



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



PROFEPA
RECIBIDO

08 JUN 2026

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y
GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 10:55 Anexos en Original: SA
Copias Simples: 03 Faltantes: SA
Otros: SA Fecha: 08/06/2026

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2022TD064

Bitácora: 03/MP-0028/09/22

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.0707/2026

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

La Paz, Baja California Sur, a 6 de abril de 2026.

C. MARJORIE MORAIMA ROMERO USUNA

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0028/09/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Casa Marjorie**", que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una vivienda unifamiliar de un nivel, tres departamentos de dos niveles, así como la instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y cisterna. Lo anterior, a desarrollarse al interior de un predio con una superficie total de 1,939.77 m², identificado con clave catastral 813-001-014-011, ubicado frente al Corredor Isla Cerralvo, Delegación El Sargento, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. Marjorie Moraima Romero Usuna, **promovente** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la C. Marjorie Moraima Romero Usuna, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Casa Marjorie**" 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; 2 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 IX y X, 30, 34, 35



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 1 de 14



fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el 27 de septiembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARNAT-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 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 06 de octubre de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/048/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_48-22.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 29 de septiembre al 05 de octubre 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 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**.
- III. 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, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.537/2022 del 07 de octubre 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 21 de octubre de 2022.
- IV. Que el 07 de octubre 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



"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 2 de 14



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.538/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de la Rosa, Secretario de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 21 de octubre del 2022.
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.539/2022, 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 21 de octubre del 2022.

V. Que el 07 de octubre de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en 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 (CONAGUA) en Baja California Sur, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.540/2022. Dicha solicitud fue recibida el 21 de octubre del 2022. ✓

VI. Que el 11 de octubre de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0028/09/22**, 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.

VII. Que el 24 de octubre 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 Peninsular, con fecha del viernes 30 de septiembre de 2022, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

VIII. Que el 04 de noviembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1485/2022, del día 31 de octubre de 2022, emitido por la PROFEPA BCS,





en respuesta a lo solicitado en el Resultando III de la presente Resolución, 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 01 de diciembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.325/2022 del 31 de octubre de 2022, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...OPINIÓN TÉCNICA"

*Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "Casa Marjorie" es **FACTIBLE en Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables..."*

- X.** Que el 16 de diciembre de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.670/2022, notificado el 17 de marzo de 2023, 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 a la **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.

- XI.** Que el 31 de enero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio B00.903.04.-2178 del 30 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde emite la siguiente opinión técnica:

"...por este conducto con base en el análisis de la documental obtenida ingresando con el número de Bitácora 03/MP-0028/09/22, a imágenes satelitales, a carta topográfica de INEGI G12D84 EL SARGENTO, Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur y a la información técnica que obra en esta Dirección Local, se opina lo siguiente:

El polígono de Proyecto obtenido del cuadro de coordenadas UTM se encuentra dentro de la poligonal de la Cuenca Hidrológica Los Planes en la RH-06 Baja California Sur Este, ubicándose a su vez dentro de la poligonal del Acuífero Los Planes. El Polígono de Proyecto presentado no se encuentra afectado por algún Bien Nacional Bajo la custodia y administración de la Comisión Nacional del Agua. Sobre la realización de las obras

"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna





que conforman el Proyecto tales como la instalación de un biodigestor para el tratamiento de las aguas residuales no existe inconveniente técnico en la instalación de un biodigestor de gasto menor, sin embargo de acuerdo a lo descrito en el Proyecto de Bitácora, en las características descritas se observa que consta de una planta de tratamiento del tipo biodigestor de aguas residuales aeróbicas Mighty mac 750, sin especificar su ubicación dentro del Proyecto y sin mencionarse además el uso del agua resultante dentro del Proyecto, no se omite mencionar que para el suministro de agua se observa en Proyecto que se dará una vez realizado el contrato con Organismo Operador de Sistema de Agua Potable, por lo que se da a entender que no se utilizara otro medio para el abasto del agua."

XII. Que el 12 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida a través del oficio SEMARNAT-BCS.0670/2022, del 16 de diciembre de 2022, citado en el Resultando XI anterior.

XIII. Que el 11 de octubre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DMA/655/2023 del 10 de octubre 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 IV anterior, donde manifiesta y opina lo siguiente:

"...El tipo de actividad en zona federal queda sujeta a lo siguiente:..Tabla 3.
Restricciones de ocupación en Zona Federal y Duna

•La zona de restricción de construcciones se define por los 20 metros de ZOFEMAT, donde la reglamentación prohíbe establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito....	NO Cumple
• ...Las construcciones permanentes en la playa se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación natural establecida; manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y sufrutice	NO Cumple
•Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.	NO Cumple
• 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...	NO Cumple
•Con relación a la iluminación en la zona de dunas,...debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba... Evitando que llegue a las playas, duna y manglar. Sobre todo, en playas de anidaciones de tortugas marinas....	NO Cumple

Es importante señalar que el **proyecto** se encuentra en lo que fue un acantilado. La formación natural fue removida para la construcción.

...
El **proyecto** se encuentra en **playa de anidación de tortuga Golfina**. En los últimos 10 años se han registrado 89 anidadas de tortuga Golfina (*Lepidochelis olivacea*) en la Playa del Sargento. En el 2011 hubo una nidada de Tortuga Laúd (*Dermochelis coriacea*) con la eclosión de 123 crías. Ambas especies se encuentran en la NOM 059, L. olivacea bajo categoría de protección y la D. coriacea bajo la categoría de Amenazada.





Irregularidades

En la figura 2 se observa como el acantilado fue removido y aplanado. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Centro La Paz 2018...

El uso de suelo se le otorgó con una serie de condicionantes entre las que destacan:

A) "El proyecto arquitectónico tendrá que pasar a autorización técnica para su aprobación. No existe registro de tal autorización.

B) Queda prohibida cualquier construcción en la zona Federal sin previa autorización de la autoridad federal competente. El proyecto no cuenta con dicha autorización siendo que se encuentra invadiendo zona federal y terrenos ganados al mar.

C) Deberá cumplir con las autorizaciones y dictámenes en materia ambiental a nivel municipal, estatal o federal. NO cuenta con ningún permiso o autorización. Al 21 de junio el proyecto se encontraba en estatus de evaluación, por lo que desde, al menos octubre del 2022, no contaban con la autorización de la MIA y ya se encontraba avanzada la construcción..."

- XIV.** 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 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.
2. Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una vivienda unifamiliar de un nivel, tres departamentos de dos niveles, así como la instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y cisterna. Lo anterior, a desarrollarse al interior de un predio con una superficie total de 1,939.77 m², identificado con clave catastral 813-001-014-011, ubicado frente al Corredor Isla Cerralvo, Delegación El Sargento, Municipio de La Paz, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se muestran en la Tabla I.



"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 6 de 14



Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto “Casa Marjorie”, correspondiente a la bitácora **03/MP-0028/09/22.**

Polígono general del proyecto		
Vértices	X	Y
1	602362.85	2663783.37
2	602363.55	2663746.29
3	602403.29	2663746.16
4	602418.93	2663761.16
5	602416.16	2663783.97
Superficie total = 1,939.77 m ²		

3. 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:

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).

4. 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:

...





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).

5. 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).



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 8 de 14



6. 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).

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

Artículo 57.- En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.

(Énfasis añadido).

8. Que la opinión técnica emitida por el H. XVII Ayuntamiento de La Paz, citada en el Resultando XIV de la presente Resolución, señala que el sitio del **proyecto** ya contaba con inicio de obras. Según lo manifestado en dicha opinión técnica, las obras fueron realizadas en un sitio de acantilado que fue cortado y aplanado para cimentar las construcciones que se encontraban desde entonces en un estado avanzado. Este hecho quedó evidenciado con fotografías de la construcción de un inmueble con un nivel y muro





colindante con zona de playa, mismas que están contenidas en las figuras 2 y 3 del citado oficio. Asimismo, la presencia de dichas construcciones fueron corroboradas en imágenes satelitales (<https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/sigeia/visor/2>, <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/portal/fenomenos/>).

Por lo anterior, debido a que las obras fueron realizadas en el sitio del **proyecto**, SIN CONTAR PREVIAMENTE con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Oficina de Representación, CONTRAVIENE el principio preventivo establecido en los artículos 28, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5° de su Reglamento en materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, citado en los Considerandos 3 y 4 anteriores, el cual establece que quienes pretendan llevar a cabo obras o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, **requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental.**

Este incumplimiento con el artículo 28, párrafo primero, de la LGEEPA, por inicio de obras del **proyecto** sin contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por esta Secretaría, conforme a lo antes señalado, configura el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, incisos a), toda vez que la **promovente** CONTRAVIENE lo establecido en la citada Ley.

9. Conforme a la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz (PDU-CPLP), publicado el 18 de julio de 2018, en el tomo XLV, número 32 del el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el sitio del **proyecto** se ubica en la zonificación y uso de suelo Turístico (TU). Este uso de suelo establece que, en esa zona se concentrarán actividades y usos relacionados con el turismo. ✓
10. Que respecto la Zona Federal Marítimo Terrestre, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, establece lo siguiente:

Zona Federal Marítimo Terrestre: ...

A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, se restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Para esta zona de restricción se considerará como parte integral de un corredor biológico natural.

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



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 10 de 14



- 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 elementos permanentes...
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.
- 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.
- Las costas que presenten playas rocosas naturales y permanentes no deberán ser modificadas, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

...
(Énfasis añadido).

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

Infraestructura en zona costera

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

12. Que de acuerdo a la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT, disponible en <https://www.semarnat.gob.mx/>), el extremo Este del predio del **proyecto** se encuentra ubicado en Terrenos Ganados al Mar, así como en ZOFEMAT. Por lo que el **proyecto** en los términos planteados, contraviene los criterios de regulación y restricciones previstas en el PDU-CPLP en relación a la conservación y protección de la zona federal marítimo terrestre, señalados en los Considerandos 10 y 11 anteriores. Por lo tanto, al CONTRAVENIR el **proyecto** lo establecido por el PDU-CPLP, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA.
13. Que el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en playa de anidación de tortugas marinas. De acuerdo con la opinión técnica del **proyecto**, emitido por el Ayuntamiento de La Paz, citada en el Resultando XIV anterior, en los últimos 10 años se han registrado 89 anidadas de tortuga Golfina (*Lepidochelis olivacea*) en la Playa del Sargento, sitio donde se encuentra ubicado el predio del **proyecto**. Asimismo, esa autoridad señala que en el 2011 hubo una nidada de tortuga Laúd (*Dermochelis coriacea*) con la eclosión de 123 crías.





Ambas especies de tortugas marinas se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, con categoría de peligro de extinción, por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso b) de la LGEEPA, toda vez que al alterar la playa que es hábitat y sitio de anidación de tortugas marinas, se estaría afectando una parte fundamental del ciclo biológico de estas especies que se encuentran en peligro de extinción.

Considerando lo señalado en los numerales anteriores, al contravenir el **proyecto** los criterios de regulación y restricción para la conservación y protección de la zona federal marítimo terrestre, previstas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, y el principio preventivo establecido por los artículos 28, primer párrafo de la LGEEPA y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la misma Ley. Asimismo, al construir el **proyecto** en sitio de anidación de tortugas marinas, especies que se encuentran en peligro extinción, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso b) de la citada Ley.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

R E S U E L V E

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del **proyecto** denominado **"Casa Marjorie I"**, el cual pretendía llevar a cabo el cambio de uso de suelo, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una vivienda unifamiliar de un nivel, tres departamentos de dos niveles, así como la instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y cisterna. A desarrollarse al interior de un predio con una superficie total de 1,939.77 m², identificado con clave catastral 813-001-014-011, ubicado frente al Corredor Isla Cerralvo, Delegación El Sargento, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, 35, fracción III, inciso a) y b) de la LGEEPA y 5º, incisos Q y R, 45, fracción III, de su REIA, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 3 al 13 de la presente Resolución.

El **proyecto** se niega, toda vez que ya contaba con inicio de obras sin contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por esta Secretaría, además de contravenir lo establecido en el PDU-CPLP aplicable, en relación a los criterios de regulación de la ZOFEMAT. Lo que actualiza los supuestos de negativa previstos por el artículo 35, fracción III, incisos a) y b) de la LGEEPA.



"Casa Marjorie"

Marjorie Moraima Romero Usuna

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.010/2026

Página 12 de 14



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

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

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

QUINTO. No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta Oficina de Representación, no podrá desarrollar ningún tipo de obras para la ejecución del proyecto en el entendido de que, en caso contrario, la **promovente**, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General 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 a la la C. Marjorie Moraima Romero Usuna, **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 sus acreditados, los C.C. José Alejandro Ruiz Vivas y Gabriel Calderón Benítez, con el siguiente medio de contacto señalado por la **promovente**, teléfonos [REDACTED]
[REDACTED] O al domicilio
alternativo [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

**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.p. Expediente.

CGRS/IABB/ACM

