



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibi Original
06-JULIO-2026

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2023TD014

Bitácora: 03/MP-0033/03/23

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.1367/2026

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

La Paz, Baja California Sur, a 29 de junio de 2026.

**BANCO DEL BAJÍO, S. A. DE C. V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. ITZAYANA MAYER RIECKE**

RECIBIDO
06 JUL 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y
GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 10:41 Anexos en Original: SA
Copias Simples: 02 Copias Certificadas: SA
Otros: SA Recibió: 04

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0033/03/23** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Casa Ladds**", que pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que consiste en tres unidades habitacionales tipo bungalow de un solo nivel, con fines turísticos, con alberca, spa, estacionamiento, áreas verdes, cuarto de máquina, así como instalación de paneles solares para abastecer de electricidad e instalación de una cisterna para el almacenamiento de agua y una planta de tratamiento de aguas residuales tipo residencial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 2,000 m², en la parcela 2262 Z1 P1/18, con clave catastral 1-03-159-2262, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la razón social Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, por conducto de su Representante Legal la C. Itzayana Mayer Riecke, **promoviente del proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, por conducto de su Representante Legal la C. Itzayana Mayer Riecke, se le designará la **promoviente**, a la actividad del proyecto "**Casa Ladds**" 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**.



2026
año de
Margarita
Maza

"Casa Ladds"

Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple

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.018/2026

Página 1 de 20



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 VII, IX y X, 30, 34, 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, 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 21 de marzo de 2023, 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 30 de marzo de 2023, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0015/23, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0015-23.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 23 al 29 de marzo de 2023, 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 el 04 de abril de 2023, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0033/03/23**, 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.

- IV. 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 ORE.SEMARNAT-BCS.00139/2023 del 18 de abril de 2023, 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 26 de abril 2023.
- V. Que el 18 de abril de 2023, 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:
- ORE.SEMARNAT-BCS.00298/2023, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 26 de abril de 2023.
 - ORE.SEMARNAT-BCS.00299/2023, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 26 de abril de 2023.
- VI. Que el 18 de abril de 2023, 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 ORE.SEMARNAT-BCS.00300/2023. Dicha solicitud fue recibida el 26 de abril del 2023.





- VII. Que el 22 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/773/2023, del día 10 de mayo de 2023, emitido por la PROFEPA BCS, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV de la presente Resolución, donde manifiesta lo siguiente:

"...por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas."

- VIII. Que el 22 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.217/2023 del 09 de mayo de 2023, emitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Recursos Naturales de Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno 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 Ladd's" es **FACTIBLE en Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables.*

- IX. Que el 05 de junio de 2023, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00585/2023, notificado el 15 de junio 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** la siguiente información adicional sobre el **proyecto**:

1. Deberá presentar, ante esta Oficina de Representación, el extracto del **proyecto** publicado en un periódico de amplia circulación, en el plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presentó la **MIA-P** a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
2. Sobre el capítulo II de la **MIA-P**; Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
 - 2.1. Deberá indicar si cuenta con autorización en materia forestal emitida por esta Secretaría para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la apertura de un camino de acceso al sitio del **proyecto**. O en su caso, justificar el motivo por el que no cuenta con dichas autorizaciones de cambio de uso de suelo que fueron realizadas posterior a la emisión de la Ley General del Equilibrio





Ecológico y la Protección al Ambiente y a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. De ser el caso, señalar si la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente emitió algún acuerdo de resolución en relación al camino de acceso al sitio del **proyecto**. En este supuesto presentar copia del Acuerdo de Resolución emitido por esa Procuraduría respecto al cambio de uso de suelo antes señalado, debido a que en el análisis espacial, se observa la apertura de un camino de acceso hacia el polígono del **proyecto**, de aproximadamente 4.5 m ancho y 86 m de largo, en un área de afectación total aproximada de 474 m².

- 2.2. Deberá aclarar la naturaleza y objetivo que tendrá el desarrollo del **proyecto**, toda vez que en la **MIA-P** menciona que se realizará la construcción de una casa habitación con fines habitacionales, sin embargo, las características mencionadas en las dimensiones del **proyecto**, (3 bungalows y alberca-spa), son congruentes con un desarrollo turístico con fines comerciales.
- 2.3. Deberá indicar la ubicación georreferenciada en coordenadas UTM del área de rescate y reubicación de flora del **proyecto**.
- 2.4. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la **MIA-P** no cuenta con la información completa, así mismo deberá especificar la totalidad de los elementos que componen al **proyecto**.

Elemento	Superficie (m ²)	Superficie de desplante (construcción en planta baja) (m ²)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m ²)	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones
Bungalow 1						
Bungalow 2						
Bungalow 3						
Aljibe						
Planta de Tratamiento						
Cuarto de máquinas 1						
Cuarto de máquinas 2						
Alberca-Spa						
Área verde						
Estacionamiento						
Otro (especifique)						
Total						

- 2.5. En relación al consumo de agua potable del **proyecto**, señalar lo siguiente:
 - 2.5.1. Especificar el volumen de agua mensual expresado en litros que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad, en todas sus etapas, incluyendo el agua destinada a la alberca. Es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerá de agua potable.
 - 2.5.2. Presentar documentación emitida por la autoridad del agua, que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas, acreditando la factibilidad del volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales.
 - 2.5.3. De ser el caso, presentar el documento de factibilidad emitido por Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable de La Paz, donde se especifique el volumen de agua a suministrar y acredite la





- factibilidad de abastecer al **proyecto** al 100% de su capacidad, a través de la red municipal, expresado en litros mensuales.
- 2.5.4. Con los datos requeridos en los numerales anteriores del presente, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto** durante todas sus etapas al 100% de su capacidad.
- 2.6. En relación a las aguas residuales que generará el **proyecto**:
- 2.6.1. Deberá indicar el volumen de aguas residuales que generará el **proyecto** al 100% de su capacidad.
- 2.6.2. Indicar la ubicación georreferenciada en coordenadas UTM del sistema de tratamiento de aguas residuales y sus componentes, a instalar dentro del polígono del **proyecto**.
- 2.6.3. Especificar el destino que se le dará al agua tratada proveniente del sistema de tratamiento de aguas residuales, señalar si se verterán aguas tratadas a algún bien nacional.
- 2.6.4. Presentar el análisis de la capacidad del sistema de tratamiento de aguas residuales, respecto del volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.6.5. Especificar de qué manera se aplicará el cloro para la desinfección de las aguas tratadas provenientes de sistema de tratamiento de aguas residuales. Indicar si la operación del sistema de tratamiento de aguas residuales. Además de señalar si implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
- 2.7. En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- 2.7.1. Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **proyecto** al 100% de su capacidad.
- 2.7.2. Señalar la capacidad total en MW del sistema fotovoltaico para la generación de electricidad, que se pretende instalar en el **proyecto** y presentar el análisis de la capacidad de los paneles solares a instalar, respecto al gasto de energía del **proyecto** previsto en el numeral inmediato anterior, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.7.3. Señalar si pretende utilizar algún generador de electricidad de respaldo y sus características, de ser el caso, así como señalar el combustible a utilizar y su forma de almacenamiento.
- 2.8. En relación con el manejo de residuos durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- 2.8.1. Señalar el volumen por unidad de tiempo de residuos sólidos que se estima generar durante la operación del **proyecto**.
- 2.8.2. Indicar de manera georreferenciada, la ubicación del sitio donde se dará disposición final a los residuos sólidos generados por el **proyecto**.
- 2.8.3. En caso de utilizar un relleno sanitario a cargo del municipio, se requiere presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de incorporar al **proyecto** al sistema municipal durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación.





- 2.9. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del **proyecto**, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo.
3. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
- 3.1. Deberá realizar la vinculación y comprobar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, especialmente con la tabla de usos permitidos en zonificación secundaria, con relación a la zonificación Residencial Alto (RA), dónde se ubica el sitio del **proyecto**, particularmente con la tabla de uso permitidos del plano de E-5 sobre los usos de vivienda.
- 3.2. Para demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas del uso de suelo Residencial Alto (RA), conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU- Todos Santos Uso de Suelo RA
Superficie total del predio		
Superficie total de desplante en m ² o construcción en planta baja		
Número de niveles máximo de construcción		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²		
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Núm. Total de Departamentos, Viviendas, lotes		
Área Permeable		
Densidad de la vivienda/hectárea		

- 3.3. Deberá demostrar de que manera dará cumplimiento el **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, en específico con la UGA T06-CL y los criterios ecológicos que le aplican a esta unidad de gestión ambiental, donde se ubica el sitio del **proyecto**.
- 3.4. Deberá realizar la vinculación con el Atlas Nacional de Riesgos, específicamente respecto al riesgo por inundación para el periodo de retorno que corresponde al tiempo de vida útil que se indica en la **MIA-P** para el **proyecto**.
- 3.5. Deberá presentar oficio emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, donde en vinculación con el Atlas Nacional de Riesgos, otorgue el visto bueno y/o recomendaciones sobre el **proyecto**, particularmente respecto a los riesgos por inundación y la factibilidad de las obras de protección.
4. Sobre el capítulo IV de la **MIA-P**: Descripción del sistema ambiental, y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**, deberá señalar lo siguiente.
- 4.1. Deberá presentar el listado de fauna (mastofauna, ornitofauna y herpetofauna), tras esfuerzo de muestreo, que se encuentra en el área del **proyecto** indicando su nombre común, nombre científico actual y su respectiva categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, última modificación, así como su distribución.





5. Sobre el Capítulo V de la **MIA-P**, deberá identificar describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación a lo siguiente:
 - 5.1. Consumo de agua potable por la operación del **proyecto** y el abatimiento de su disponibilidad en el pozo de donde se extraerá.
 - 5.2. Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
 - 5.3. Generación de residuos sólidos y su impacto en saturación del sitio de disposición final.
 - 5.4. Generación de aguas residuales y la operación del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, así como su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
6. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales. Deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
7. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**; Pronósticos Ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas:
 - 7.1. Deberá señalar las proyecciones de los escenarios ambientales sin el desarrollo del **proyecto**, con el desarrollo del **proyecto** sin medidas de mitigación, y con el desarrollo del **proyecto** con las medidas de mitigación propuestas, señalados en el numeral 5 del presente oficio, enfocado prioritariamente a la parte ambiental en la que se especifique el resultado de la acción de las medidas correctivas o de mitigación, sobre los impactos ambientales relevantes y críticos. Este escenario considerará la dinámica ambiental resultante de los impactos ambientales residuales, incluyendo los no mitigables, los mecanismos de autorregulación y la estabilización de los ecosistemas. Con base a lo establecido en la Guía para la Presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental Turístico Modalidad Particular que podrá consultar en el siguiente enlace, https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/121010/Guia_MIA-Particular_Turistico.pdf.

Lo anterior, toda vez que el capítulo VII de la **MIA-P**, NO identificó dichos impactos y consecuentemente NO analizó el pronóstico de dichos impactos.

- X. Que el 18 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio B00.903.04.-1852 del 17 de agosto de 2023, 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:

"...Sobre los sistemas de tratamiento de aguas residuales para los diferentes Proyectos (uso de biodigestores), dadas las características de los diferentes sistemas a utilizar para el tratamiento de las aguas, deberá llevar a cabo el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021, ya que "La reutilización del agua para riego de áreas verdes o para las actividades cotidianas de dentro del proyecto". Es considerado un punto de descarga. Por lo anterior descrito se recomienda llevar a cabo los trámites correspondientes ante esta Comisión para cumplir con todos los parámetros de descarga especificados en la Norma.

De igual manera las plantas de tratamiento (P-TAR) deben de llevar a cabo ante esta Comisión el trámite CONAGUA 01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001 SEMARNAT 2021, diseñando su sistema de tratamiento.



2026
año de
Margarita
Maza

"Casa Ladd"

Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple

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.018/2026

Página 8 de 20



de las aguas residuales tomando como base Demanda Química de Oxígeno (DQO) y todos los parámetros de descarga especificados en la norma señalada.

No omito mencionar que en los proyectos donde se menciona la fuente de abastecimiento de agua para el Proyecto o que el suministro de agua únicamente se llevara a cabo a través de pipas. No existe inconveniente técnico, sin embargo, se recomienda que el promovente acredite ante esa Secretaría a su cargo, presentando documentos que confirmen que el volumen autorizado concuerda con la actividad que pretende realizar (avalando el numero del titulo de concesión, vigencia y el uso procurado del aprovechamiento)."

- XI.** Que el 05 de septiembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente** del día 31 de agosto del 2023, donde solicita prórroga de 15 días para presentar la información adicional solicitada mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00585/2023 del 05 de junio de 2023, notificado el día 15 del mismo mes y año, referido en el Resultando IX de la presente Resolución.
- XII.** Que el 08 de septiembre 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 ORE.SEMARNAT-BCS.000585/2023 del 05 de junio de 2023 citado en el Resultando IX anterior, en dicha información se incluye el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el jueves 22 de junio de 2023. Lo anterior, fuera del plazo de cinco días contados a partir del 21 de marzo del 2023, fecha en que se presentó la **MIA-P** del **proyecto**, en esta Oficina de Representación, contraviniendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- XIII.** Que el 05 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio DMA/678/2023 del 24 de octubre del 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 V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...El proyecto cuenta con la Autorización del Uso de Suelo para alojamiento turístico (Bungalows) y casa habitación de acuerdo al oficio No. DPYRU/DPU/284/2021. **NO PRESENTA ESTUDIO ESPECIAL DE FACTIBILIDAD.** Se encuentra en zonificación secundaria de Residencial Alto.*

Residencial Alto (RA)

Esta zonificación tiene como propósito fomentar y conservar las condiciones adecuadas para el desarrollo de viviendas residenciales, en aquellas áreas que por sus características requieran de bajas densidades de población tanto en las zonas de crecimiento como dentro del tejido urbano actual, manteniendo y reforzando ordenadamente con ello la dirección del desarrollo que se pretende para la subregión; así mismo cabe hacer mención que dicha zonificación no necesariamente está dirigida a





población de alto poder adquisitivo si no que se pretende lograr un equilibrio respecto a todos los estratos sociales.

La densidad poblacional es de 40 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 40.2 hectáreas que albergaran a 10,639 habitantes y 2,639 viviendas. La localización de esta densidad se da al sur de la localidad de Todos Santos y al Centro y Sur de la localidad de El Pescadero. Esta localización responde a las características de las zonas cuyo indicador o elemento primordial ha sido el tamaño del predio y no responde a un nivel o estrato socioeconómico.

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

Criterios de construcción de acuerdo al PSDU Las Playitas- Todos Santos- Pescadero

El tamaño mínimo de lote es de 800 m ²	2000 m ²	Si cumple
La densidad neta es de 13 viv./ha y la vecinal de 10 viv./ha	Neta 15/ha vecinal 15/ha	No cumple
COS es del 0.4	0.2685	Si cumple
CUS del 0.8	0.2685	Si cumple

De acuerdo a la tabla de usos de Suelo, la **zonificación Residencial Alto no permite más de dos viviendas por predio. En caso de que se le de un uso turístico, de acuerdo con el uso condicionado inciso B, la superficie usada no debe exceder el 25% del terreno, en este caso ocupa un 26.85.**

Condicionante B. Sólo en un 25% de la capacidad total.

De acuerdo al artículo 56 de la Ley de equilibrio ecológico del ambiente de BCS. " ...los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industria y similares **deberán instalar sistemas de tratamiento de aguas y reciclaje de sus aguas residenciales y sea individuales o comunales**" de igual forma la planta de tratamiento es una de las condicionantes del uso de suelo otorgado. La manifestación omite mencionar especies florísticas y faunísticas distribuidas en la zona y que se encuentran en alguna categoría de protección.

Genero	Especie	Sub Especie	Nombre Común	Categoría NOM-059
Mammillaria	dioica	angelensis	Biznaga angelina	Protegida
Bipes	biporum			Protegida
Ctenosaura	hemilopha			Protegida

- 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



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Casa Ladd"

Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple

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.018/2026

Página 10 de 20



CONSIDERANDO

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, de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que consiste en tres unidades habitacionales tipo bungalow de un solo nivel, con fines turísticos, con alberca, spa, estacionamiento, áreas verdes, cuarto de máquina, así como instalación de paneles solares para abastecer de electricidad e instalación de una cisterna para el almacenamiento de agua y una planta de tratamiento de aguas residuales tipo residencial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 2,000 m², en la parcela 2262 Z1 P1/18, con clave catastral 1-03-159-2262, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, ubicado en las coordenadas UTM que se muestran en la Tabla I.

Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto **"Casa Ladds"**, correspondiente a la bitácora **03/MP-0033/03/23**.

Polígono general del proyecto		
Vértices	X	Y
1	585309.77	2580511.17
2	585329.21	2580476.21
3	585285.51	2580451.91
4	585266.07	2580486.87
Superficie total = 2,000 m ²		

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

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:

...

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).

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:

...

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS: Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, ...

...



2026
año de
Margarita
Maza

"Casa Ladd"

Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple

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.018/2026

Página 12 de 20



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 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 34.- Una vez que la Secretaría reciba una manifestación de impacto ambiental e integre el expediente a que se refiere el artículo 35, pondrá ésta a disposición del público, con el fin de que pueda ser consultada por cualquier persona.

Los promoventes de la obra o actividad podrán requerir que se mantenga en reserva la información que haya sido integrada al expediente y que, de hacerse pública, pudiera afectar derechos de propiedad industrial, y la confidencialidad de la información comercial que aporte el interesado.

La Secretaría, a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trate, podrá llevar a cabo una consulta pública, conforme a las siguientes bases:

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

II.- Cualquier ciudadano, dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación del extracto del Proyecto en los términos antes referidos, podrá solicitar a la Secretaría ponga a disposición del público en la entidad federativa que corresponda, la manifestación de impacto ambiental;...

(Énfasis añadido).

6. 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).

7. 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).

8. 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:



2026
año de
Margarita
Maza

"Casa Ladd's"

Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple

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.018/2026

Página 14 de 20



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).

9. Que el artículo 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, establece lo siguiente:

Artículo 97. No se podrá otorgar autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Análisis Técnico - Normativo

10. Que conforme a lo señalado en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, citado en el Considerando 5 anterior, es obligación de la Secretaría, publicar la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, tal como se publicó el 30 de marzo de 2023, a través de la Separata número DGIRA/0015/23, en la página electrónica de su Portal, conforme a lo señalado en el Resultando II de la presente Resolución. Lo anterior, con la finalidad de permitir que cualquier ciudadano, y principalmente los que tienen acceso a medios electrónicos, tengan conocimiento de los proyectos que se pretenden realizar en su comunidad y en caso de considerarlo conveniente, dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación del extracto del **proyecto** en los términos antes referidos, puedan solicitar a la Secretaría que ponga a disposición del público, la manifestación de impacto ambiental.
11. De igual manera, es obligación de la **promovente** publicar a su costa, un extracto del **proyecto** de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa, en este caso en Baja California Sur, dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental a la





Secretaría, en cumplimiento al mismo artículo 34, fracción I, de la Ley antes citada. Lo anterior, con el objetivo de permitir que cualquier ciudadano y principalmente los que NO tienen acceso a medios electrónicos, tengan información oportuna de los proyectos que se pretenden realizar en su comunidad. Esto con la finalidad de que, cualquier ciudadano, en caso de considerarlo conveniente, puedan solicitar a la Secretaría dentro del plazo de diez días contados a partir de la publicación del extracto del **proyecto**, que ponga a disposición del público, la manifestación de impacto ambiental.

Sin embargo, como se mencionó en el Resultando XII de la presente Resolución, el extracto del **proyecto** se publicó el 22 de junio de 2023, en el periódico El Sudcaliforniano, de manera extemporánea. Es decir, que la publicación del **proyecto** en el periódico se realizó en un plazo de 63 días hábiles, contados a partir del 21 de marzo de 2023, fecha en la que se presentó la MIA-P del proyecto, en esta Oficina de Representación. Por lo que dicha publicación se realizó evidentemente fuera del plazo de cinco días, contraviniendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

La publicación extemporánea del **proyecto** en un periódico de amplia circulación, evita o dificulta que los ciudadanos, principalmente los que NO TIENE ACCESO A MEDIOS ELECTRÓNICOS, puedan recibir la información de manera oportuna sobre el **proyecto** que se pretende desarrollar, hecho que contraviene al artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Asimismo, al no contar la ciudadanía, principalmente la que no tiene acceso a medios electrónicos, con la información de manera oportuna sobre el **proyecto** que se pretende desarrollar, consecuentemente no estará en posibilidad de solicitar a la Secretaría que se ponga a disposición del público, la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, tal como se señala en el artículo 34, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Por lo tanto, al contravenir el **proyecto** lo previsto por el artículo 34, fracción I de la LGEEPA, se actualiza el supuesto de negativa establecido por el artículo 35, fracción III, inciso de a) de la misma Ley.

12. 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, vigente al momento del ingreso a evaluación





del **proyecto** ante esta Oficina de Representación, el **proyecto** se encuentra ubicado en la Estrategia de uso de suelo Residencial Alto (RA). Esta zonificación tiene como propósito fomentar y conservar las condiciones adecuadas para el desarrollo de viviendas residenciales, en aquellas áreas que por sus características requieran de bajas densidades de población, tanto en las zonas de crecimiento como dentro del tejido urbano actual, manteniendo y reforzando ordenadamente con ello la dirección del desarrollo que se pretende para la subregion. El tamaño mínimo de lote es de 800 m², la densidad neta es de 13 viv./ha y la vecinal de 10 viv./ha.

13. Que el **proyecto** tiene como finalidad la construcción y operación de 3 unidades habitacionales tipo bungalow, en una superficie de 2,000 m² (0.2 hectáreas), que representa una densidad de 15 viviendas por hectárea, lo cual excede la densidad neta de 13 viviendas por hectárea, permitida por el PSDU-TSPLP, citado en el Considerando inmediato anterior.

Por lo tanto, el **proyecto** contraviene lo establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., al exceder el parámetro de densidad de vivienda, establecido para el uso de suelo Residencial Alto aplicable al sitio del **proyecto**. Dicho incumplimiento actualiza los supuestos de negativa previstos por el artículo 35, fracción III, incisos a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

14. Que de acuerdo a las imágenes satelitales observadas a través del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA: <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/sigeia/0>), el sitio del **proyecto** ya cuenta con obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en la totalidad de la superficie de 2,000 m², así como construcción en una superficie aproximada de 544 m². Por lo que dichas obras fueron realizadas sin contar previamente con las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, en materia de impacto ambiental.
15. Conforme a lo expuesto en el Considerando inmediato 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, se 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 del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, 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, actualiza 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.

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 Ladds**", el cual pretendía llevar a cabo el cambio de uso de suelo, de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que consiste en tres unidades habitacionales tipo bungalow de un solo nivel, con fines turísticos, con alberca, spa, estacionamiento, áreas verdes, cuartos de máquinas, así como instalación de paneles solares para abastecer de electricidad e instalación de una cisterna para el almacenamiento de agua y una planta de tratamiento de aguas residuales tipo residencial. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 2,000 m², en la parcela 2262 Z1 P1/18, con clave catastral 1-03-159-2262, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, en las coordenadas UTM de ubicación, señaladas en la Tabla I de la presente Resolución.

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 y 5º, incisos O, Q y R, 45, fracción III, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 3 al 15 de la presente Resolución. Toda vez que, el **proyecto** contraviene el principio preventivo establecido por los artículos 28, primer párrafo de la LGEEPA y 5º de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, al iniciar obras sin contar previamente con la autorización emitida por ésta Secretaría. Además de contravenir el plazo de 5 días para la publicación del **proyecto** en un periódico de amplia circulación, conforme a lo previsto por el artículo 34, fracción I; e incumplir con la densidad de vivienda prevista por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja





California Sur. Por lo que, se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la misma Ley.

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 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. ✓

CUARTO. 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.

QUINTO. Se hace del conocimiento de la **promovente** que, de conformidad con lo previsto por el artículo 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, **no se podrá otorgar autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años** y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esa Ley.

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 C. a la razón social Banco del Bajío, S. A. de C. V., Institución de Banca Múltiple, por conducto de su Representante Legal la C. Itzayana Mayer Riecke, **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. Jesús José Prieto Mendoza, Ricardo Castro Sánchez, con el siguiente medio de contacto señalado por la **promovente**, teléfonos [REDACTED] a los correos electrónicos: [REDACTED], o al domicilio alterno: [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/IAB/RLEM/ ACM

