



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0058/07/22 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 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](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf)





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Baja California Sur  
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2022TD052  
Bitácora 03/MP-0058/07/22

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00799/2025

Asunto: Resolución de la MIA-P  
del proyecto "Casa Lote 459".

La Paz, Baja California Sur, a 16 de mayo de 2025.

**MR. DREW, S. A. DE C. V.**  
**POR CONDUCTO DE SU APODERADA LEGAL**  
**C. PILAR ELENA MACOSSAY MENDICUTI**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0058/07/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Casa Lote 459**", el cual pretende llevar a cabo 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 un condominio de 10 unidades habitacionales con estacionamiento y servicios, además de contar con área de alberca y spa. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,193.58 m<sup>2</sup> en el lote 459 con clave catastral 1-03-159-0459, ubicado 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 C. Pilar Elena Macossay Mendicuti, apoderada legal.

**Tabla I.** Coordenadas UTM del proyecto "**Casa Lote 459**", correspondiente a la bitácora **03/MP-0058/07/22**.

Cuadro de construcción del polígono general del proyecto		
V	X	Y
1	584938.715	2579418.575
2	584948.256	2579400.998
3	584896.130	2579372.701
4	584895.134	2579375.025
5	584885.613	2579389.749
Superficie = 1,193.58 m <sup>2</sup>		

*Pilar Elena Macossay Mendicuti*  
29/05/2025



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

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



Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Mr. Drew, S. A, de C. V., por conducto de su apoderada legal, la C. Pilar Elena Macossay Mendicutti, se les designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Casa Lote 459**", se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de 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 VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3º, fracciones XIII y XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35 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 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

## A N T E C E D E N T E S

- I. Que el 21 de agosto de 2013, esta Oficina de Representación, emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.627/13 del trámite de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), misma que quedó registrada con la bitácora 03/MP-0071/05/13, a nombre de **C. Gregory Thomas Nelson**, promovente, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental al proyecto denominado "**Casas Gregory**". Dicho proyecto consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 5,616.24 m<sup>2</sup>, para la construcción de tres casas habitación, cada una de las cuales con dos recámaras, dos baños y medio, área común de sala, comedor y cocina, con una superficie de desplante total por las tres casas de 540 m<sup>2</sup>. Así mismo, respetá una superficie de 351.063 m<sup>2</sup>, formada por material eólico bien estabilizado, la cual se excluye de las obras del proyecto. Lo anterior, a desarrollarse en el predio fusionado con clave catastral 1-03-159-2925 con superficie total de 5,967.303 m<sup>3</sup> en El Ejido El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Dicho proyecto se encuentra vigente al momento de la emisión de la presente Resolución, toda vez que cuenta con una vigencia de **05 (cinco) años** para la





etapa de preparación de sitio y cambio de uso de suelo, **10 (diez) años** para la etapa de construcción y **30 (treinta) años** para su operación y mantenimiento. Dichos plazos empezarán a contar a partir del 09 de septiembre de 2013, fecha de la notificación de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.627/13.

## R E S U L T A N D O

- I. Que el 27 de julio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARMAT-117, 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 el 04 de agosto de 2022, 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 mismo día, fuera del plazo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- III. Que el 10 de agosto 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0058/07/22**, 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.
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 11 de agosto de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/039/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2022/gaceta\\_39-22.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2022/gaceta_39-22.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 05 al 10 de agosto de 2022, 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 VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.

- V. Que 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, firmado 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.458/2022 del 19 de agosto de 2022, solicitó a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA BCS), 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 26 de agosto de 2022.
- VI. Que el 19 de agosto de 2022, 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.459/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez De La Rosa, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 26 de agosto de 2022.
  - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.460/2022, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 26 de agosto de 2022.
- VII. 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 solicitó la opinión técnica del **proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del





oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.461/2022, dirigido al Ing. Julio Cesar Villareal Trasviña, Director Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur. Dicho oficio fue recibido el 26 de agosto de 2022.

- VIII. Que el día 19 de septiembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFA/10.1/8C.17.5/1202/2022, del 12 de septiembre de 2022, emitido por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur, 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 abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que los archivos de esta Delegación Federal no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas para su evaluación".*

- IX. Que el 17 de octubre de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.544/2022, notificado el 07 de noviembre de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en 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, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

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

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

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

(Énfasis añadido).

2. El promovente deberá presentar el documento vigente con el que acredite su personalidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de La Ley Federal





de Procedimiento Administrativo, toda vez que la identificación oficial presentada se encuentra vencida.

3. El promovente deberá presentar el extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa, toda vez que el extracto presentado fue publicado en el día seis (6) hábil y fuera del periodo establecido, de conformidad con el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que a la letra dice:

*"ARTÍCULO 34.-... I.-La Secretaría publicará a solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica. Asimismo, el promovente deberá publicar a su costa, un extracto del proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental a la Secretaría..."*

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

- 4.1. Deberá confirmar la ubicación en coordenadas UTM del polígono general del **proyecto** o en su caso modificarla proporcionando la nueva ubicación georreferenciada, toda vez que esta se ubica al interior del polígono de un proyecto vigente, previamente autorizado en materia de Impacto Ambiental por esta Oficina de Representación. El polígono de dicho proyecto podrá ser consultado en el portal de SEMARNAT, con la clave de 03BS2013TD031, en la siguiente liga electrónica <https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/consultatramite/inicio.php>

Lo anterior, toda vez que no es viable autorizar dos proyectos distintos en un mismo espacio y temporalidad y promovidos por razones sociales distintas. De igual manera no es ambientalmente viable la acumulación de impactos ambientales sobre un mismo sitios y recursos limitados.

- 4.2. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla toda vez que la MIA-P no cuenta con la información completa:

Elemento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie de desplante (construcción en planta baja) (m <sup>2</sup> )	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m <sup>2</sup> )	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m <sup>2</sup> )	Número de viviendas/habitaciones
Piscina						
Spa						
Torre de salvavidas						
Estacionamiento 13 espacios						
Otra (especifique)						
Áreas de conservación						
<b>Total</b>						

- 4.3. En relación al consumo de agua potable del **proyecto**, señalar lo siguiente:

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

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



- 4.3.1. Especificar el volumen de agua mensual expresado en litros que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad y cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable. Es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerá de agua potable durante la construcción y operación del **proyecto**.
- 4.3.2. Presentar documentación emitida por la autoridad del agua, que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales.
- 4.3.3. Con base en los datos señalados en los numerales 5.3.1 y 5.3.2 anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto** durante su operación al 100% de su capacidad.
- 4.4. En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
  - 4.4.1. Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **proyecto** al 100% de su capacidad.
  - 4.4.2. En caso de conectarse a la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el **proyecto**, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el **proyecto**.
  - 4.4.3. Presentar documentación emitida por la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al **proyecto** del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.
- 4.5. Deberá describir ubicación, dimensiones y características del sistema de tratamiento de aguas residuales a utilizar. En cumplimiento con la normatividad en materia, deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales que contemple dos etapas, el tratamiento primario en el que puede utilizarse el biodigestor mencionado en el numeral II.1.7 de la MIA-P, así como un tratamiento secundario, que deberá consistir en la etapa de desinfección del agua tratada proveniente del biodigestor o sistema primario antes mencionado.
  - 4.5.1. Indicar de manera georreferenciada, la ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales, señalando el destino que se le dará al agua tratada, especificando si se verterá a algún bien nacional.
  - 4.5.2. Especificar la capacidad en litros por segundo del sistema de tratamiento de aguas residuales.
  - 4.5.3. Presentar el análisis de la capacidad del sistema de tratamiento de aguas residuales respecto al volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
  - 4.5.4. Indicar si el sistema de tratamiento de aguas residuales del **proyecto**, incluyendo la etapa de tratamiento secundario o desinfección, implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

Edificio "Tnc. Víctor Alfredo Benítez Almada" Mejor por Campo No. 1045 Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 7 de 27





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

- 4.6. En relación al manejo de residuos, se requiere presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de incorporar al **proyecto** al sistema municipal durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación.
  - 4.7. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del **proyecto**, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada en coordenadas UTM, y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo.
  - 4.8. Deberá señalar las dimensiones, características y ubicación georreferenciada de una obra de protección, de ser necesario, así como de drenaje pluvial para garantizar la seguridad de los habitantes del **proyecto** y asegurar el correcto tránsito de los escurrimientos hacia su desembocadura con mar.
5. Sobre el Capítulo III, de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
- 5.1. Para demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas (PSDU-TTPLP), deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU TPLP
Superficie del predio m <sup>2</sup>		
Superficie total de desplante en m <sup>2</sup> o construcción en planta baja		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m <sup>2</sup>		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Número total de departamentos, viviendas, lotes		
Área permeable		
Densidad de vivienda / hectárea		

- 5.2. Deberá demostrar de qué manera el **proyecto** dará cumplimiento con el Acuerdo por el que se da a conocer el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto de 2018, toda vez que polígono del **proyecto** se encuentra dentro de la UGA T06-CSL Cabo San Lucas, con especial atención a los siguientes lineamientos, estrategias y criterios ecológicos establecidos por dicho Acuerdo:

Lineamiento ecológico	
L6	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 el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el



"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

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



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



	<i>conflicto ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.</i>
<i>Estrategias ecológicas</i>	
ES01	<i>Promover la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos</i>
<i>Criterios ecológicos</i>	
CA05	<i>La construcción de estructuras de protección (muros, espigones, rompeolas) sólo se permite en los casos en que se encuentre en riesgo la seguridad de la población o de la infraestructura de interés público. En caso de que su construcción sea autorizada, el tipo, diseño y orientación de la estructura deberá considerar los procesos hidrodinámicos costeros, a fin de mantener el balance sedimentario y el transporte litoral y evitar impactos negativos en la línea de costa. Se deberán utilizar, preferentemente, estructuras paralelas a la playa, separadas de la costa y sumergidas, que permitan la sedimentación de arena, sin interrumpir su flujo. Asimismo, se deberá contar con un programa de mantenimiento que incluya el trasvase periódico de sedimentos</i>
CB01	<i>La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados 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.</i>
CB02	<i>En la ZOFEMAT y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable (p.e. casas tipo palafito o andadores). Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta. El piloteado deberá ser superficial y no cimentado. Se recomienda que el desplante de la infraestructura tenga al menos un metro (1) de elevación respecto al nivel de la duna, con el fin de permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna.</i>
CB03	<i>Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberá alterar, directa o indirectamente, la integridad funcional del hábitat de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</i>
CB05	<i>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.</i>
CB07	<i>El tránsito vehicular y peatonal no deberá modificar la dinámica del sistema playa-dunas costeras de la ZOFEMAT, considerándose también los posibles efectos a distancia.</i>
CS05	<i>Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarcocrasicaule.</i>
CS07	<i>Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos.</i>

5.3. Realizar la vinculación con el Atlas Nacional de Riesgos, específicamente con el índice de inundabilidad con base al tiempo de vida útil que se pretende para el **proyecto**.

5.4. Presentar oficio emitido por CONAGUA donde señale si el cauce de arroyo que colinda con el **proyecto**, es considerado un bien nacional administrado por esa Comisión. Además, de ser el caso, informar si el cauce máximo de inundación de dicho arroyo, representa un riesgo para el **proyecto**. Lo anterior, con la finalidad de identificar su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y en su caso, dicha autoridad determine si es necesario realizar una obra de protección contra el riesgo por inundación del **proyecto**. Toda vez que el Atlas Nacional de Riesgos por inundación señala que en un periodo de retorno de 50 años, los índices de inundabilidad abarcan la parte media del sitio del **proyecto**.

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

6.1. Deberá presentar la delimitación georreferenciada oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre adyacente al sitio del **proyecto**, así como la zona federal del cauce del arroyo adyacente y su desembocadura con el mar.



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Benítez Almagá" - Micherucó, Camino No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 9 de 27



- 6.2. Deberá realizar la caracterización y delimitación de manera georreferenciada de la Zona de Dunas Costeras y su vegetación, colindante con el polígono del **proyecto**.
  7. Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación a lo siguiente:
    - 7.1. Consumo de agua potable por el **proyecto** y el abatimiento de su disponibilidad del pozo de donde se extraerá.
    - 7.2. Generación de aguas residuales y la operación del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, así como su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
    - 7.3. Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
    - 7.4. Afectación a la Zona Federal Marítimo Terrestre
    - 7.5. Afectación a la Zona de Dunas Costeras
    - 7.6. Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.
  8. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.
    - 8.1. Deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
    - 8.2. Entre una de las medidas de mitigación, deberá considerar que la planta de tratamiento de aguas residuales que dé servicio a las aguas residuales generadas por la operación del **proyecto**, tenga también la finalidad de asegurar su propio abasto de agua, al menos respecto al agua tratada para reutilizarla en el riego de áreas verdes.
  9. Sobre el Capítulo VII de la MIA-P, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**. Entre uno de los pronósticos a considerar, deberá señalar los impactos causados con y sin el sistema de tratamiento de aguas residuales.
- X. Que el 13 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación la respuesta a la información adicional requerida a la **promovente** mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.544/2022 del 17 de octubre de 2022, notificado el 07 de noviembre de 2022, citado en el Resultando inmediato anterior.
- XI. Que el 27 de marzo de 2023, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00157/2023, esta Oficina de Representación, informa a la **promovente**, la determinación de ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**, de conformidad con lo expuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 46, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para estar en posibilidad de valorar la



información adicional del **proyecto** presentada por la **promoviente** y concluir con su evaluación. Dicho oficio fue notificado el 30 de marzo de 2023.

- XII.** Que el día 29 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio B00.903.04.-0950, del 28 de abril de 2023, emitido por la Dirección Local en Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"El polígono del Proyecto obtenido del cuadro de coordenadas UTM se encuentra dentro de la poligonal de la Cuenca Hidrológica El Pescadero en al RH-03 Baja California Sur Oeste, ubicándose a su vez dentro de la poligonal del Acuífero El Pescadero. El polígono del Proyecto presentado no se encuentra afectado por algún Bien Nacional bajo la custodia y administración de la Comisión Nacional del Agua, sin embargo el polígono de Proyecto se encuentra cercano al área de influencia del Arroyo El Diablo, lo cual en el caso de una avenida extraordinaria podría causar afectaciones al Proyecto por lo que se recomienda la construcción de una obra de protección en la parte ESTE del polígono del Proyecto contigua al Arroyo El Diablo, lo anterior para evitar posibles afectaciones.*

*Sobre la realización de las obras que conforman el Proyecto...*

*... Dados los comentarios anteriores, donde se pretende utilizar el agua tratada para reutilización en los jardines, deberá de dar cumplimiento a lo NOM-001-SEMARNAT-2021 así como llevar a cabo ante la Comisión Nacional del Agua el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES."*

- XIII.** Que el 13 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DMA/424/2023 del 23 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Medio Ambiente del H.XVII Ayuntamiento de La Paz en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...El Proyecto no cuenta con la autorización de uso de suelo.*

*De acuerdo con el PSDU*

*1.10.2.2 Zonificación Residencial Turístico (RT)*

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

*Tabla 2. Tabla de Compatibilidad de los Usos de Suelo-Todos Santos-Pescadero-Las Playitas, La Paz B. C. S.*

I.-La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur.	
II.-La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea	<b>NO CUMPLE</b>
III.-La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.	<b>NO CUMPLE</b>
IV.-El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.	<b>NO CUMPLE</b>
V.- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.	<b>SI CUMPLE</b>

"Casa Lote 459"

Mr. L. S. A. de C.V.

Edificio "Tito Víctor Alfredo" de Alameda, Michoacán, México, C. P. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gub.gv.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 11 de 27





(COS= 0.249)	
VI-El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote. (CUS= 0.74)	<b>NO CUMPLE</b>
...	...
VIII.-Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural	<b>NO CUMPLE</b>
...	...
X.-El 60% del área de restricción frontal de acuerdo a lo establecido en el punto 5.3.5 de modalidades de utilización del suelo será de vegetación nativa	<b>NO CUMPLE</b>
...	...

...  
*De igual manera, omite mencionar que la línea de costa con playas arenosas es zona de anidamiento de tortugas marinas, particularmente la tortuga golfina *Lepidochelys olivácea* y la Tortuga Lúd *Dermochelys coriacea*", ambas especies se encuentran en la NOM 059 SEMARNAT 2010 bajo categoría de PELIGRO. Considerando la importancia de estas playas para la conservación de tortugas marinas (WWF2004)...*

...  
*Desde el punto de vista municipal, contraviene al Programa Subregional de Desarrollo Todos Santos, El Pescadero, Las Playitas, además de la Ley General de Vida Silvestre y la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.*

*Esta opinión se emite de acuerdo con las atribuciones conferidas a esta Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental con fundamento en Artículo 97 de Reglamento de la Administración Pública Municipal de La Paz, Baja California Sur.*

- XIV. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultado VI de la presente Resolución.
- XV. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

## CONSIDERANDO

- 1. Que 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,

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. 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.nv/semarnat

IA.087/2025

Página 12 de 27





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3º, fracciones XIII y XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34 y 35 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, 25, 26, 37, 38, 39, 44, 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 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 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, con fines comerciales, 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, 3º, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bernaldez Almaraz", Zona Comercial, Camino No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gub.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 13 de 27



5. Que el **proyecto** 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, con fines comerciales, consistente en un condominio de 3 niveles, con 10 unidades habitacionales, 13 espacios de estacionamiento y elevador, así como un área con piscina, spa, torre de salvavidas y 2 cabañas, para una población estimada de 24 habitantes. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,193.58 m<sup>2</sup> en el lote 459 con clave catastral 1-03-159-0459, ubicado en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, conforme a lo señalado en la Figura 1.

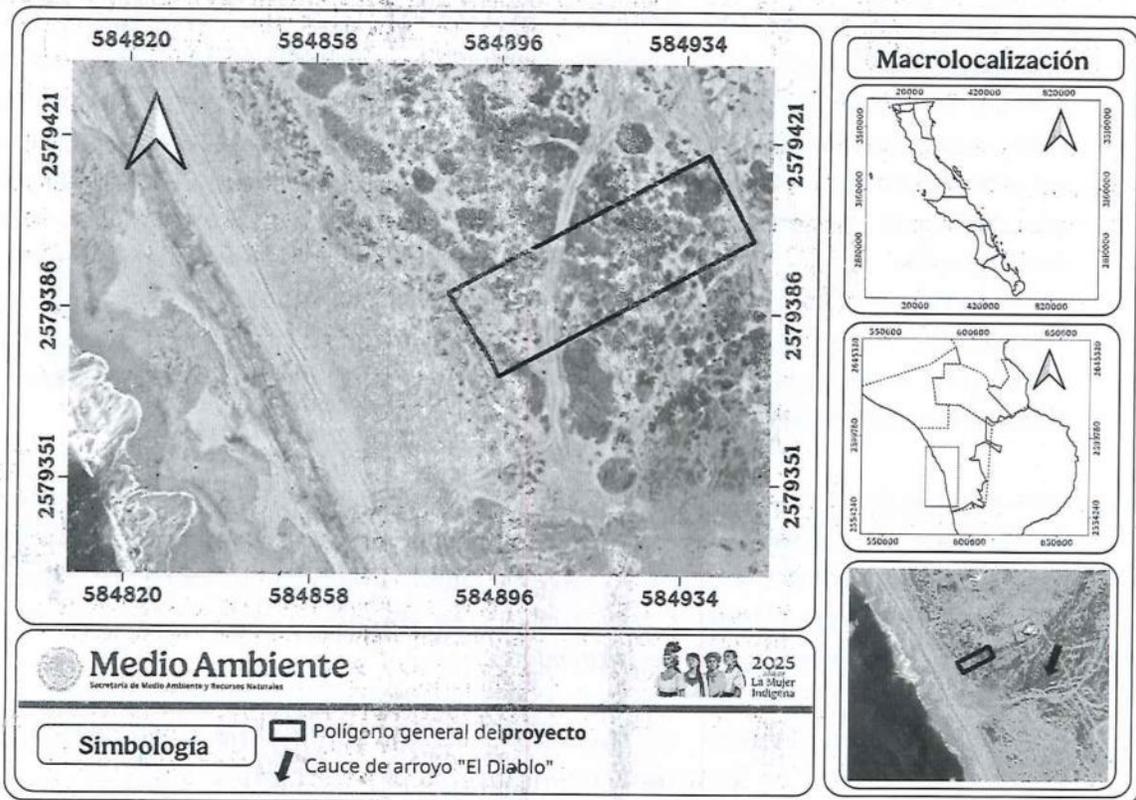


Figura 1. Polígono general del proyecto, con una superficie total de 1,193.58 m<sup>2</sup>, ubicado en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S., el cual se encuentra colindante al área de influencia del arroyo "El Diablo", conforme a la opinión técnica emitida por la CONAGUA en su oficio B00.903.04.-0950. (Elaboración ORE.SEMARNAT-BCS, 2025).



## Distribución de superficies del proyecto:

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )
Piscina	25
SPA	10
Torre de salvavidas	45
Torre de condominios	452.24
Área de conservación	661.34
<b>Superficie total</b>	<b>1,193.58</b>

6. Que en relación a las obras o actividades que requieren ser previamente evaluadas en materia de impacto ambiental, el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA) establece:

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

...

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

...

**IX.-** *Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;*

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

...

(Énfasis añadido).

7. Que en relación a las obras o actividades que requieren ser previamente evaluadas en materia de impacto ambiental, el artículo 5° del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) 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, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de...

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

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

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

(Énfasis añadido).

8. Que el artículo 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.





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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, 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.**

...

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

**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-gramíneo y del sistema playa-dunas costeras con el crecimiento de la superficie urbana y turística para posibilitar la adaptación al cambio climático. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el conflicto



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

"Lote 459"

Mr. Drey, S.A. de C.V.

Edificio "Ino. 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.087/2025

Página 17 de 27



ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.

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

**CB01.-** La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a 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.

**CB02.-** En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable (p.e. casas tipo palafito o andadores). Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta. El piloteado deberá ser superficial y no cimentado. Se recomienda que el desplante de la infraestructura tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna, con el fin de permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna.

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

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

(Enfasis añadido).

11. Que conforme a lo señalado en el anexo arquitectónico, plano A-2, anexo a la **MIA-P** del **proyecto**, el polígono general del mismo, se encuentra afectado por una zona de dunas costeras. Aunque la **promoviente** reconoce en la **MIA-P** la presencia de ecosistema de dunas costeras en el sitio del **proyecto**, NO presentó la delimitación o caracterización de dicho ecosistema, aún ante el requerimiento expreso de esta Oficina de Representación mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.544/2022. Tomando en consideración la información del plano A-2, antes citado, el **proyecto** pretende realizar construcciones de obra civil sobre dunas costeras, tales como zona de spa, piscina, construcción de la torre salvavidas. Lo anterior, sin llevar a cabo una correcta descripción del sistema ambiental del ecosistema de dunas costeras presente en el sitio, incluyendo su su



vegetación y consecuentemente no realizó una evaluación de los impactos que causaría la construcción de obra civil del **proyecto** sobre la dinámica de sedimentos de la zona de dunas. De igual forma, la línea de costa con playas arenosas es zona de anidamiento de tortugas marinas, particularmente la tortuga marina *Lepidochelys olivacea* y la tortuga laúd *Dermochelys coriacea*, categorizada como Peligro de extinción en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hecho que además señala la Dirección del Medio Ambiente del Estado, en su oficio DMA/424/2023, citado en el Resultando XIII de la presente Resolución. Además dentro del polígono general del **proyecto**, se registro la presencia de 64 ejemplares de *Mammillaria dioica*, categorizada como Protección especial en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Por lo anterior, el **proyecto**, en los términos expuestos incumple con el lineamiento ecológico de la UGA T06-CSL del POEMR-PN, así como con la estrategia ecológica ES06 y criterios ecológicos CB01, CB02, CB03 y CB05.

12. Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S. (PSDU-TSPLP), emitida el 10 de agosto de 2012, en el tomo XXXIX número 40 del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., vigente al momento del ingreso a evaluación del **proyecto** ante esta Oficina de Representación, el polígono del **proyecto** se encuentra en el uso de suelo Residencial Turístico (RT). Dicho uso de suelo RT, establece lo siguiente:

5.5.2.2.G. En Zonificación Residencial Turístico (RT)

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

- I. ...
- II. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.
- III. La superficie mínima del lote será de 2,000 metros cuadrados.
- IV. El frente mínimo del lote será mayor del 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.
- VII. ...
- VIII. Se permite como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de ZOFEMAT y zona de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- IX. ...
- X. El 60% del área de restricción frontal de acuerdo a lo establecido en el punto 5.3.5 de modalidades de utilización del suelo será de vegetación nativa.
- XI. ....
- XII. ....

"Casa Lote 459"

M. P. P. S.A. de C.V.

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





- XIII. Los lotes colindantes, o que los cruce, un escurrimiento pluvial son considerados como sitios de peligros naturales provocados por fenómenos hidrometeorológicos, siendo estos vulnerables a inundación, erosión, acarreo y depósito de materiales, por lo que será necesario e indispensable realizar estudios en detalle para conocer el impacto de estos fenómenos en los predios. Los propietarios deberán presentar como requisito para llevar a cabo cualquier obra, un dictamen de la CNA y la delimitación de la Zona Federal<sup>64</sup>.
- XIV. 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.
- 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 se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.

XVI. ...

XVII. ...

(Énfasis añadido)

Asimismo, conforme a la tabla de compatibilidad de uso del suelo, presente en el PSDU-TSPLP, en mención, la estrategia de uso de suelo Residencial Turístico (RT), permite únicamente, vivienda unifamiliar, teniendo como **usos prohibidos** más de dos viviendas, vivienda habitacional con comercio, mientras que permite alojamientos como hoteles, albergues, casas de huéspedes y moteles de hasta 120 cuartos, con **uso condicionado B/** solo en un 25% de su capacidad.

13. Que los Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre establecidos en el PSDU-TSPLP, establecen lo siguiente:

- *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.*

*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.*

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 09

www.gob.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 20 de 27



- 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:
  - La zona de restricción de construcciones se define por los 20 metros de zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT), donde la reglamentación existente prohíbe el establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito.
  - En la ZOFEMAT solo se podrán establecer estructuras de tipo temporales (sombrillas), o que puedan ser removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas). Restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreos.
  - 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.
  - Las construcciones permanentes en la playa, se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación arbórea bien establecida; manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y sufrútice.
- 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.).
- En algunas zonas, la duna se ha perdido como consecuencia humana o climática, por lo que se procederá al restablecimiento de ésta, realizando reforestación con especies nativas, colocando cercas de madera u otro material como trampas de arena, a lo largo de la bermá de la playa, o con cualquier otro método propuesto para lograr tal fin, con lo que se reducirá la erosión y se incrementará el tamaño de la duna.
- 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.
- En las zonas donde exista el riesgo de inundaciones y se esté expuesto al viento durante tormentas y huracanes, las construcciones que se localicen con frente de playa, por detrás de la zona de restricción, se recomienda realizarlas sobre pilotes a una altura que será determinada mediante un estudio de la dinámica de la playa y la altura del oleaje de tormenta.

...

(Énfasis añadido)

14. Que el **proyecto** contará con un condominio, compuesto por 10 unidades habitacionales, en una superficie total de 1,193.58 m<sup>2</sup>, que representa una densidad de 83 viviendas por hectárea, lo cual excede la densidad de 4 viviendas por hectárea permitida por el PSDU-TSPLP. Además, considerando que la **promovente** indica en la información adicional presentada, que el **proyecto** contará con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 532.24 m<sup>2</sup>, con una superficie total de construcción de 1,487.72 m<sup>2</sup>, lo que representa un coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) de 0.45 y un coeficiente de uso de





suelo (C.U.S.) de 1.25, que exceden el C.O.S. de 0.25 y el C.U.S. de 0.60, establecido por el PSDU-TSPLP, respectivamente.

De igual manera, el condominio del **proyecto** tendrá 3 niveles con una altura de 10 m, conforme a la información adicional y al anexo arquitectónico presentado en la **MIA-P** del **proyecto**, lo cual contraviene lo previsto por el PSDU-TSPLP, donde se autoriza únicamente condominios horizontales con un máximo de dos niveles, como se señala en el Considerando 12 anterior, en la fracción VIII del numeral 5.5.2.2.G.

Así mismo, el polígono del **proyecto** se encuentra colindante al cauce de arroyo "El Diablo", lo cual en el caso de una avenida extraordinaria, podría causar afectaciones al **proyecto**, sin embargo, la **promoviente** no presenta estudios para conocer el impacto y riesgos que representa la ubicación del **proyecto** en el área de influencia de dicho cauce de arroyo, ni dictamen de CONAGUA o delimitación de la Zona Federal del mismo, aún ante la solicitud expresa de esta Oficina de Representación mediante el Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.544/2022, por lo que incumple con el criterio XIII, del PSDU-TSPLP, citado en el Considerando 12 anterior. De igual forma, al no considerar en el desarrollo del **proyecto** la caracterización de dunas costeras, incumple con el criterio XV, establecidos para la estrategia de suelo Residencial Turístico (RT) en el PSDU-TSPLP, antes señalado.

Por lo antes expuesto, el **proyecto** en los términos planteados contraviene los criterios de regulación aplicables a la Zonificación Residencial Turístico previstos por el PSDU-TSPLP.

15. Que conforme a lo señalado en los Considerandos 10 al 14 de la presente Resolución, el **proyecto** en los términos planteados incumple con los criterios de regulación ecológica aplicables, previstos por el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, así como Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, lo cual actualiza la causa de negativa prevista por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA, al contravenir el **proyecto** las disposiciones aplicables.

En adición a lo anterior, los impactos adversos causados por la ejecución del **proyecto**, se sumarían a los impactos ambientales previamente autorizados mediante la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.627/13 del 21 de agosto de 2013, del proyecto denominado "**Casas Gregory**", señalado en el numeral I del apartado de Antecedentes de la presente Resolución. El cual se encuentra

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

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

Tel: (612) 123 93 90

www.gob.mx/semarnat

IA.087/2025

Página 22 de 27



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



ubicado en el mismo sitio que el proyecto objeto de la presente Resolución, con un traslape total en su superficie y se encuentra vigente a la fecha.

16. En relación al efecto causado al ambiente por la suma de impactos, el artículo 3º, fracción VII, de la LGEEPA, a la letra señala:

*Artículo 3o.- Para los efectos del presente reglamento se considerarán las definiciones contenidas en la ley y las siguientes:*

...

**VII. Impacto ambiental acumulativo:** El efecto en el ambiente que resulta del incremento de los impactos de acciones particulares ocasionado por la interacción con otros que se efectuaron en el pasado o que están ocurriendo en el presente;

**VIII. Impacto ambiental sinérgico:** Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varias acciones supone una incidencia:

(Énfasis añadido).

17. Tomando en cuenta las definiciones señaladas en el Considerando inmediato anterior, NO resulta ambientalmente viable la ejecución de obras en un mismo espacio y tiempo, de manera simultánea, realizadas por **promoventes** distintos, para llevar a cabo proyectos diferentes. Más aún, cuando la construcción de dichas obras pretende realizarse sobre un ecosistema frágil, como son las dunas costeras presentes en el sitio del **proyecto** y sitio de anidación de especies de fauna, como las tortugas marinas, con categoría de Amenazadas conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Por lo tanto, esta Oficina de Representación determina NO autorizar un segundo proyecto en el mismo sitio, a desarrollarse de manera simultánea, con la finalidad de evitar la incidencia de impactos ambientales acumulativos, que podrían derivar en impactos sinérgicos y residuales que ocasionen el desequilibrio ecológico del ecosistema de duna costera, presente en el sitio.

18. En relación a las causas que dejan sin efecto una autorización en materia de impacto ambiental emitida por esta Secretaría, o bien que transfieren la responsabilidad adquirida a través de la misma, los artículo 49 y 50 del REIA, a la letra señalan lo siguiente:

**Artículo 49.- ....**

Asimismo, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión de los proyectos, así como del cambio en su titularidad.





**Artículo 50.-** Todo promovente que decida no ejecutar una obra o actividad sujeta a autorización en materia de impacto ambiental, deberá comunicarlo por escrito a la Secretaría para que ésta proceda a:

- I. Archivar el expediente que se hubiere integrado, si la comunicación se realiza durante el procedimiento de evaluación del impacto ambiental, o
- II. Dejar sin efectos la autorización cuando la comunicación se haga después de que aquélla se hubiere otorgado.

En el caso a que se refiere la fracción anterior, cuando se hayan causado efectos dañinos al ambiente la Secretaría hará efectivas las garantías que se hubiesen otorgado respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la autorización y ordenará la adopción de las medidas de mitigación que correspondan.

(Énfasis añadido).

19. Que el proyecto **"Casas Gregory"** continua vigente hasta la fecha de emisión de la presente Resolución, conforme a la autorización emitida mediante Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.627/13. Toda vez que, NO obra en su expediente documentación donde el promovente de dicho proyecto, haya comunicado por escrito a esta Secretaría, que decide no ejecutar una obra o actividad sujeta a autorización en materia de impacto ambiental, o bien que es su intención cambiar la titularidad de dicha autorización emitida por esta Secretaría. Lo anterior, conforme a lo previsto por los artículos 49 y 50 del REIA, citados en el Considerando inmediato anterior.
20. Que la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en sus artículos 8 y 11, a la letra señalan lo siguiente:

**Artículo 8.-** El acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso.

**Artículo 11.-** El acto administrativo de carácter individual se extingue de pleno derecho, por las siguientes causas:

- I. Cumplimiento de su finalidad;
- II. Expiración del plazo;
- III. Cuando la formación del acto administrativo esté sujeto a una condición o término suspensivo y éste no se realiza dentro del plazo señalado en el propio acto;
- IV. Acaecimiento de una condición resolutoria;
- V. Renuncia del interesado, cuando el acto hubiere sido dictado en exclusivo beneficio de éste y no sea en perjuicio del interés público; y
- VI. Por revocación, cuando así lo exija el interés público, de acuerdo con la ley de la materia.

(Énfasis añadido)

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. de C.V.

Edificio "Tna. 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.087/2025

Página 24 de 27





21. Con base en los razonamientos previamente expuestos, la autorización en materia de impacto ambiental, emitida por esta Secretaría, a favor de la promovete del proyecto "**Casa Gregory**", con bitácora 03/MP-0071/05/13, continúa siendo válida en tanto no exista un trámite de "Desistimiento de la autorización en materia de Impacto Ambiental", u otro señalado por el artículo 11 de la LFPA, antes citado. Asimismo, considerando que esta Oficina de Representación concluyó que NO resulta ambientalmente viable la ejecución de dos proyectos distintos, a realizarse en un mismo espacio, de manera simultánea. Lo anterior se determina con la finalidad de evitar la incidencia de impactos ambientales acumulativos sobre ecosistema de dunas costeras, por lo que esta Oficina de Representación señala que quedan a salvo los derechos de la **promovente** para someter a evaluación su solicitud mediante el trámite adecuado, mismo que corresponde a un "Aviso de Cambio de Titularidad de la autorización de impacto ambiental".

Por lo antes expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

## A C U E R D A

**PRIMERO. TENER POR ATENDIDO** el **proyecto** denominado "**Casa Lote 459**", el cual pretendía 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 un condominio de 10 unidades habitacionales con estacionamiento, servicios, alberca y spa, en una superficie total de 1,193.58 m<sup>2</sup> en el lote 459 con clave catastral 1-03-159-0459, en la Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Toda vez que, esta Oficina de Representación determina que NO resulta ambientalmente viable la ejecución de un segundo proyecto en el mismo sitio, a desarrollarse de manera simultánea, donde previamente esta Secretaría autorizó el proyecto con bitácora 03/MP-0071/05/13, que actualmente se encuentra vigente. Lo anterior, con la finalidad de evitar la incidencia de impactos ambientales acumulativos, que podrían derivar en impactos sinérgicos y residuales que ocasionen el desequilibrio ecológico del ecosistema de duna costera, presente en el sitio donde se pretendía ubicar el **proyecto**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3, fracciones VII y VIII, 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.





**SEGUNDO. NO CORRESPONDE EL TRÁMITE** de Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular, mediante el cual sometió a evaluación el **proyecto** ante esta Oficina de Representación, toda vez que a la fecha de emisión de la presente Resolución, existe otro proyecto vigente, ubicado en el mismo sitio, citado en el Antecedente I de la presente Resolución.

**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 su solicitud para llevar a cabo el **proyecto**, mediante el trámite adecuado, que corresponde al "Aviso de Cambio de titularidad de la autorización de impacto ambiental: SEMARNAT-04-009", en esta ocasión para cambiar la titularidad de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.627/13. Los requisitos de dicho trámite podrán ser consultados en la siguiente liga electrónica: <https://www.gob.mx/tramites/ficha/aviso-de-cambio-de-titularidad-de-la-autorizacion-de-impacto-ambiental/SEMARNAT1952>.

**CUARTO.** Una vez realizado el trámite de Cambio de titularidad, antes señalado, de convenir a los intereses de la **promovente**, podrá solicitar la modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, mediante el trámite correspondiente, conforme a lo previsto por el artículo 5° y 28, del REIA, con la finalidad de ajustar las características del **proyecto**, al cumplimiento del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, así como el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero - Las Playitas, Municipio de La Paz, B. C. S., vigente al momento del ingreso del **proyecto** a evaluación ante esta Oficina de Representación.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** 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 3°, fracción XV, 83, de la Ley Federal de



# 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.

**SÉPTIMO** 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.

**OCTAVO. NOTIFÍQUESE** este proveído a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

**NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído a la C. Pilar Elena Macossay Mendicuti, apoderada legal de Mr. Drew, S. A. 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.C. Rolando Armando Alonzo Puc, y/o Guillermina Pérez López. A los teléfonos [redacted] 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 Centrales y Gestión Territorial.
- C.c.e.p. - Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT. Ciudad de México.
- C.c.e.p. - Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en B. C. S.
- C.c.e.p. - Biól. Benito Bermúdez Almada. Director de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte CONANP.
- C.c.p. - Expediente. 046/2022



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena

"Casa Lote 459"

Mr. Drew, S.A. 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.087/2025

Página 1 de 27