



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



11 Agosto de 2026.
Recibí original.
Yeniley Hdez Garnica

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2023TD032

Bitácora: 03/MP-0011/06/23

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.1661/2026

Asunto: Resolución de la MIA-P del proyecto
"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa".

La Paz, Baja California Sur, a 31 de julio de 2026.

PROMOTORA PUNTA PEQUEÑA, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. HERNANDO GARCÍA DÍAZ



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0011/06/23** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa**", 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 un camino de terracería, de dos carriles de circulación, para el acceso a la parcela 44 y a la Playa, con un ancho de 13 metros. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 8,341.79 m², al interior del predio denominado "El Cadeje", que cuenta con una superficie total de 84,136.977 hectáreas, ubicado en la Delegación de San Juanico, en el Municipio de Comondú, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V., por conducto de su Representante Legal C. Hernando García Díaz, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto "**Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa**" se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de



2026
año de
Margarita
Maza

"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"
Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V.



Procedimiento Administrativo; 3° inciso A fracción VIII subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5° fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35 fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45 fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el 02 de junio 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 el 07 de junio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del 6 de junio 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 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 Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0026/23, 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 de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3°, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"
Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V.



- IV. Que el 16 de junio de 2023, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0011/06/23**, 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.
- 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.-00718/2023 del 22 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 22 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.00719/2023, 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.00720/2023, dirigido a la C. Iliana Guadalupe Talamantes Higuera, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Comondú, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue enviada mediante correo electrónico institucional. ✓
- VII. Que el 28 de julio de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10.1/8C.17.4/1137/2023, 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 observo predio en estado natural con caminos vecinales viejos y cercados, algunos con alambre de púas y postes de metal, donde no se puede transitar, no se observa durante recorrido inicio de obras y/o actividades de ningún tipo."

- VIII. Que el 14 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.365/2023 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 "Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa" 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 16 de agosto de 2023, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01060/2023, notificado el 28 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 a la **promovente** información adicional sobre el **proyecto**. Toda vez que, la información contenida en la **MIA-P**, no reúne los elementos técnicos indispensables para continuar con su evaluación en materia de Impacto Ambiental. En la información requerida a la **promovente**, destaca lo siguiente:

3. Sobre el Capítulo II de la MIA-P: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
- 3.1. Deberá confirmar las coordenadas UTM del polígono general del **proyecto**, o en su caso modificarlas, toda vez que el polígono del proyecto se traslapa con el polígono de otro proyecto vigente, previamente autorizado en materia de Impacto Ambiental promovido, por la misma promovente...
- 3.2. En relación con el inciso anterior, se deberá especificar de manera desglosada las características, ubicación y dimensiones de cada una de las obras que conformarán al **proyecto completo**, toda vez que deberá someter a evaluación de esta Secretaría, en una sola Manifestación de Impacto Ambiental el **proyecto** de manera integral, que incluya todas las obras que pretende realizar, que permita hacer operable el **proyecto**, aún cuando se pretenda realizar en diferentes etapas, considerando lo previsto en el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual establece que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"
Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V.



conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

Esto implica que se deberán incluir la totalidad de las obras, polígonos y actividades necesarias que hacen posible el desarrollo y operación del desarrollo en ecosistema costero de manera integral, desde el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la construcción y operación de los inmuebles, que permita una operación funcional del **proyecto**, aportando los elementos necesarios para que esta Secretaría este en posibilidad de evaluar sus impactos ambientales de manera integral y no de manera fragmentada, toda vez que el **proyecto** forma parte de un desarrollo, el cual está ingresando de manera seccionada a evaluación, lo cual fragmenta los impactos ambientales totales del **proyecto**.

3.3. Deberá corregir las coordenadas UTM de ubicación del polígono general del predio identificado como El Cadejé, toda vez que al graficar las coordenadas contenidas en el Capítulo II de la **MIA-P**, se forma un polígono con una superficie total de 75,823 ha, lo cual NO coincide con la superficie de 84,136.9 ha señalada en la **MIA-P**. Además, el camino de acceso objeto del presente, se encuentra fuera de los límites del polígono general del predio identificado como El Cadejé.

3.4. Deberá aclarar el objetivo del **proyecto**, toda vez que el sitio donde se establece el **proyecto** ya cuenta con apertura de caminos, además de que el camino de acceso propuesto no conecta con senderos o caminos existentes, que justifiquen su construcción.

4. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.

4.1. Deberá vincular y demostrar de qué manera dará cumplimiento el **proyecto** con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino Regional del Pacífico Norte.

5. 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**,...

6. 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:

6.3. Fragmentación del **proyecto** en distintos proyectos pequeños y su afectación de manera integral en la microcuenca.

7. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

8. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**; Pronósticos Ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas...

X. Que el 25 de septiembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual solicitó prórroga para presentar la información adicional requerida a través del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01060/2023, referido en el Resultando inmediato anterior.

XI. Que el 01 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, emitió el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01585/2023, por medio del cual da respuesta a la solicitud de prórroga mencionada en el Resultando inmediato anterior, otorgando a la **promovente**





un plazo de 30 días hábiles adicionales, para la entrega de información adicional requerida conforme a lo señalado en el Resultando IX de la presente Resolución, contados a partir del vencimiento del plazo de 60 días hábiles inicialmente otorgados. Dicho oficio fue notificado el 10 de noviembre de 2023.

- XII.** Que el 17 de enero de 2024, 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.01060/2023 del 16 de agosto de 2023, citado en el Resultando IX anterior.
- XIII.** Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de Comondú, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VI de la presente Resolución.
- 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

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 un camino de terracería, de dos carriles de circulación, para el acceso a la parcela 44 y a la Playa, con un ancho de 13 metros. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 8,341.79 m², al interior del predio denominado "El Cadeje", que cuenta con una superficie total de 84,136.977 hectáreas, ubicado en la Delegación de San Juanico, en el Municipio de Comondú, Baja California Sur, delimitado por las coordenadas UTM que se muestran en la Tabla I.





Tabla I. Coordenadas UTM del proyecto "Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa", correspondiente a la bitácora 03/MP-0011/06/23.

Cuadro de construcción del predio "El Cadeje".											
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y	Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
Polígono 1 (P1)			22	353201	2905558	50	347552	2904278	78	336817	2912309
1	358242	2928060	23	350588	2904788	51	346850	2905077	79	336335	2912457
2	357575	2928801	24	352506	2904245	52	345858	2905800	80	335913	2912654
3	359514	2928783	25	352437	2904041	53	344438	2906661	81	335676	2912612
4	359510	2927979	26	352415	2903930	54	343908	2907066	82	335224	2912756
Superficie P1 = 122.281 ha			27	352434	2903760	55	343358	2907374	83	334962	2912810
Polígono 2 (P2)			28	352479	2903641	56	342710	2907662	84	334222	2912215
1	359593	2945036	29	352614	2903506	57	343077	2908005	85	333729	2912160
2	359575	2941312	30	352437	2903287	58	343702	2908223	86	333359	2912138
3	359514	2928783	31	352392	2903049	59	344258	2908410	87	333100	2912221
4	357575	2928801	32	351914	2902691	60	344551	2908520	88	332479	2911879
5	354898	2926374	33	351686	2902524	61	344847	2908687	89	332396	2911814
6	355574	2925615	34	351440	2902471	62	344949	2908796	90	330756	2915561
7	358242	2928060	35	351205	2902399	63	345056	2909028	91	334131	2917131
8	359510	2927979	36	351017	2902339	64	344712	2909348	92	338954	2929282
9	359493	2924524	37	350827	2902230	65	344347	2909535	93	339104	2930376
10	358583	2923837	38	350614	2902267	66	344675	2909218	94	339385	2932415
11	359172	2923032	39	350483	2902198	67	344764	2909068	95	340319	2939198
12	358725	2904183	40	350333	2902263	68	344734	2908786	96	344822	2938799
13	358711	2904002	41	349753	2902713	69	344392	2908617	97	344957	2944170
14	357302	2904484	42	349422	2902825	70	343797	2908499	98	343187	2944467
15	356900	2904681	43	349213	2903005	71	342527	2908261	99	342880	2940775
16	355838	2905292	44	348974	2903063	72	342254	2908076	100	340753	2941191
17	355304	2905491	45	348944	2903132	73	341587	2908824	101	340844	2946421
18	353668	2905608	46	348366	2903524	74	341028	2909268	102	348016	2945817
19	353584	2906070	47	348239	2903596	75	339529	2909889	103	353312	2945446
20	353090	2906143	48	348132	2903802	76	338883	2910310	Superficie P2 = 84,014.696 ha		
21	353157	2905665	49	347868	2903936	77	337709	2911716			
Superficie total del predio "El Cadeje" = 84.136.977 ha											

Cuadro de construcción del proyecto "Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"		
Vértices	X	Y
1	352401.7	2903435.19
2	352346.76	2903131.15
3	352387.04	2903077.43
4	352386.02	2903057.13
5	352206.61	2903296.93
6	352217.01	2903304.73
7	352336.11	2903145.34
8	352388.63	2903435.98
9	352385.79	2903484.34
10	352398.76	2903485.11
Superficie = 8,341.79 m²		





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, ...

...
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 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece lo siguiente:

Artículo 12.- La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:

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

(Énfasis añadido).

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 conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR-PN), publicado en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 09 de agosto de 2018, el sitio del **proyecto** se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), Terrestre 4, Golfo de Ulloa (T04 - GU), misma que establece el lineamiento y criterios ecológicos aplicables, entre los que destacan los siguientes: ✓





Lineamiento ecológico. Preservar la integridad funcional de los ecosistemas marinos y costeros, en particular del hábitat de alimentación de tortuga amarilla y de reproducción y crianza de ballena gris. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del aprovechamiento pesquero y el turismo en el Golfo de Ulloa y el Estero La Soledad. Prevenir la contaminación de los cuerpos lagunares El Dátil, El Delgadito y Bahía Magdalena por la descarga puntual y no puntual de aguas no tratadas y de residuos sólidos. Minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de matorral sarco-crasicaule de neblina, matorral sarco crasicaule, manglar y del sistema playa-dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático. Establecer un patrón de ocupación que concilie la conservación de los ecosistemas prioritarios y de los cuerpos lagunares El Dátil, El Delgadito y Bahía Magdalena con el crecimiento de la infraestructura turística y urbana.

Criterio Ecológico de Suelo:

CS05. Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule.

(Énfasis añadido).

Análisis Técnico - Normativo

9. Que en el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01060/2023, del 16 de agosto de 2023, citado en el Resultando IX anterior, con fundamento en el artículo 12 del REIA, se el requirió información adicional a la **promovente**, respecto a confirmar las coordenadas UTM del polígono general del **proyecto**, o en su caso modificarlas, toda vez que dicho polígono se traslapa con la superficie de otro proyecto vigente, previamente autorizado en materia de Impacto Ambiental, a nombre de la misma **promovente**.

Al respecto, en la información adicional presentada por la **promovente** conforme a lo señalado en el Resultando XII de la presente Resolución, el polígono del **proyecto** fue modificado para ampliarlo en su extremo oeste. Sin embargo, en su extremo sureste, en su porción más cercana al frente de playa, el polígono modificado del **proyecto** aún se traslapa con la superficie del otro proyecto denominado **"Trailer Park y Desarrollo Turístico en Bahía Escorpión"**, con bitácora 03/MP-0080/02/13, en las coordenadas UTM de intersección: X1= 352345.06, Y1 = 2903121.7; X2 = 352346.76, Y2 = 2903131.15; X3 = 352387.04, Y3= 2903077.43; X4 = 352386, Y4 = 2903066. Dicha intersección, corresponde a la parcela 95, que conforma el sitio del citado proyecto, que fue previamente autorizado por esta Secretaría, a nombre de la misma **promovente**, por lo que no puede argumentar desconocimiento de dicho traslape, ya que se encuentra autorizado a su nombre. No obstante lo anterior, la **promovente** respondió al citado requerimiento de información adicional, que el **proyecto** *"no se traslapa con algún otro"*. Considerando lo anterior, se





determina que existe falsedad en la información proporcionada por parte de la **promovente**, respecto a su afirmación de que no existe traslape del sitio del **proyecto** con algún otro.

10. Asimismo, de acuerdo a imágenes satelitales observadas mediante el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA: <https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/sigeia/0>), se observa que el sitio del **proyecto**, también se traslapa con una construcción ya realizada, que por sus características aparenta ser una vivienda. Al respecto, la **promovente** tampoco hizo referencia a este segundo traslape, en la descripción del **proyecto**, contenida en el Capítulo II de la **MIA-P**, ni en la respuesta a la información adicional requerida mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01060/2023, citado en el Resultando IX, de la presente resolución. Dicha omisión por parte de la **promovente**, ocurre aún cuando se aprecia claramente el traslape del camino de acceso del **proyecto**, con la construcción de la vivienda, en las imágenes contenidas tanto en la **MIA-P**, como en la respuesta a la información adicional requerida.

Así entonces, la porción final del camino de acceso del **proyecto**, a la playa, quedaría totalmente obstruida por el traslape con la construcción antes señalada, así como el traslape con la parcela 95 del proyecto "**Trailer Park y Desarrollo Turístico en Bahía Escorpión**" indicado en el Considerando anterior. Y es justo por este incidente de traslapes, e incongruencias en la distribución de superficies y usos de suelo, que los proyectos deben ser evaluados de manera integral y no fragmentada. Por lo tanto, la **promovente** es omisa en proporcionar una descripción adecuada del **proyecto**, contraviniendo lo previsto en el artículo 12, fracción II de REIA.

11. Que el polígono del predio denominado "El Cadeje", delimitado por las coordenadas UTM proporcionadas por la **promovente**, conforme a lo señalado en el Considerando 2 anterior, cuenta con una superficie total de 84,136.977 ha. Mediante la herramienta de análisis de intersección, del SIGEIA, se observó que al interior de dicho predio, además de encontrarse el polígono del **proyecto**, se encuentran otros tres proyectos previamente autorizados por esta Secretaría, en materia de impacto ambiental, a nombre de la **promovente**, conforme a lo siguiente:

	Bitácora	Nombre del proyecto	Promovente	Resolución
1	03/MP-0042/12/12	Fraccionamiento Punta Vista	Promotora Punta Pequeña, S. de R.L. de C.V.	Autorizado
2	03/MP-0080/02/13	Trailer Park y Desarrollo Turístico en Bahía Escorpión	Promotora Punta Pequeña, S. de R.L. de C.V.	Autorizado
3	03/MC-0155/08/18	Lotificación en la Parcela 125	Promotora Punta Pequeña, S. de R.L. de C.V.	Autorizado





12. Que el polígono del **proyecto**, colinda con los proyectos **"Trailer Park y Desarrollo Turístico en Bahía Escorpión"** y **"Lotificación en la Parcela 125"**. Y este último, a su vez colinda con el proyecto **"Fraccionamiento Punta Vista"**, todos ellos autorizados a nombre de la **promovente**. Por lo tanto, es evidente que el **proyecto**, al tratarse de un camino de acceso, forma parte integral de los tres proyectos anteriores, ya que permitirá conectar a los tres proyectos entre sí, para facilitar el acceso a los mismos, así como el acceso de sus usuarios a la playa. Además, considerando que los 4 proyectos, incluyendo al **proyecto**, objeto de la presente resolución y la casa ya construida, se encuentran al interior del mismo predio "El Cadejé" y dentro del mismo sistema ambiental, debieron ser evaluados de manera integral, en una sola Manifestación de Impacto Ambiental. Esto, con la finalidad de que ésta Secretaría se encuentre en posibilidad de evaluar los efectos de dichas obras o actividades en el ecosistema, de manera integral, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de afectación. Esto, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, citado en el Considerando 6 anterior.

No obstante lo anterior, la **promovente** fragmenta dichos impactos al someter a evaluación de esta Oficina de Representación cuatro Manifestaciones de Impacto Ambiental distintas, en su modalidad Particular, por lo que CONTRAVIENE lo establecido en el artículo 35, párrafo tercero, de la LGEEPA. Dicho incumplimiento, actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la misma Ley. ✓

13. En relación a la Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, prevista por el artículo 12, fracción III del REIA, la **promovente** responde al requerimiento de información adicional señalado en el numeral 4 del Resultando IX anterior, a la letra, lo siguiente:

"...Programa de Ordenamiento Ecológico Marino Regional del Pacífico Norte

...vinculación del proyecto con la UGA NT04-GU (Golfo de Ulloa).

CS05. En el diseño, renovación y ampliación de las instalaciones portuarias se deben considerar criterios para la adaptación ante los efectos del cambio climático."

(Énfasis añadido).

Tomando en cuenta el Lineamiento ecológico, así como el criterio ecológico CS05, previstos por el POEMR-PN, citados en el Considerando 8 anterior, la **promovente** realizó una vinculación incorrecta con dicho Ordenamiento, ya que señala que el criterio ecológico CS05 esta relacionado con el diseño, renovación y ampliación de las instalaciones portuarias. Lo cual, además de estar en el error, no guarda relación alguna con la naturaleza del **proyecto**, que trata de obras exclusivamente en tierra, más NO de ✓





instalaciones portuarias. A consecuencia de dicho error, la **promovente** omite observar el cumplimiento del **proyecto** con lo previsto por el lineamiento y criterio ecológico aplicable, mismos que señalan que se deberá minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de matorral sarco-crasicaule de neblina, así como garantizar que las obras y actividades del **proyecto**, no afectarán la integridad funcional del matorral costero. Esto cobra relevancia, considerando que la totalidad de la superficie del **proyecto** presenta el tipo de vegetación de matorral sarco-crasicaule de neblina, de acuerdo a la Serie VII INEGI 2018 de Uso del Suelo y Vegetación. Por lo que el **proyecto** incumple con lo previsto en el artículo 12, fracción III del REIA, al hacer una vinculación incorrecta con el Ordenamiento aplicable en materia ambiental.

14. Consecuentemente, al omitir la **promovente** aportar la información integral sobre la descripción del **proyecto** y no señalar adecuadamente la problemática ambiental detectada en el sitio, tampoco identifica, ni describe, ni evalúa adecuadamente los impactos ambientales que causará el mismo, en adición a los impactos ya causados por los proyectos colindantes autorizados a nombre de la misma **promovente**, por lo que tampoco puede establecer las medidas de mitigación adecuadas a los impactos totales causados. Con dichas omisiones en la **MIA-P** y su información adicional, la **promovente** incumple con lo previsto por el artículo 12, fracciones II, III, IV, V y VI, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Tales incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA. ✓
15. Considerando los argumentos antes expuestos, al fragmentar el **proyecto** y reducirlo únicamente a un camino de acceso, la **promovente** subestima los impactos ambientales causados por el **proyecto** integral, conformado por los tres desarrollos inmobiliarios en ecosistema costero y su camino de acceso, omitiendo y falseando información sobre los impactos ambientales reales generados en su totalidad, así como sus impactos acumulativos, sinérgicos y residuales. Por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso c, de la LGEEPA.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del **proyecto** denominado "**Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa**", el cual 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 un camino de terracería, de dos carriles de



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"
Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V.



circulación, para el acceso a la parcela 44 y a la Playa, con un ancho de 13 metros. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie de 8,341.79 m², al interior del predio denominado "El Cadeje", que cuenta con una superficie total de 84,136.977 hectáreas, ubicado en la Delegación de San Juanico, en el Municipio de Comondú, Baja California Sur. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 35, fracción III, incisos a) y c) de la LGEEPA y 5º, incisos O, Q y R, 12, fracciones II, III, IV, V y VI, 45, fracción III, de su REIA, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos 3 al 14 de la presente Resolución.

Lo anterior, toda vez que, el **proyecto** en los términos planteados, contraviene lo previsto por los artículos 35, párrafo tercero, de la LGEEPA y 12, fracciones II, III, IV, V y VI, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al omitir la **promovente** aportar la información integral sobre la descripción del **proyecto**, así como fragmentar y minimizar los impactos ambientales causados por el mismo. Por lo que, se actualizan los supuestos de negativa previstos en el artículo 35, fracción III, incisos a) y c) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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





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

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a a razón social Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V., por conducto de su Representante Legal C. Hernando García Díaz, **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. Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica y Eber Abihud Rodríguez Flores, con el siguiente medio de contacto señalado por la **promovente**, teléfonos [REDACTED] a los correos: [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/IA/BB/RLEM/ ACM



2026
año de
**Margarita
Maza**

"Camino de Acceso a la Parcela 44 y a la Playa"
Promotora Punta Pequeña, S. de R. L. de C. V.

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.024/2026

Página 16 de 16