Turístico (TU), el cual establece que, en esta zona se





concentrarán actividades y usos relacionados con el turismo. Para la ocupación y utilización del suelo de predios, en donde se proyecte Uso Turístico se deberá realizar un Estudio Especial de Factibilidad, es decir, se estudiarán particularmente las características de funcionamiento e impacto ambiental, impacto urbano, impacto vial, análisis de imagen y panóptico, así como el plan maestro; orientadas cada una de ellas hacia la vocación turística.

11. Que respecto al ecosistema de dunas costeras, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, establece lo siguiente:

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.

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 considerará como parte integral de un corredor biológico natural.

La zona de regulación en las dunas es a partir de la zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT), en la cual las construcciones estarán restringidas a los siguientes aspectos:

- 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.
- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).

(Énfasis añadido).

12. Que en relación a la infraestructura en zona costera, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, establece lo siguiente:

Infraestructura en zona costera

- Cualquier obra que pretenda realizarse deberá respetar las características geomorfológicas y fisiográficas de la zona, siempre y cuando no modifiquen la línea de costa, la creación de playas artificiales, la remoción o movimiento de dunas.

(Énfasis añadido).





13. Que la **promovente** señala explícitamente en la **MIA-P** que pretende realizar construcción de habitaciones sobre la duna costera, además de observarse en los planos del **proyecto** otras obras como terrazas pergoladas, vialidades y áreas de servicio que pretende desplantarse en el mismo ecosistema de dunas costeras. Por lo que el **proyecto** en los términos planteados, contraviene los criterios de regulación y restricciones previstas en el PDU-CPLP en relación a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre, señalados en los Considerandos 11 y 12 anteriores. Por lo tanto, al CONTRAVENIR el **proyecto** lo establecido por el PDU-CPLP, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA.
14. Que el PDU-CPLP, antes citado, en su apartado 2.1 Objetivos y Metas, 2.1.1 Objetivos generales y específicos, establece como uno de los Objetivos particulares (tabla 103), que se Protegerá la vocación del suelo, y se evitarán asentamientos en zonas de riesgo. Así mismo, en el mismo apartado, numeral 2.1.2. Metas, tabla 104 Metas y horizontes, establece lo siguiente:

Objetivos particulares	Metas	Horizonte
Suelo		
Proteger la vocación del suelo, y evitar asentamientos en zonas de riesgo.	Relación de suelo con usos de protección o de uso condicionado, para prevenir la vulnerabilidad y la incompatibilidad del uso.	Corto
	Se considera tanto el perfil de resiliencia, como el Atlas de Riesgo como guía para la prevención y regulación de nuevos asentamientos.	Corto
Riesgo y vulnerabilidad		
Establecer la estrategia para mitigar el riesgo.	Plan de manejo del Atlas de riesgo y respaldo jurídico	Corto

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018

De acuerdo con la preocupación por el crecimiento desordenado de las ciudades mexicanas en las últimas décadas, se busca cumplir con los siguientes objetivos a considerar para lograr ciudades más eficientes, compactas y vivibles:

Objetivo 1.- Promover el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar y el uso eficiente del suelo.

Objetivo 2.- incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas

Objetivo 3.- consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

Objetivo 4.- fomentar el uso de la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas dignas y de acuerdo con estándares de calidad internacional.

Por lo que es fundamental controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios, infraestructura y en zonas de riesgo.

(Énfasis añadido).





Además de lo anteriormente expuesto, el PDU-CPLP, establece entre sus Políticas de Desarrollo Urbano, lo siguiente:

CRECIMIENTO: *La acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física del Centro de Población de La Paz mediante la determinación de áreas necesarias para ello, en función de los espacios y actividades dentro de las zonas de reservas, considerando que el área urbanizable debe de estar fuera de las zonas de riesgo y peligros naturales y antropogénicos, o en su caso contar con las acciones de mitigación. Las zonas de crecimiento quedan plasmadas en la Zonificación Primaria del presente Programa.*

(Énfasis añadido).

15. Que conforme al Atlas Nacional de Riesgo por Inundación CENAPRED (<http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/archivo/visor-capas.html>), el sitio del **proyecto** presenta índices de inundabilidad desde un periodo de retorno de 50 años sobre la totalidad del polígono del **proyecto**.

Así mismo, conforme al Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, BCS 2012, imagen 186. Peligros por Inundación de Marea de Tormenta en el Municipio de La Paz. Mapa PHM3, identifica al sitio del **proyecto** como zona de riesgo por inundación de marea de tormenta, identificando niveles de riesgo de medio a muy alto en la localidad de El Sargento, sitio donde se ubica el **proyecto**.

De igual manera, el Atlas de Riesgo del Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, 2023, mapa RHI-08 Riesgo por Inundación La Ventana, punto 74, identifica que el polígono general del **proyecto** se encuentra afectado, en su porción norte, colindante a la costa, por una fracción del cauce de arroyo Las Canoas que desemboca sus aguas en la bahía de la localidad de La Ventana.

16. Que considerando lo anteriormente expuesto, el **proyecto** se localiza en una zona de riesgo, toda vez que, se encuentra expuesto a riesgo por inundación de marea de tormenta, con grado de vulnerabilidad de medio a muy alto. Asimismo, presenta riesgo de inundación sobre la totalidad de la superficie del polígono del **proyecto**, desde un periodo de retorno de 50 años. Además de la presencia de una sección del cauce de arroyo Las Canoas, sobre la porción norte del polígono del **proyecto**. Por ende, el desarrollo del **proyecto** en una zona de riesgo, contraviene los Objetivos y Metas, así como, la Política de Desarrollo Urbano de Crecimiento del PDU-CPLP, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura.



Al pretender establecer el **proyecto** en zona de riesgo, se incumple con uno de los objetivos particulares y metas establecidos por el PDU-CPLP, al NO considerar los Atlas de Riesgo disponibles, como guía para la prevención. Dicho incumplimiento del **proyecto** con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, 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.

17. 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).

18. Que el **proyecto** pretende el establecimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero para alojamiento turístico, localizado en **zona de riesgo**, con base al índice de inundabilidad observado en el Atlas Nacionalidad de Riesgo desde un periodo de retorno de 50 años sobre la totalidad de la superficie del **proyecto**. Así mismo, con riesgo de medio a muy alto por inundación por marea de tormenta, conforme al Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, B. C.S. 2012. De igual manera, debido a la presencia de una fracción del cauce de arroyo Las Canoas, conforme a lo señalado por el Atlas de Riesgo del municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, 2023. Sin embargo, la **promovente**, no consideró los Atlas de Riesgo para la planeación y desarrollo del **proyecto** y por ende, tampoco fue considerado, para el desarrollo de las medidas de mitigación y prevención pertinentes para garantizar la seguridad del inmueble y el bienestar de los habitantes del **proyecto**. Por tanto, en el supuesto de construir el **proyecto** en los términos planteados, existe el riesgo de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil, citado en el Considerando inmediato anterior.
19. Que derivado del análisis digital de imágenes actuales del Atlas Nacional de Riesgos CENAPRED (<http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/portal/fenomenos/>), así como imágenes satelitales del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental de SEMARNAT (SIGIEA: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/sigeia>), a la fecha de emisión de la presente Resolución, se observa al interior del polígono del **proyecto**, la afectación por cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como selvas y zonas áridas





(CUSTF) hacia la parte noroeste del polígono, en un espacio de formación rectangular, así como varias secciones de apertura de camino hacia la parte noroeste, sur y noreste del mismo, las cuales NO están relacionadas con los accesos vecinales que se encuentran señalados en las escrituras de las propiedades que conforman el polígono general del **proyecto**.

Dicha afectación por apertura de caminos, datan de años posteriores al 2018, y resulta en una superficie total aproximada de 10,063 m² de CUSTF, además, es posible apreciarse estructuras fijas recientes, sobre la zona de dunas, al interior del polígono del **proyecto**, las cuales restringen el acceso a playa.

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

20. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece lo siguiente:

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

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

(Énfasis añadido)





21. Considerando lo anteriormente expuesto, el **proyecto** en los términos planteados CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur. Toda vez que, la construcción de un desarrollo inmobiliario con fines de alojamiento turístico, en ecosistema costero, en un sitio considerado zona de riesgo conforme al Atlas Nacional de Riesgo, así como al Atlas de Riesgo y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, B. C. S. 2012, y Atlas de Riesgo del Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, 2023, expuesto en los Considerandos 14 y 15, el **proyecto** contraviene los Objetivos y Metas, así como la Política de Desarrollo Urbano de Crecimiento de dicho Programa, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura.

Asimismo, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene los criterios de regulación y restricciones previstas en el PDU-CPLP en relación a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre, señalados en los Considerandos 11 a 13 anteriores.

De igual forma, el inicio de obras al interior del polígono del **proyecto**, SIN CONTAR previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación, contraviene el principio preventivo establecido por los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, citados en los Considerandos 6 y 7, en los cuales establece que quienes pretendan llevar a cabo cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, además de desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros, **requerirán previamente la autorización de esta Secretaría en Materia de Impacto Ambiental.**

Por lo anteriormente descrito, al contravenir el **proyecto** lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, y el principio preventivo establecido por los artículos 28, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Asimismo, en el supuesto de construir el **proyecto** en los términos planteados por la **promovente** en la **MIA-P**, existe el riesgo de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil citado en el Considerando 17 de la presente Resolución.





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 "**Tres Vientos Fase I**", el cual pretendía realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y en zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, así como obras y actividades en río intermitente conectado con el mar y su zona federal, consistente en la construcción de un alojamiento turístico de 10 habitaciones, recepción, restaurante, 1 huerto-vivero, 9 asoleaderos, terrazas, pergoladas, bodega, baños, estacionamiento, vialidades internas, ciclovía, área de comercio y spa, área de servicio, andadores, con servicios de soporte y servicios urbanos de energía, agua y drenaje. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 13,678.9 m², en un predio con una superficie total de 95,050 m² (9.505 ha), ubicado en el Ejido El Sargento, Subdelegación El Sargento, Delegación Los Planes, Municipio de La Paz, Baja California Sur. 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 21 de la presente Resolución. Toda vez que, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene lo establecido en el PDU-CPLP, en relación a los objetivos y metas, así como la política de desarrollo urbano de crecimiento, consistentes en proteger la vocación del suelo, evitando asentamientos en zonas de riesgo, además de controlar la expansión e inhibir los desarrollos habitacionales en zonas carentes de servicios e infraestructura, ya que el desarrollo del **proyecto** pretende establecerse en una zona de riesgo conforme al Atlas Nacional de Riesgo, así como al Atlas de Riesgo y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, BCS 2012, y Atlas de Riesgo del Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, 2023. De igual manera, el **proyecto** contraviene los criterios de regulación establecidos en dicho Programa de Desarrollo Urbano, en relación a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre. Asimismo, el **proyecto** en los términos planteados por la **promoviente** en la **MIA-P**, se encuentra en el supuesto de incurrir en lo previsto por el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil citado en el Considerando 17 de la presente Resolución.

Finalmente, al realizar actividades de cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como selvas y zonas áridas al interior del polígono del **proyecto**, SIN CONTAR previamente con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación, el **proyecto** contraviene el principio preventivo establecido





por los artículos 28, primer párrafo de la LGEEPA y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental.

Por consiguiente, al contravenir el **proyecto** lo establecido en las disposiciones aplicables antes señaladas, se activan los supuestos de negativa previstos por el artículo 35, párrafo primero y tercero, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

TERCERO. Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, así como a lo previsto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento en materia de evaluación del Impacto Ambiental, y demás disposiciones legales vigentes, así como contar con Acuerdo de Resolución Administrativa emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente respecto a las obras y actividades realizadas al interior del polígono del **proyecto**, de ser el caso.

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

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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Fernando Gómez De la Vega, apoderado legal de Tiempos Ligeros S. A. P. I. de C. V., **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. Miguel Angel Bravo López y/o Fausto Rafael Santiago León. A los teléfonos [REDACTED] y/o a los correos electrónicos [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 García Vergara. Director General de Impacto y Riego Ambiental SEMARNAT.

C.c.e.p. - Biól. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.

C.c.p. - Expediente.



CGRS /MAMV /ACM



2025
Año de
La Mujer
Indígena

"Tres Vientos Fase I"

Tiempos Ligeros S.A.P.I de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.040/2025

Página 28 de 28