



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2023TD029

Bitácora: 03/MP-0061/05/23

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.1593/2026

Asunto: Resolución de la MIA-P del proyecto
"Construcción y operación de Palapa en El Quelele,
El Cajete, La Paz, Baja California Sur".

La Paz, Baja California Sur, a 20 de julio de 2026.

C. MANUEL VÁZQUEZ GUTIÉRREZ

Recibo original
29/07/2026
Vladimir Serral Gomez

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0061/05/23** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"**, 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 en ecosistema costero, consistente en palapas sobre pilotes en una superficie aproximada de 134.6 m², pérgola, instalación de 2 casas camper, estacionamientos y sendero interno desde la brecha de acceso, hasta el inicio de la Zona Federal Marítimo Terrestre, instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales, andadores, áreas de servicio, cisterna, área de recreación y para reforestación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 7,606 m², conformada por dos lotes, uno de ellos con una superficie de 3,578.103 m², con clave catastral 1-01-308-0010 y el otro con una superficie de 4,028.76 m², con clave catastral 1-01-308-0816, ubicado en la parcela 45Z1 P3/3 lote 0816, manzana 308, en la Localidad del Cajete, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Manuel Vázquez Gutiérrez, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Manuel Vázquez Gutiérrez, se le designará el **promovente**, a la actividad del proyecto **"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"** 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



2026
año de
Margarita
Maza

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"
Manuel Vázquez Gutiérrez

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.022/2026

Página 1 de 15



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 fracción III, inciso a), 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 fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 24 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el formato FF-SEMARNAT-117, mediante el cual el **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, que tiene por objeto realizar las obras y actividades señaladas en el párrafo primero del presente, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el 29 de mayo de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del el viernes 26 de mayo de 2023, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- III. Que el 07 de junio de 2023, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0061/05/23**, 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 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 15 de junio de 2023, la Secretaría de



2026
año de
Margarita
Maza

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"

Manuel Vázquez Gutiérrez

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.022/2026

Página 2 de 15



Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/026/23, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0026-23.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 08 al 14 de junio de 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del **promoviente** 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**.

- V. Que de conformidad con los artículos 4º, fracción III y 24, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Oficina de Representación, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.-00681/2023 del 20 de junio 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 27 de junio de 2023.
- VI. Que el 20 de junio 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.00682/2023, 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 27 de junio de 2023.
 - ORE.SEMARNAT-BCS.00683/2023, 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 27 de junio de 2023.
- VII. Que el 20 de junio 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.00684/2023. Dicha solicitud fue recibida el 27 de junio de 2023.

- VIII. Que el 28 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.4/1131/2023, del 21 de julio de 2023, emitido por la PROFEPA BCS, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V 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 abierto al proyecto antes mencionado, así mismo se informa que derivado de una visita técnica se observaron inicio de obras, durante el recorrido se observa en una superficie total aproximada de 3,219 m² delimitada con postes metálicos y alambre de púas, donde se observan palapas sobre pilotes, dos casas camper delimitadas con cerco de postes de madera y palo de arco, área de estacionamiento, senderos señalados con piedras de diferentes dimensiones, obra de concreto para biodigestor, dicha obra colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre."

- IX. Que el 14 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.363/2023 del 10 de julio de 2023, 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 VI 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 "Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, B. C. 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 y sea protegido el **ecosistema de dunas costeras** evitando la construcción de infraestructura permanente sobre esta zona.."*

- X. Que el 04 de agosto de 2023, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01000/2023, notificado el 11 de agosto 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 al **promovente** información adicional sobre el **proyecto**. Toda vez que, la información contenida en la **MIA-P**, no reúne los elementos técnicos indispensables para continuar con su evaluación en materia de Impacto Ambiental. En la información requerida al **promovente**, destaca lo siguiente:



2026
año de
Margarita
Maza

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"
Manuel Vázquez Gutiérrez



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

- XI. Que el 29 de septiembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio B00.903.04.-2071 del 04 de septiembre 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 VII 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 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, es necesario presentar ante esta comisión el contrato mediante el cual se valide el número del tirulo de concesión, vigencia y el uso procurado del aprovechamiento, para la obtención de los volúmenes de agua suministrados..."

- XII. Que el 03 de noviembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida a través del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01000/2023 del 04 de agosto de 2023, citado en el Resultando X anterior. Entre los anexos que adjunta el **promovente** a la respuesta de la información adicional requerida, destacan los siguientes:

- Anexo 4.3. Plano 06 Usos del Suelo.
- Anexo 4.5. Plano 03 Zona de Duna.





XIII. Que el 29 de enero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el oficio DMA/831/2023 del 28 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Medio Ambiente del H. XVII Ayuntamiento de La Paz en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

...
Luego de la búsqueda de archivos en la base de datos de la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad **NO se encontró autorización de Uso de Suelo para este predio ni licencia de construcción en obras públicas.**

...
Las obras o actividades recreativas en áreas de dunas costeras y humedales deberán de contar con uso de suelo, autorización en materia de impacto ambiental correspondiente y dictamen técnico de ecología municipal. El promovente **NO cuenta con Dictamen Técnico de Ecología** para predio con colindancia a área de playa, esto de acuerdo a la normatividad de regulación de Uso de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B. C. S (PDU).

Las dunas representan un sistema de protección de línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas. Se les considera ecosistemas frágiles, por lo cual los usos y/o actividades permitidas sólo podrán realizarse después de la primera y segunda duna.

La autorización de todas las obras y acciones con frente de playa queda condicionada la presentación de la delimitación de las dunas costeras. Debe considerarse que todo desarrollo que colinda con playa y zona federal deberá dejar acceso a la zona federal marítimo terrestre acorde a la normativa correspondiente. Debiendo considerar al menos cada kilómetro entre cada acceso fuera de centros de población y cada 400 metros dentro de los centros de población. El trazo deberá realizarse por el Ayuntamiento en coordinación con SEMARNAT.

...
Debe considerarse que cualquier obra que pretenda realizarse en zona costera deberá respetar las características geomorfológicas y fisiográficas de la zona, siempre y cuando no modifique la línea de costa, la creación de playas artificiales, la remoción o movimiento de dunas. En este sentido, el proyecto ha modificado las dunas, realizando limpieza y desmonte, sobre las cuales se localiza el predio haciendo acreedor de una sanción federal por parte de la Procuraduría Federal de Protección al ambiente (PROFEPA).

...
En la MIA-P que presenta el promovente menciona que no se registraron especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en la lista de especies registradas en el apartado IV. 3.1.2.3 Fauna mencionan la especie *Crotalus enyo* (Cascabel de Baja California) y *Uta stansburiana* (Lagartija de mancha lateral norteña) las cuales son especies endémicas y se encuentran en categoría de Amenazada dentro de la Norma Oficial Mexicana. Existen otras especies con registros de distribución en la zona que también están amenazadas como *Callisaurus draconoides* (Cachora arenera). Es recomendable incorporar a los estudios de fauna métodos



2026
año de
Margarita
Maza

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"
Manuel Vázquez Gutiérrez



complementarios al de transectos por avistamiento, con el fin de obtener mejor información del predio..."

- XIV. Que el 04 de abril de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el escrito del **promovente**, mediante el cual presenta el Acuerdo General PFFPA/10.1/2C.27.5/199/2023 de fecha 28 de septiembre de 2023, del expediente administrativo PFFPA/10.3/2C.27.5/0059-22 emitido por la PROFEPABCS, derivado de la Resolución administrativa PFFPA/10.1/2C.27.5/011/2023 del 27 de enero de 2023, donde se destaca lo siguiente:

"ACUERDO

PRIMERO.- Se tuvo por presentado en fecha 12 del mes de mayo del año 2023 ante esta Oficina de representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, escrito elaborado por el C. **MANUEL VÁZQUEZ GUTIÉRREZ**, en su carácter de inspeccionado de la zona conocida como QUELELE, municipio de La Paz, Baja California Sur, con personalidad debidamente acreditada en autos del presente expediente, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en **C. ALEJANDRINA 2742 ENTRE CUARZO, COLONIA LAS AMÉRICAS, CÓDIGO POSTAL 23085, EN ESTA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, ...** ... escrito del cual se observa el cumplimiento del inspeccionado a las medidas establecidas en la resolución administrativa número **PFFPA/10.1/2C.27.5/011/2023** de fecha 27 del mes de enero del año 2023, mismas que se ordenaron para corregir las deficiencias, violaciones o irregularidades observadas en la diligencia de inspección **IA 064 22** llevada a cabo el día 20 del mes de julio del año 2022; ocurso el cual se agrega a los presentes autos de conformidad con lo establecido en los artículos 42 párrafo primero y 43 párrafo primero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SÉPTIMO.- En ese sentido, al haber dado **CUMPLIMIENTO DEL INSPECCIONADO A LAS MEDIDAS QUE SE ORDENARON PARA CORREGIR LAS DEFICIENCIAS, VIOLACIONES O IRREGULARIDADES** observadas en la diligencia de inspección **IA 064 22** llevada a cabo el día 20 del mes de julio del año 2022, las cuales fueron ordenadas en la resolución administrativa número **PFFPA/10.1/2C.27.5/011/2023** de fecha 27 del mes de enero del año 2023, así como al haber acreditado el pago de la multa impuesta en la resolución administrativa en mención, pago de multa el cual se encuentra agregada a los autos del presente histórico; a causa de lo anteriormente mencionado, y en consideración de lo ya descrito, esta autoridad ordena decretar el **ARCHIVO** del presente procedimiento administrativo como asunto **TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo..."

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





CONSIDERANDO

1. Que 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 en ecosistema costero, consistente en palapas sobre pilotes en una superficie aproximada de 134.6 m², pérgola, instalación de 2 casas camper, estacionamientos y sendero interno desde la brecha de acceso, hasta el inicio de la Zona Federal Marítimo Terrestre, instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales, andadores, áreas de servicio, cisterna, área de recreación y para reforestación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 7,606 m², conformada por dos lotes, uno de ellos con una superficie de 3,578.103 m², con clave catastral 1-01-308-0010 y el otro con una superficie de 4,028.76 m², con clave catastral 1-01-308-0816, ubicado en la parcela 45Z1 P3/3 lote 0816, manzana 308, en la Localidad del Cajete, 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 **"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"**, correspondiente a la bitácora **03/MP-0061/05/23**.

Polígono general del proyecto		
Vértices	X	Y
1	540570.16	2681805.57
2	540613.12	2681791.96
3	540466.00	2681658.18
4	540424.49	2681671.38
Superficie total = 7,606 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



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"
Manuel Vázquez Gutiérrez



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, ...





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).

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 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.

Análisis Técnico - Normativo

8. Que respecto al ecosistema de dunas costeras, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, establece lo siguiente:

Zona Federal Marítimo Terrestre: Las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas. Se les considera ecosistemas frágiles, por lo cual los usos y/o actividades permitidas solo podrán realizarse después de la primera y segunda duna.

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

- En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas





que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas.

- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).
- En algunas zonas, la duna se ha perdido como consecuencia humana o climática, por lo que se procederá al restablecimiento de ésta, realizando reforestación con especies nativas, colocando cercas de madera u otro material como trampas de arena, a lo largo de la berma de la playa, o con cualquier otro método propuesto para lograr tal fin, con lo que se reducirá la erosión y se incrementará el tamaño de la duna.
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.

...
(Énfasis añadido).

9. 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.

...
(Énfasis añadido).

10. Que el **promovente** señala, tanto en la **MIA-P**, como en la respuesta a la información adicional requerida, que pretende mantener las obras de construcción sobre la duna costera, previamente realizadas y sancionadas por PROFEPA BCS, además de continuar con las actividades propias de la operación de dichas obras sobre el ecosistema de dunas costeras. Lo anterior, aún cuando que el mismo **promovente**, en respuesta al requerimiento de información adicional citado en el Resultando X anterior, delimitó la Zona de Dunas al interior del polígono del **proyecto**, mediante el Anexo 4.5 Plano 03 Zona de Duna, presentado ante esta Oficina de Representación, conforme a lo señalado en el Resultando XII anterior.

La citada delimitación de la Zona de Dunas en el sitio del **proyecto**, contenida en el Anexo 4.5 Plano 03 Zona de Duna, presentado por el **promovente**, coincide en la mayoría de su superficie, con la delimitación contenida en la opinión técnica emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz, mediante su oficio DMA/831/2023 del 28 de diciembre de 2023. Lo anterior, con excepción del extremo suroeste del polígono del **proyecto** que colinda con el camino costero, donde la delimitación de la duna costera, señalada por el H. Ayuntamiento de La Paz, es moderadamente más extensa, conforme a las siguientes





coordenadas: X1 = 540570.156, Y1 = 2681805.569; X2 = 540613.123, Y2 = 2681791.956; X3 = 540500.01, Y3 = 2681689.01; X4 = 540461.18, Y4 = 2681704.

11. Asimismo, en el Anexo 4.3. Plano 06 Usos del Suelo, presentado por el **promovente**, conforme a lo señalado en el Resultando XII anterior, confirma que las obras del **proyecto** consistentes en acceso, andador de mampostería, andador de grava, área de servicio, biodigestor, estacionamiento de dos vehículos automotores tipo camper o casa rodante, cisterna, cuatro estacionamientos para vehículos, palapa, pérgola y área para recreación, se encuentran ya construidos sobre la duna costera al interior del polígono del **proyecto**.
12. Si bien, la PROFEPA BCS ya sancionó la construcción de las obras del **proyecto** señaladas en el Considerando inmediato anterior, el hecho de que el **promovente** persista en su intención de mantener dichas obras operando sobre ecosistema de dunas costeras, contraviene los criterios de regulación y restricciones previstas en el PDU-CPLP en relación a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre, citados en los Considerandos 8 y 9 anteriores. Los cuales establecen que NO se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, en la zona de dunas y que se deberá mantener la dinámica natural de las dunas, conservando su vegetación natural.

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.

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 **"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"**, el cual pretende regularizar la construcción y operación de un desarrollo en ecosistema costero, consistente en palapas sobre pilotes en una superficie aproximada de 134.6 m², pérgola, instalación de 2 casas camper, estacionamientos y sendero interno desde la brecha de acceso, hasta el inicio de la Zona Federal Marítimo Terrestre, instalación de un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales, andadores, áreas de servicio, cisterna, área de recreación y para reforestación. A desarrollarse en una superficie total de 7,606 m², con clave catastral 1-01-308-0816, ubicado en la parcela 45Z1 P3/3 lote 0816, manzana 308, en la Localidad del Cajete, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA y 5º, incisos O, Q y





R, 45, fracción III, de su REIA, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 3 al 12 de la presente Resolución.

Lo anterior, toda vez que, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, en relación a los criterios de regulación ecológica, respecto a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre. Los cuales establecen que NO se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, en la zona de dunas y que se deberá mantener la dinámica natural de las dunas, conservando su vegetación natural. Por lo que, se actualiza el supuesto de negativa previsto en el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, al contravenir el citado Programa de Desarrollo Urbano.

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 al **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 el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur en relación a los criterios de regulación ecológica, respecto a la conservación y protección del ecosistema de dunas costeras y la zona federal marítimo terrestre, 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. ✓

CUARTO. Se hace del conocimiento del **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.

QUINTO. Se hace del conocimiento del **promovente**, que la presente Resolución emitida con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso ✓





de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta Oficina de Representación, en el Estado de Baja California Sur, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo que establece los artículos 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.

SEXTO. 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, el **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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Manuel Vázquez Gutiérrez, **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 Carlos Salazar Inzunza, Vladimir Corral Gómez, con el siguiente medio de contacto señalado por el **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/RCM/ ACM



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Construcción y Operación de Palapas en El Quelele, El Cajete, La Paz, Baja California Sur"
Manuel Vázquez Gutiérrez