

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2022TD039
Bitácora: 03/MC-0071/06/22
OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.1970/2026

Asunto: Resolución del DTU-B del proyecto: "Condominios Las Palmas".

La Paz, Baja California Sur, a 8 de septiembre de 2026.

C. MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ
[redacted]

PROFEPA RECIBIDO 28 OCT 2026 OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO Hora: 12:07 Anexos en Original: SA Copias Simples: SA Copias Certificadas: SA Otros: Recibí:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MC-0071/06/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen del Documento Técnico Unificado Modalidad B, del proyecto "**Condominios Las Palmas"**, que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 5,344 m² (0.534 ha), para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un conjunto turístico habitacional conformado por 4 edificios, de 3 niveles de construcción, con 16 condominios cada uno, sumando 64 condominios en total, así como infraestructura de apoyo, vialidades, estacionamientos, bodegas y áreas verdes. A desarrollarse en una superficie de 14,161.512 m² (1.4161 ha) en el predio con clave catastral 1-03-032-0023, ubicado en la fracción del del Predio Boca de Muela o Las Playitas, zona Las Palmas, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Nicolás Aguiar Páez.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Miguel Angel Gutiérrez Bazúa, por conducto de su representante legal C. Nicolás Aguiar Páez, se le denominará el **promovente**; a las obras y actividades del proyecto "**Condominios Las Palmas"**, se nombrara como el **proyecto** y al Documento Técnico Unificado, Modalidad B, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados **DTU-B**.

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver el **DTU-B** del **proyecto** sujeto a evaluación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32



Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3° inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5° fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35 fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2°, fracción I, 3°, fracción II, 7°, fracciones VI, LXXI, 10, fracción XXX, 14 fracción XI, 93 al 98, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 139, 141 y 145, de su Reglamento y el Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010.

R E S U L T A N D O

I. Que el 22 de diciembre de 2010, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se expiden los Lineamientos y Procedimientos para solicitar en un Trámite Único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y en Materia Forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan" y, que derivado de este Acuerdo se establece el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad B, que "integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental y el de cambio de uso de suelo forestal", en lo sucesivo, denominado el **Acuerdo**.

II. Que el 16 de junio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARNAT-121, mediante el cual el **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, el **DTU-B**, para su análisis y resolución en Materia de Impacto Ambiental y Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales del **proyecto**, mismo que quedó registrado con la clave 03BS2022TD039, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28, fracciones VII, IX y X, y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5°, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 93 al 98, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141 y 145, de su Reglamento, así como en los términos PRIMERO, SEGUNDO, fracciones II y V.

QUINTO, SÉPTIMO, NOVENO y DÉCIMO del **Acuerdo**. Asimismo, el **promovente** adjuntó a la solicitud referida, los documentos que a continuación se indican:

a. Documento Técnico Unificado Modalidad B Particular impreso y en formato electrónico.

b. Copia simple de credencial para votar con fotografía, número de folio 1573046202, expedida a nombre de Nicolás Aguiar Páez por el Instituto Nacional Electoral.

c. Copia simple de comprobantes de pago de derechos productos y aprovechamientos por la cantidad de $73,802.00 y $5,440.00 para un total de $79,242.00 (setenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos pesos 00/100 M. N.).

d. Copia cotejada de la Escritura Pública Número 17,777, Libro V, volumen LIX, emitida en la Ciudad de Los Mochis, Municipio de Ahome, Estado de Sinaloa, el día 12 de octubre del 2017, por el Licenciado Sergio Armenta Sarmiento, Notario público 153, a través del cual hace constar que protocoliza la Escritura pública, conforme a la cual Miguel Angel, José Jorge, Clarissa y Sara todos de apellido Gutiérrez Bazúa, por su propio derecho, otorgan a favor del señor Nicolás Aguiar Páez las siguientes facultades: poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, poder general para actos de administración en materia laboral.

e. Copia cotejada de la Escritura pública número 4,280, folios 12224-12228, emitida en el poblado de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, el día 18 de febrero del 2019, por el Licenciado Florencio Alaniz Ornelas, Notario Público 25, con ejercicio en La Paz, B.C.S., se hace constar el contrato de compraventa que otorgan por una parte los señores Ramón Gregorio Orozco Romero y María Guadalupe Torres Núñez, como la parte "vendedora" y como la parte "compradora", el señor Miguel Ángel Gutiérrez Bazua, por su propio derecho, y en su carácter de Apoderado General de los señores José Jorge Gutiérrez Bazúa y Clarissa Gutiérrez Bazúa. respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio "BOCA DE LA MUELA" o "LAS PLAYITAS", ubicado en la Delegación de Todos Santos, Baja California Sur, con clave catastral 1-03-032-0023, con una superficie de 14,162.125 m^2.

III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 23 de junio de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/028/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_28-22.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 16 al 22 de junio de 2022, dentro de los cuales se

incluyó la solicitud de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3°, 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**.

IV. Que el 30 de junio de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MC-0071/06/22**, esta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C. P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

V. Que el 30 de junio de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.343/22, el Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, solicitó a la Unidad Jurídica de esta Oficina de Representación, el dictamen correspondiente de las documentales que conforman el expediente en análisis. Dicha solicitud fue recibida el 07 de julio 2022.

VI. Que de conformidad con los artículos 4°, 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, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.344/2022, del 30 de junio 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 ante esa Procuraduría, o si existe algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 15 de julio de 2022.

VII. Que el 30 de junio 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.345/2022 dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de la Rosa, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y



Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 15 de julio de 2022.

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.346/2022, 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 15 de julio de 2022.

VIII. Que el 07 de julio de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente** del 23 de junio de 2022, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular, el martes 21 de junio de 2022, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

IX. Que el 14 de julio de 2022, se recibió en el Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental de esta Oficina de Representación, el oficio SEMARNAT-BCS.UJ.237/2022, de la misma fecha, mediante el cual la Unidad Jurídica de esta Oficina de Representación, emitió el dictamen correspondiente, el cual a la letra dice:

"...CONSIDERANDO

...

*"Atento a la naturaleza del trámite y al realizar un análisis comparativo del numeral antes mencionado y la documentación anexa, se desprende que la promovente pretende llevar a cabo su proyecto sobre una **superficie total de 1.416 hectáreas**, es decir, **14,161.512 m²**, solicitando para **Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales 0.5344 hectáreas**, es decir, **5,344 metros cuadrados**. Por lo que la propiedad y/o posesión del predio a afectar queda acreditada con las copias cotejadas agregadas al efecto en el expediente, por corresponder a las superficies, medidas y colindancias estipuladas en las mismas. Sin embargo, en el **formato FF-SEMARNAT-121** de **Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, Modalidad "B"**, se señala que el **C. MIGUEL ANGEL GUTIÉRREZ BAZUA** lo promueve unicamente por su propio derecho y no en copropiedad con los **CC. JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZÚA y CLARISSA GUTIÉRREZ BAZUA**, así mismo, no exhibe la Identificación Oficial vigente de los promoventes. Por lo tanto, **el promovente no cumple** con lo estipulado en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.*

Por lo que para estar en condiciones de dar cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, el promovente deberá exhibir ante esta Delegación Federal:

***1.- Modificar el formato FF-SEMARNAT-121 de Solicitud de Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, Modalidad "B"**, en el que especifique que los promoventes serán en conjunto las personas físicas que acrediten contar con la propiedad y/o posesión del predio a afectar siendo los **CC. MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA, JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZÚA Y CLARISSA GUTIÉRREZ BAZUA.**, formato que deberá estar firmado por los copropietarios o en su caso, por quien acredite tener facultades de representación.*



2.- Copia simple de la Identificación Oficial Vigente de los promoventes, los ***CC. MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA, JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZÚA y*** [redacted]

...

RESOLVER

PRIMERO*.- Que la documentación legal agregada al trámite solicitado por la persona física el* ***C. MIGUEL ANGEL GUTIÉRREZ BAZUA****, a través del* ***C. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ*** *en su carácter de Apoderado Legal del proyecto denominado* ***"CONDOMINIO LAS PALMAS"****, con pretendida ubicación en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, para la* ***Autorización del Documento Técnico Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad "B"*** *Sin Riesgo,* ***NO CUMPLE*** *con los requisitos legales solicitados para revisión a esta Unidad Jurídica, y que se encuentran establecidos en la Ley General de Desarrollo Forestal y su Reglamento, por lo que no se deberá dar continuidad al presente trámite administrativo en términos de Ley..."*

X. Que el 10 de agosto de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1021/2022, del 05 de agosto de 2022, emitido por la PROFEPA BCS, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI de la presente Resolución, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de indicarse que se después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en fecha 19 de julio de 2022 se realizó visita técnica al sitio, dejando asentado el personal actuante que el predio se encuentra en su estado natural, delimitado por un cerco con postes de madera de la región y alambre de púas, no se observó el inicio de obras, se adjunta reporte de visita técnica, para los efectos legales correspondientes."

XI. Que el 09 de septiembre de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/2022, notificado el 30 de septiembre 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 y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, requirió al **promovente** información adicional sobre el **proyecto.** Toda vez que, la información contenida en la **MIA-P**, no reúne los elementos técnicos indispensables para continuar con su evaluación en materia de Impacto Ambiental. En la información requerida al **promovente,** destaca los siguiente:

...

1. Para estar en condiciones de dar cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, el promovente deberá presentar:
   - **1.1.** Modificar el formato FF-SEMARNAT-121 de Solicitud de Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, Modalidad B, en el que se especifique que los promoventes serán en conjunto las personas físicas que acrediten contar con la propiedad y/o posesión del predio a afectar,





siendo los CC. Miguel Ángel Gutiérrez Bazua, José Jorge Gutiérrez Bazúa y Clarissa Gutiérrez Bazua, formato que deberá estar firmado por los copropietarios o en su caso, por quien acredite tener facultades de representación.

1.2. Copia simple de la identificación Oficial Vigente de los promoventes, los CC. Miguel Ángel Gutiérrez Bazúa, José Jorge Gutiérrez Bazúa y Clarissa Gutiérrez Bazúa.

2. Sobre el Capítulo II del DTU-B: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:

2.1. Deberá presentar las coordenadas UTM de un Área de Conservación que delimite la zona de dunas al interior del polígono del **proyecto**, mismo que deberá mantenerse en condiciones naturales, libre de construcciones e instalaciones.

2.2. Deberá presentar las coordenadas UTM de ubicación de los elementos que conforman al **proyecto**, los cuales deberán de distribuirse detrás del cordón de dunas costeras.

...

XII. Que el 05 de enero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida a través del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/2022 del 09 de septiembre de 2022, citado en el Resultando inmediato anterior.

XIII. Que el 16 de enero de 2023, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.027/2023, el Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, solicitó a la Unidad Jurídica de esta Oficina de Representación, la emisión de un segundo dictamen jurídico, correspondiente a las documentales que conforman el expediente en análisis, considerando el escrito del **promovente** y sus anexos, presentados del 05 de enero de 2023, conforme a lo señalado en el Resultando inmediato anterior, mediante el cual presentó la información adicional requerida.

XIV. Que el 19 de enero de 2023, se recibió en el Departamento de Impacto Ambiental de esta Oficina de Representación, el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.UJ.077/2023 de la misma fecha, emitido por la Unidad Jurídica, mediante el cual emite el segundo Dictamen Jurídico correspondiente a las documentales que conforman el expediente del **proyecto**, en respuesta al oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.027/2023 del 16 de enero de 2023 señalado en el Resultando inmediato anterior. El segundo Dictamen Jurídico a la letra señala lo siguiente:

"...DICTAMEN JURÍDICO...

CONSIDERANDO

*Que la promovente a través del **C. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ** en su carácter de Apoderado Legal, respecto de la **solicitud de Autorización del Documento Técnico Unificado***





Modalidad "B" Particular *del proyecto denominado* ***"CONDOMINIO LAS PALMAS"****, exhibe escrito libre en original de fecha 03 de enero del 2023, ingresado a esta Representación Federal el* ***05 de enero del 2023****, la información solicitada mediante oficio* ***SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/2022*** *de fecha 09 de septiembre de 2022, a través del cual presenta copia simple de las Identificaciones oficiales vigentes de los* ***CC. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ, MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA, JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZÚA y CLARISSA GUTIÉRREZ BAZUA****. Aunado a lo anterior, exhibe el formato* ***FF-SEMARNAT-121*** *de* ***Solicitud de Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, Modalidad "B"****, firmado por el* ***C. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ****, en su carácter de apoderado legal, sin embargo, en dicho formato, no especifica que los promoventes son en conjunto los* ***CC. MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA, JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZUA y CLARISSA GUTIÉRREZ BAZUA****, por ser copropietarios del bien inmueble que se pretende afectar. Por lo que el requisito de* ***la Personalidad Jurídica de la promovente no queda acreditada con las documentales exhibidas.***

Que el proyecto que se pretende llevar a cabo, será sobre una ***superficie total de 1.416 hectáreas****, es decir,* ***14,161.512 m2.****,* ***Solicitando para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales 0.5344 hectáreas, es decir, 5,344 metros cuadrados****. Superficie, medidas y colindancias que corresponden a lo estipulado en los instrumentos jurídicos presentados,* ***Por lo que el requisito de la Propiedad y/o Posesión queda acreditada con las documentales exhibidas***

...

RESOLVER:

PRIMERO.- *Que la documentación legal agregada al trámite solicitado por la persona física el* ***C. MIGUEL ANGEL GUTIÉRREZ BAZUA****, a través del* ***C. NICOLÁS AGUIAR PÁEZ*** *en su carácter de Apoderado Legal del proyecto denominado* ***"CONDOMINIO LAS PALMAS"****, con pretendida ubicación en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, para Autorización del Documento Técnico Unificado Modalidad "B" Particular,* ***NO CUMPLE*** *con los requisitos legales solicitados para revisión a esta Unidad Jurídica, y que se encuentran establecidos en la Ley General de Desarrollo Forestal y su Reglamento, por lo que no se deberá dar continuidad al presente trámite administrativo en términos de ley.*

XV. Que el 01 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación, el Oficio DMA/357/2023, del 31 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Medio Ambiente del H. XVII Ayuntamiento de La Paz en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII, donde señala lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

1.- De acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos, Pescadero, Las Playitas se encuentra en Residencial Turístico.

...

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.*



*VII- **Las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de 13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banqueta** en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur. Las banquetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m.) para el tránsito de las personas las "banquetas" podrán ajardinarse con especies típicas de la región.*	***Si cumple***
*VIII- **Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros** de edificación, a partir del nivel del terreno natural.*	***No Cumple***
*XIV- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o 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*	***No Cumple***

De acuerdo a los planos presentados en la manifestación de Impacto Ambiental sometida, el edificio más cercano al mar se encuentra completamente dentro de la duna y el segundo está incluido en los 20 metros inmediatos de la misma (Fig 2), contraviniendo el PSDU Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas.

El proyecto abarca duna embrionaria y primaria.
En la manifestación se indica que el proyecto se construirá en una zona afectada por actividad agropecuaria, sin embargo, las imágenes de satélite muestran vegetación característica de dunas. En: Dunas SEMARNAT 2013 se mencionan hasta 208 especies vegetales en las dunas del Pacífico de la Península de Baja California en donde podrían encontrarse hasta 58 especies diferentes en donde Oenothera drumondii thalassaphila es endémica del estado (CONABIO Enciclovida 2022). La manifestación no menciona ninguna especie vegetal de dunas ni su categoría en la NOM 059-SEMARNAT-2010.

*La Manifestación omite mencionar que a 2km al sur se encuentra un **campamento Tortuguero** " Las playitas", mismo que en noviembre del 2011 albergó 252 huevos de tres tortugas Laúd (Dermochelis coriace) que anidó en estas playas, esta especie se encuentra en la NOM 059 SEMARNAT 2010 bajo categoría de PELIGRO. Considerando la importancia de estas playas para la conservación de tortugas marinas y de acuerdo a la NOM162 SEMARNAT 2012, queda prohibida la iluminación artificial en la playa, los animales de compañía no pueden estar sueltos sin correa ni por las noches.*

...

La manifestación menciona en una etapa secundaria la construcción de una planta de aguas negras, sin embargo, ésta no cuenta con planos al respecto y considerando su cercanía al mar y otros cuerpos de agua, es indispensable implementar una planta de tratamiento de Aguas Residuales que cumpla con las NOMs Aplicables: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003SEMARNAT-1997.

Desde el punto de vista municipal, contraviene al Programa Sub regional 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.

XVI. Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se han 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 Resultando VII de la presente Resolución.

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

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3° inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5° fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35 fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2°, fracción I, 3°, fracción II, 7°, fracciones VI, LXXI, 10, fracción XXX, 14 fracción XI, 93 al 98, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 139, 141 y 145, de su Reglamento y el **Acuerdo**. Esta Oficina de Representación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, cuenta con atribuciones para evaluar, resolver y, en su caso, autorizar el Documento Técnico Unificado de impacto ambiental y cambio de uso de suelo forestal Modalidad B del **proyecto**, así como, 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 esta Oficina de Representación, con fundamento en los Términos Primero, Segundo, fracciones II y V, Quinto, Séptimo, Noveno, Décimo, del **Acuerdo**; en los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículos 93 al 98, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 139, 141 y 145, de su Reglamento, una vez presentado el **DTU-B**, iniciaría el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como en sus Reglamentos, a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, y demás normativa aplicable.



3. Que el **DTU-B** del **proyecto**, integra en un sólo procedimiento administrativo del trámite relativo al Procedimiento de evaluación del Impacto Ambiental y del Procedimiento de Evaluación del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, para las obras y actividades mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas, así como otorgar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales por excepción cuando; la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, que la erosión de los suelos, y el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen.

Características del proyecto

4. Que el lineamiento Séptimo del **Acuerdo** establece que el **DTU-B** contendrá la información que prevén los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como la indicada en el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. En este sentido la información presentada en el **DTU-B** del **proyecto** consiste en llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 5,344 m² (0.534 ha), para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un conjunto turístico habitacional conformado por 4 edificios, de 3 niveles de construcción, con 16 condominios cada uno, sumando 64 condominios en total, así como infraestructura de apoyo, vialidades, estacionamientos, bodegas y áreas verdes. A desarrollarse en una superficie de 14,161.512 m² (1.4161 ha) en el predio con clave catastral 1-03-032-0023, ubicado en la fracción del del Predio Boca de Muela o Las Playitas, zona Las Palmas, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se muestra en la Tabla I.

Tabla I. Coordenadas UTM que delimitan el polígono general del **proyecto,** con clave catastral 1-03-032-0023 y una superficie total de 14,161.512 m² (1.4161 ha).

Polígono general del proyecto		
Vértices	**X**	**Y**
1	574965.11	2596903.02
2	574993.76	2596859.78
3	575193.20	2597045.95
4	575164.71	2597087.49
5	575058.19	2596996.00
6	575060.80	2596992.49
7	575047.94	2596980.47
Superficie total = 14,161.512 m² (1.4161 ha)		





Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo.

5. 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).

6. 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,...*
> ...
> ***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, ...*



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).

7. Que el artículo 12 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 12.- *La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:*

- ***I.*** *Datos generales del proyecto, del promovente y del responsable del estudio de impacto ambiental;*
- ***II.*** *Descripción del proyecto.*
- ***III.*** *Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo;*
- ***IV.*** *Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del* ***proyecto****;*
- ***V.*** *Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;*
- ***VI.*** *Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales;*
- ***VII.*** *Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas, y*
- ***VIII.*** *Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.*

(Énfasis añadido).

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

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

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

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



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

I.- *Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;*

II.- *Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate,...*

III. *Negar la autorización solicitada, cuando:*

a) *Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;*

b) *La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o*

c) *Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.*

...

(Énfasis añadido).

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

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

...

I. *Autorizar la realización de la obra o actividad en los términos y condiciones manifestados;*

II. *Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada.*

En este 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 del proyecto, o en caso de accidente, o

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

(Énfasis añadido).

10. Que el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable establece lo siguiente:

Artículo 93. *La Secretaría solo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.*





En las autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

La Secretaría podrá emitir criterios y lineamientos en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en el ámbito de sus atribuciones y de conformidad con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme se establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable. Para ello, la Secretaría se coordinará con el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas.

(Énfasis añadido).

11. Que los artículos 139 y 143 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable establecen lo siguiente:

***Artículo 139**. Para solicitar la autorización de Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, el interesado presentará la solicitud mediante el formato que para tal efecto expida la Secretaría, el cual deberá contener, por lo menos, lo siguiente:*

I. *Nombre o denominación o razón social, así como domicilio, número telefónico y correo electrónico del solicitante;*
II. *Lugar y fecha;*
III. *Datos de ubicación del predio o Conjunto de predios, y*
IV. *Superficie forestal solicitada para el Cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar identificada conforme a la Clasificación del Uso de Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.*

A la solicitud a que se refiere el párrafo anterior, se deberá anexar lo siguiente:

I. *Copia simple de la identificación oficial del solicitante;*
II. *Original o copia certificada del instrumento con el cual se acredite la personalidad del representante legal o de quien solicite el Cambio de uso de suelo a nombre del propietario o poseedor del predio, así como copia simple para su cotejo;*
III. *Original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo;*
IV. *Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y*
V. *El estudio técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital...*



> ***Artículo 143.*** *La Secretaría o, en su caso la ASEA, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 140, segundo párrafo, resolverá las solicitudes de Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, conforme al procedimiento siguiente:*
>
> ***I.*** *La autoridad revisará la solicitud y los documentos presentados y, en su caso, prevendrá por única vez al interesado dentro de los quince días hábiles siguientes para que presente la información o documentación faltante, la cual deberá entregarse dentro del término de quince días hábiles, contado a partir de la fecha en que surta efectos la notificación;*
>
> ***II.*** *Transcurrido el plazo sin que se desahogue la prevención, se desechará el trámite;*
>
> ...
>
> (Énfasis añadido).

Análisis Técnico – Normativo

12. Que el Dictamen correspondiente, emitido por la Unidad Jurídica de esta Oficina de Representación, citado en el Resultando IX de la presente Resolución, señala que la propiedad y/o posesión del predio a afectar queda acreditada con las copias cotejadas agregadas al efecto en el expediente, por corresponder a las superficies, medidas y colindancias estipuladas en las mismas. Sin embargo, en el formato FF-SEMARNAT-121 de Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, Modalidad "B", se señala que el C. MIGUEL ANGEL GUTIÉRREZ BAZUA lo promueve unicamente por su propio derecho y no en copropiedad con los CC. JOSÉ JORGE GUTIÉRREZ BAZÚA y CLARISSA GUTIÉRREZ BAZUA. Por tanto, el **promovente no cumple** con lo estipulado en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Derivado de lo anterior, se le requirió al **promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/2022, citado en el Resultando XI, la documentación necesaria para subsanar dicha omisión.

Posteriormente, derivado del análisis de la documentación presentada por el **promovente**, en respuesta al citado requerimiento, el Dictamen emitido por la Unidad Jurídica, citado en el Resultando XIV anterior, determina que el requisito de la Personalidad Jurídica de la **promovente** no quedó acreditado con las documentales exhibidas, por lo que incumple con lo previsto en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, lo cual actualiza el supuesto de desecho del trámite, conforme a lo establecido por el artículo 143 de la misma Ley.

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



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

Destacando la siguiente estrategia ecológica y criterios ecológicos:

> ***ES06***
> ***Estrategia:*** *Diseñar e implementar, en coordinación con los estados y los municipios, medidas de adaptación al cambio climático que consideren el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte. Las medidas de adaptación deberán considerar al menos: A. La protección de elementos críticos, tales como el manglar y las* ***dunas costeras****. B. Las áreas: 1) con una elevación menor a 5 msnm debido a su exposición al aumento del nivel del mar; 2) con una elevación menor a 20 msnm y con una pendiente menor a 2o. debido a su exposición a inundaciones; y 3) bajas arenosas, en proceso de erosión y sin vegetación debido a su susceptibilidad al aumento del nivel del mar, al oleaje generado por ciclones tropicales y a inundaciones. C. Las zonas críticas identificadas en el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.*
> ...
> ***Criterios ecológicos***
> ***CB01:*** *La construcción de infraestructura temporal o permanente* ***no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras*** *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.*
> ***CB03:*** *Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar directa o indirectamente la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*
> ...
> ***CB05:*** *Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.*

(Énfasis añadido).

14. Que en respuesta a los numerales 2.1 y 2.2 del requerimiento de información adicional con oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/2022, citado en el Resultando XI de la presente Resolución, el promovente señala la delimitación de la zona de dunas costeras e indica que el desplante de los cuatro edificios que conforman el proyecto se realizará detras de la zona de dunas. Sin embargo, la delimitación del ecosistema de dunas realizada por el **promovente** es imprecisa, por lo que la construcción y cimentación de edificios propuesta





para el **proyecto**, se encuentra ubicada sobre el ecosistema de dunas costeras. Esta información se corrobora y coincide con la opinión técnica emitida por el H. XVII Ayuntamiento de La Paz, citada en el Resultando XV de la presente Resolución, misma que establece que el **promovente** NO CUMPLE con la restricción para desplantar construcciones fuera de dunas.

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

16. Que conforme a la Zonificación Secundaria del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur (PSDU-TSPLP), publicado el 10 de agosto de 2012, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, número 40, tomo XXXIX, el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en el uso de suelo Residencial Turístico (RT), el cual establece que, en esta zona se tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar. Sin embargo, puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales), señalando las siguientes especificaciones:

> ...
> *II- La densidad máxima será de **4 viviendas por hectárea**.*
> *III- La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.*
> *IV- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.*
> *V- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.*
> *VI-El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.*
> ...
> *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*





> *XIV- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o **duna costera**, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 o 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.*
> *XV- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y conservar la dinámica natural de l**as dunas, se deberá mantener la vegetación original** o en su caso reforestar con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.*
>
> (Énfasis añadido).

17. Que el **proyecto** pretende construir 4 edificios, de 3 niveles, con 16 viviendas o condominios cada uno, sumando 64 condominios en total, en una superficie de 14,161.512 m² (1.4161 ha), que corresponde a una densidad de viviendas de 45.71 viviendas por hectárea. Por lo que, el **proyecto** excede de manera significativa la densidad de 4 viviendas por hectárea, el máximo de dos niveles permitidos, así como la restricción frontal para desplantar construcciones en lotes colindantes con ZOFEMAT y en ecosistema de dunas costeras, conforme a lo previsto por el PSDU-TSPLP, para el uso de suelo Residencial Turístico, citado en el Considerando inmediato anterior. Dichos incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el articulo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal, en el ejercicio de sus atribuciones,

R E S U E L V E

PRIMERO. DESECHAR la solicitud de evaluación y dictamen del Documento Técnico Unificado Modalidad B, del **proyecto "Condominios Las Palmas"**, que pretendía llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 5,344 m² (0.534 ha), para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en un conjunto turístico habitacional conformado por 4 edificios, de 3 niveles de construcción, con 16 condominios cada uno, sumando 64 condominios en total, así como infraestructura de apoyo, vialidades, estacionamientos, bodegas y áreas verdes. A desarrollarse en una superficie de 14,161.512 m² (1.4161 ha) en el predio con clave catastral 1-03-032-0023, ubicado en la fracción del del Predio Boca de Muela o Las Playitas, zona Las Palmas, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 34, fracción I, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5°, incisos O, Q y R, 42, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación





del Impacto Ambiental; 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 143 de su Reglamento, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 12 al 17 de la presente Resolución. Toda vez que, el requisito de la Personalidad Jurídica del **promovente** no quedó acreditado, por lo que incumple con lo previsto en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, lo cual actualiza el supuesto de desecho del trámite, establecido por el artículo 143 de la misma Ley.

Asimismo, el proyecto en los términos planteados, incumple con los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05 establecidos para la UGA T06-CSL, del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, al pretender realizar construcciones en ecosistema de dunas costeras. Además, el **proyecto** excede la densidad de viviendas por hectárea y el máximo de niveles permitidos, así como incumplir con la restricción frontal para desplantar construcciones en lotes colindantes con ZOFEMAT y en ecosistema de dunas costeras, conforme a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, para el uso de suelo Residencial Turístico. Por lo que dicho incumplimiento actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA.

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

TERCERO. Se informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Oficina de Representación la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental, así como en materia forestal, del **proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento en materia de evaluación del Impacto Ambiental, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su Reglamento, POEMR-PN, PSDU-TSPLP y demás disposiciones legales vigentes.

CUARTO. Se hace del conocimiento del **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 Procedimiento Administrativo y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Miguel Angel Gutiérrez Bazúa, por conducto de su representante legal C. Nicolás Aguiar Páez, **promovente** del **proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditado, el C. Ramón Isaac Orozco Torres, con el siguiente medio de contacto señalado por el **promovente,** teléfonos [redacted], a los correos: [redacted] Domicilio alterno: [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.

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN 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.p. Expediente: 033/2022

CGRS/IABB/RLEM/ ACM

