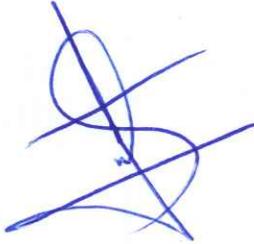




- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/DD-0028/11/24 - Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental. [SEMARNAT-04-007]
- **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- **Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE**

- **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.



Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



2025
Año de
La Mujer
Indígena

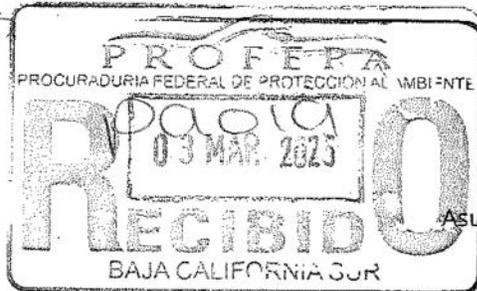


Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



*Concl. Aviso MIA
Recibo original
27/02/2025*



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

Bitácora: 03/DD-0028/11/24

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00234/25

Asunto: RESOLUCIÓN Aviso de no requerimiento MIA

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

INMOBILIARIA MEGARQ, S.A. DE C.V.

C. CLAUDIA ALVARADO QUINTANILLA, APODERADA LEGAL

Me refiero al Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental que presentó en esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT manifestando que pretende: *"la edificación de un condominio de 7 niveles para departamentos, en la Calle Álvaro Obregón y Campeche, col. Colinas del Sol, en la Ciudad de La Paz, Baja California Sur"* (sic.), trámite que fue ingresado en esta ORE el día 15 de noviembre de 2024, al que se le asignó el número de bitácora 03/DD-0028/11/24.

RESULTANDO

1. Que el 15 de noviembre de 2025, la persona moral denominada **INMOBILIARIA MEGARQ, S.A. DE C.V.** por conducto de su apoderada, la C. Claudia Alvarado Quintanilla, ingresó el trámite SEMARNAT-04-007 que corresponde a un *Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental*, para lo que presentó la siguiente documentación:

- a) Formato con homoclave FF-SEMARNAT-085 requisitado y firmado por la apoderada de la solicitante.
- b) Constancia de Situación Fiscal de la moral solicitante expedida por el Sistema de Administración Tributaria SAT.
- c) Carta poder simple mediante la cual la apoderada de la persona moral autoriza a dos personas más para que en su representación comparezcan a presentar documentación de trámite de evaluación de manifestación de impacto ambiental.
- d) Copias simples de las identificaciones de la apoderada de la empresa y de sus autorizados para oír y recibir notificaciones.
- e) Escrito libre firmado por la apoderada de la moral solicitando que se reconozca su personalidad y se otorgue la autorización para las obras solicitadas.
- f) Documento sin firmar con información técnica básica sobre la obra que se pretende realizar y su ubicación.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.aob.mx/semarnat



- g) Copia cotejada de la Escritura Pública 18,378, Vol 428, del Notario 28 de Tlanepantla, Estado de México, y con fecha 15 de septiembre de 1999, que contiene el Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil denominada INMOBILIARIA MEGARQ S.A. de C.V.; y
- h) Copia simple cotejada de la Escritura número 10,864 de la Notaría Pública No. 28 de La Paz, B.C.S., en la que consta que la persona moral otorga poderes a la C. Claudia Alvarado Quintanilla.

CONSIDERANDO

I. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32Bis fracciones I y Xi de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28 fracción IX y 29, de la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)*; 5 fracción Q) de su *Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental*, 34 y 35 fracción X inciso c); y 6 primer párrafo y sus incisos I, II y III del *Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales*; y 57 fracción I, de la *Ley Federal de Procedimiento Administrativo*, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur es competente para resolver en las materias de Impacto Ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

II. Que el **inciso Q)** del **artículo 5** del *reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental a la letra establece que:*

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 ...*

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, ...

III. Que en el primer párrafo y los incisos I al III del **Artículo 6** del mismo reglamento de la LGEEPA antes citado a la letra se establece que:

Artículo 6o.- *Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:*

I. *Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;*

II. *Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y*

III. *Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y*





mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

IV. Que las obras que se pretenden realizar, para las que se presenta el Aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental, según se indica textualmente en la información presentada, consisten en: *la edificación de un condominio de 7 niveles para departamentos, éstos incluirán áreas comunes en planta baja, estacionamiento en planta baja, áreas verdes, roof garden, caseta de seguridad, bodegas, gimnasio, alberca, terraza con área de asadores y asoleaderos, estos dentro de un predio de 1,033.73 m², identificado con clave catastral 101-001-289-004, localizado en Calle Álvaro Obregón y Campeche, colonia Colina del Sol, en la Ciudad de La Paz, Baja California Sur. En la documentación se afirma, también, que en el domicilio en cuestión se encuentran obras de construcción referentes a una casa habitación, la cual, con el paso del tiempo se ha venido remodelando, para convertirse en un restaurante, café, museo, entre otros tipos de comercios.*

V. Que la ubicación del sitio en el que se pretende realizar las obras está comprendida en la poligonal definida por las coordenadas que a continuación se indican:

V	X	Y
1	570678.154	2673813.08
2	570686.533	2673807.14
3	570688.665	2673805.63
4	570711.413	2673789.14
5	570722.567	2673781.05
6	570710.742	2673765.45
7	570698.346	2673774.7
8	570697.212	2673773.45
9	570672.235	2673792.22
1	570678.154	2673813.08

VI. Que, aunque en el formato presentado se indica que la obra en análisis no está sujeta al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, el tipo de obra que se describe, así como la ubicación de la misma actualizan los supuestos establecidos en el inciso IX del Artículo 28 de la LGEEPA y en el inciso Q) del Artículo 5 de su reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, en donde se estipula que se requiere autorización en materia de impacto ambiental para la construcción y operación de desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros. Lo anterior, ya que sin lugar a dudas el proyecto en análisis se trata de un desarrollo inmobiliario y la ubicación corresponde





con un ecosistema costero según la definición incluida en el inciso XIII Bis del artículo 3 del mismo reglamento citado. Si bien es cierto que la obra original no requirió de dicha autorización, ya que fue realizada antes de la expedición de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el tipo de obras como las que se describen en la solicitud requieren invariablemente de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental para que la autoridad tenga elementos que le permitan determinar si la autorización es procedente.

VII. Que la información asentada en el formato de solicitud referido en el inciso a) del *RESULTANDO 1* de este oficio resolutivo **no corresponde con los supuestos del Aviso en análisis** que se desprenden del Artículo 6 del reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que se indican en el *CONSIDERANDO* previo, específicamente en lo siguiente:

- a. Más que la "Sustitución de infraestructura" de una obra existente que originalmente se utilizó como casa habitación con servicios básicos, la edificación de un *condominio de 7 niveles para departamentos* constituye una obra completamente nueva y distinta de la que existe actualmente; y
- b. Aunque en el formato para el trámite y en la información que se anexó a la solicitud se asienta que las acciones a realizar no implican incremento en el nivel de impacto al ambiente, es indiscutible que los impactos que se ocasionen, así como la intensidad de los mismos serán muy diferente si se trata de una casa habitación unifamiliar con servicios básicos o de un condominio de 7 niveles para departamentos con áreas comunes, estacionamiento, áreas verdes, *roof garden*, caseta de seguridad, bodegas, gimnasio, alberca, terraza con área de asadores y asoleaderos. Entre los muy diversos impactos, que un procedimiento adecuado permitiría identificar y evaluar, se pueden mencionar: impactos por una mayor demanda y consumo de bienes y servicios como agua y energía, impactos por la mayor generación de residuos y descargas al sistema de drenaje, impactos por afectaciones al paisaje, impactos ocasionados durante la operación del proyecto derivados de la ocupación por un número de personas muchas veces mayor que el que puede albergar una casa habitación como la existente, impactos por la reducción de espacios naturales, impactos por la afectación a la vida silvestre que habita en los alrededores, impactos ocasionados por el incremento en el tráfico vehicular, como la emisión de gases de efecto invernadero, entre otros más.

VIII. Que en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S., al predio le corresponde un uso de suelo con restricciones en cuanto a la densidad y superficie de ocupación, así como a la altura máxima, lo que no permiten edificaciones como la que se propone.

En vista de que no se cumplen todos los requisitos que el primer párrafo del Artículo 6 del citado reglamento de la LGEEPA establece, mismos que son determinantes para que, en su caso, se actualicen los supuestos del trámite en análisis; y que los probables impactos al ambiente, así

✓

WGC

01

pag 4 de 6





como las correspondientes medidas para prevenirlos o mitigarlos, no han sido ni identificados ni evaluados, en el ejercicio de sus atribuciones esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur

RESUELVE

PRIMERO. No procede autorizar el no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo la edificación de un condominio de 7 niveles para departamentos, éstos incluirán áreas comunes en planta baja, estacionamiento en planta baja, áreas verdes, *roof garden*, caseta de seguridad, bodegas, gimnasio, alberca, terraza con área de asadores y asoleaderos, estos dentro de un predio de 1,033.73 m², identificado con clave catastral 101-001-289-004, localizado en Calle Álvaro Obregón y Campeche, colonia Colinas del Sol, en la Ciudad de La Paz, Baja California Sur en virtud de que no se trata de una ampliación, modificación, sustitución de infraestructura, rehabilitación o mantenimiento de obras y no se actualizan los supuestos de ley como se señala en los **CONSIDERANDOS VI y VII** del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO. El proyecto que se plantea en la ubicación señalada en el **CONSIDERANDO V** requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular para ser evaluada y, en su caso, determinar si es viable su autorización. Para lo anterior será necesario que el proyecto cumpla, entre otros, con las disposiciones mencionadas en el **CONSIDERANDO VIII**.

TERCERO. En caso de mantener su interés en desarrollar el proyecto, deberá acatar lo establecido en la legislación ambiental vigente para la obtención de la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente que le compete emitir a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en el entendido de que su planteamiento deberá cumplir con lo que quedó asentado en los **CONSIDERANDOS** indicados antes para no contravenir la normatividad aplicable.

CUARTO. Para gestionar la autorización en materia de impacto ambiental antes referida, se requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular. La información que contenga dicho documento deberá referirse a circunstancias ambientales relevantes vinculadas con la realización del proyecto. Los estudios deben incluir todo lo indicado en las fracciones del artículo 12 del reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, y recomienda poner especial atención en lo que establece la fracción III respecto a las regulaciones de uso de suelo que le compete emitir a las autoridades locales; asimismo, considerar las factibilidades de suministro de servicios básicos en virtud de la magnitud del proyecto. Para facilitar la presentación y entrega de la manifestación de impacto ambiental del tipo de obra o actividad que pretende llevar a cabo, podrá encontrar la guía correspondiente en la siguiente dirección electrónica:

<https://www.gob.mx/tramites/ficha/autorizacion-de-la-mia-particular-sin-actividad-altamente-riesgosa/SEMARNAT465>





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la persona moral denominada INMOBILIARIA MEGARQ, S. A. DE C. V., a través de su apoderada, la C. Claudia Alvarado Quintanilla, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORE-SEMARNAT-BCS, sito en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso, notifíquese a las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, los CC. Oswaldo Ascencio Michel y/o Andrea del Rocío Lieras Núñez.

**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. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar Garcia Vergara.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la ORE de Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
- C.c.p. - Expediente

SEMARNAT-04-0007

03/DD-0028/11/24

CGRS/MAMV/HPCM

notificar a: los CC. Oswaldo Ascencio Michel y/o Andrea del Rocío Lieras Núñez. [REDACTED]



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.doo.mx/semarnat