Recibí 04/Nov/26
[redacted]
Guillermina Perez Lopez



Gobierno de México | Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

RECIBIDO
04 NOV 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 13:03 Anexos en Original: SA
Copias Simples: SA Copias Certificadas: SA
Otros: SA Recibió:

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2024TD070
Bitácora: 03/MP-0157/08/24

OFICIO: ORE. SEMARNAT-BCS.2330/2026

Asunto: Resolución de la MIA-P del proyecto "Casa BF La Paz".

La Paz, Baja California Sur, a 21 de octubre de 2026.

PATONA CORP, S. A. P. I. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. RICARDO TISHMAN SCHAFFER
[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP- 0157/08/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Casa BF La Paz**", 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 la construcción de una casa habitación de dos niveles, con una superficie de construcción en planta baja de 403.24 m², superficie de construcción en los dos niveles de 654.44 m² y construcción en exteriores de 527.706 m², una terraza o jardín de azotea, áreas verdes, alberca y áreas de conservación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,458.056 m², en la parcela con clave catastral 1-03-143-0115, ubicado en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Ricardo Tishman Schaffer.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Patona Corp, S. A. P. I. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Ricardo Tishman Schaffer, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"Casa BF La Paz"** se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, 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 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la



2026 año de Margarita Maza



Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3° inciso A fracción VIII subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5° fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, 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, 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 29 de agosto de 2024, 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 2 de septiembre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en la edición semanal del 02 al 08 de septiembre del 2024, en el periódico El Sudcaliforniano, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

III. Que el 12 de septiembre del 2024, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0157/08/24**, 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 12 de septiembre de 2024, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata





número DGIRA/0041/24, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0041-24.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 05 al 11 de septiembre de 2024, 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**.

V. Que de conformidad con los artículos 4°, fracción III y 24, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Oficina de Representación, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01813/2024 del 18 de septiembre del 2024, 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. Dicha solicitud fue recibida el 19 de septiembre de 2024.

VI. Que el 18 de septiembre del 2024, 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.01814/2024, dirigido a Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, en Baja California Sur.
- ORE.SEMARNAT-BCS.01815/24, 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 19 de septiembre 2024.

VII. Que el 8 de octubre de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFPA/10/1851/2024, del 23 de septiembre del mismo año, emitido por la PROFEPA BCS, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V de la presente Resolución, donde manifiesta lo siguiente:





"...por lo anterior 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."

VIII. Que el 30 de octubre de 2024, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02086/2024, notificado el 5 de noviembre de 2024, 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.

IX. Que el 17 de febrero de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación, de manera extemporánea, el escrito de la **promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida a través del oficio SEMARNAT-BCS 02086/2024 del 30 de octubre de 2024, citado en el Resultando inmediato anterior.

X. Que el 08 de septiembre de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación, de manera extemporánea, el escrito de la **promovente**, mediante el cual presenta información en alcance a la información adicional, requerida a través del oficio SEMARNAT-BCS 02086/2024 del 30 de octubre de 2024, citado en el Resultando VIII anterior.

XI. Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se han recibido en esta Oficina de Representación, las opiniones solicitadas a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y la de la Presidencia Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VI, de la presente Resolución.

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

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

1. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer





condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 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, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

2. Que el **proyecto** 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 la construcción de una casa habitación de dos niveles, con una superficie de construcción en planta baja de 403.24 m², superficie de construcción en los dos niveles de 654.44 m² y construcción en exteriores de 527.706 m², una terraza o jardín de azotea, áreas verdes, alberca y áreas de conservación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,458.056 m², en la parcela con clave catastral 1-03-143-0115, ubicado en la 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 BF La Paz"**, correspondiente a la bitácora **03/MP-0157/08/24**.

Polígono general del proyecto Predio con clave catastral 1-03-143-0115			**Superficie de construcción del proyecto**		
Vértices	**X**	**Y**	**Vértices**	**X**	**Y**
1	576176.65	2594926.63	1	576161.52	2594938.93
2	576101.32	2594898.71	2	576166.96	2594923.88
3	576093.41	2594915.71	3	576145.51	2594916.13
4	576164.82	2594942.07	4	576140.07	2594931.17
Superficie = 1,458.056 m²			**Superficie = 350 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 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 al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR-PN), publicado en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 09 de agosto de 2018, el sitio del **proyecto** se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), Terrestre 6 Cabo San Lucas (T06 - CSL), misma que establece el siguiente lineamiento ecológico:

> ***Escenario estratégico****. La resolución de los conflictos ambientales supone...*
> *... (5) el establecimiento de un patrón de ocupación del territorio congruente con la conservación del matorral sarco-crasicaule y del sistema playa-dunas costeras. La adaptación al cambio climático presupone la protección de matorrales y chaparral, así como la formulación de medidas específicas para las zonas expuestas al oleaje generado por ciclones tropicales e inundaciones por precipitaciones extremas en las zonas con una elevación menor a los 20 msnm y con una pendiente menor a 2°.*
>
> ***Lineamiento ecológico:*** *Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Establecer un patrón de ocupación compatible entre la conservación de ecosistemas prioritarios de matorral sarco-crasicaule y del sistema playa-dunas costeras con el crecimiento de la superficie urbana y turística para posibilitar la adaptación al cambio climático. Prevenir la contaminación de ecosistemas marinos y costeros por la descarga de aguas residuales no tratadas y por el vertimiento de residuos sólidos. Minimizar y prevenir el conflicto ambiental entre la pesca deportiva y el turismo por la sobreexplotación de especies objetivo.*

Destacando la siguiente estrategia ecológica y criterios ecológicos:

> ***ES06***
> ***Estrategia:*** *Diseñar e implementar, en coordinación con los estados y los municipios, medidas de adaptación al cambio climático que consideren el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.*
>
> ***Las medidas de adaptación deberán considerar al menos:***
> ***A.*** *La protección de elementos críticos, tales como el manglar y las* ***dunas costeras****.*
> ***B.*** *Las áreas: 1) con una elevación menor a 5 msnm debido a su exposición al aumento del nivel del mar; 2) con una elevación menor a 20 msnm y con una pendiente menor a 2o. debido a su exposición a inundaciones; y 3) bajas arenosas, en proceso de erosión y sin vegetación debido a su susceptibilidad al aumento del nivel del mar, al oleaje generado por ciclones tropicales y a inundaciones.*
> *C. Las zonas críticas identificadas en el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.*
> ...
> ***Criterios ecológicos***
> ***CB01:*** *La construcción de infraestructura temporal o permanente* ***no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas*** *costeras asociados a la Zona Federal*





Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular se deberá evitar en: (1) dunas incipientes o embrionarias, (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.

***CB03:** Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar directa o indirectamente la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.*

...

***CB05:** Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.*

Vulnerabilidad costera al cambio climático

...

***Zonas críticas 1. El Conejo-Todos Santos-Pescadero.** Exposición muy alta por:*
*a) inundaciones por precipitaciones extremas en áreas con pendientes < 2° y **elevaciones del terreno < 20 msnm**; y*
b) por oleaje asociado a la modificación en la incidencia e intensidad de ciclones tropicales por cambio climático en sistemas abiertos (segmento de la costa que no está protegida por ningún elemento geomorfológico), en los que se presenta una altura de ola significante > 9.7 m.

(Énfasis añadido).

8. Que el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil establece lo siguiente:

> ***Artículo 84.** Se consideran como delito grave la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada sin elaborar un análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales, de las entidades federativas y el Nacional y no cuenten con la autorización de la autoridad correspondiente.*

Análisis Técnico – Normativo

9. En relación a los criterios ecológicos de dunas costeras, previstos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, aplicables al **proyecto,** citados en el Considerando 7 anterior, se tiene que de acuerdo al análisis realizado en el 2014 para el Diagnóstico de las Dunas Costeras de México (Martínez, *et al.*, 2014[1]), impulsado por la CONAFOR, el ecosistema de dunas costeras se presenta en el sitio del **proyecto** y su zona de influencia conforme a lo siguiente:

> *"A partir de Isla Creciente y hasta Todos Santos y la Tinaja (La Paz), las dunas se encuentran en casi toda la costa como angostos cordones (entre 100 y 200 m de ancho) de dunas frontales, asociados a playas longitudinales".*

[1] Martínez, M.L., Moreno-Casola, P., Espejel, I, Jiménez-Orocio, O., Infante-Mata, D. y Rodríguez-Revelo, N. 2014. Diagnóstico de las dunas costeras de México. CONAFOR. 350 pp



10. Que conforme a la delimitación del ecosistema de dunas, presentada por la **promovente**[2], en la figura 10 de la Información Adicional, se observa con claridad que, la totalidad de la superficie del polígono del **proyecto**, se encuentra ubicada en ecosistema de dunas costeras. El extremo suroeste del sitio del **proyecto**, que colinda con el frente de playa, se ubica sobre duna embrionaria. Posteriormente, la mayor proporción del predio se encuentra sobre duna frontal, con una cresta de 14 metros sobre el nivel del mar (msnm), que corresponde al sitio donde la **promovente** plantea la construcción del **proyecto**. Y una mínima porción de la superficie del predio, de 37 m^2 aproximadamente, en su extremo noreste, se ubica sobre la transición de duna – matorral. Por lo que NO existe espacio suficiente al interior del polígono general del **proyecto**, para establecer la construcción de la casa habitación de 350 – 403.24 m^2 planteada, sobre ecosistema de matorral y FUERA DE ECOSISTEMA DE DUNAS COSTERAS.

11. Tomando en cuenta lo señalado en los Considerandos 9 y 10, el **proyecto** en los términos planteados, propone remover la vegetación del ecosistema de dunas costeras. El desarrollo de obras y actividades sobre el sistema playa-dunas costeras puede alterar su estructura y función. Las construcciones son obstáculos que interrumpen o desvían el flujo de agua y sedimentos, lo que modifica el balance sedimentario. La disminución de la disponibilidad de sedimento y la interrupción del transporte natural entre las dunas costeras y la playa favorece procesos de erosión y retroceso de la línea de costa. En consecuencia, la pérdida o deterioro de las dunas costeras, conlleva a la pérdida de los servicios ambientales que ofrecen estos ecosistemas, como es el hábitat de fauna. Asimismo, la construcción de infraestructura en el sistema playa-dunas costeras puede generar procesos de erosión, cuya atención cíclica tiene altos costos económicos (SEMARNAT, 2013[3]).

12. Por lo anteriormente expuesto, el desarrollo del **proyecto**, en los términos planteados, incumple con los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05 establecidos para la UGA T06-CSL, del POEMR-PN, citados en el Considerando 7 anterior. Toda vez que, la construcción de la casa habitación del **proyecto**, modificaría de manera permanente el suelo y su morfología, de tal forma que no se garantiza la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT). Asimismo, la implementación de infraestructura cimentada en ecosistema de dunas costeras, modificaría el transporte de sedimentos en el sistema playa-duna costeras, además de alterar la cobertura vegetal del sitio, compuesta por flora nativa de dunas, alterando la dinámica natural del sistema de dunas presente en el sitio del **proyecto,** afectando consecuentemente la integridad funcional del hábitat de especies listadas por la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es el caso de las tortugas marinas.

---

2 Martha Ileana Espejel Carbajal y Dr. Oscar Alberto Jiménez Orocio (con la colaboración de Dr. José Luis León de La Luz de CIBNOR y Dr. Enrique Nava del CICIMAR). 04-11-2019, Ecosistemas de Dunas Costeras del Municipio de La Paz, B.C.S. Informe Técnico.

3 SEMARNAT. 2013. Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias. México. 97 p.



De igual manera, el POEMR-PN, para la UGA T06-CSL, donde se ubica el sitio del **proyecto**, establece como escenario estratégico (5) que se deberá establecer un patrón de ocupación del territorio congruente con la conservación del sistema playa-dunas costeras. Dicho ordenamiento señala que **las medidas de adaptación al cambio climático** deberán considerar al menos la protección de elementos críticos como las dunas costeras y las áreas con una elevación menor a los 20 msnm, características que reúne el sitio del **proyecto.**

Por lo que, al pretender el **proyecto** construir sobre ecosistema de duna costera, contraviene lo previsto por el lineamiento ecológico, las medidas de adaptación al cambio climático A y B, además de los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05, aplicables del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte. Dichos incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

13. Que derivado del análisis de imágenes satelitales, según el Atlas de Riesgos del Estado de Baja California Sur (http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Baja%20California%20Sur&CVE_ENT=03), el sitio del **proyecto**, se encuentra dentro de la zona 2 de peligro de inundación por marea de tormenta. La afectación de dicho fenómeno se presenta en la totalidad del polígono del **proyecto**, con niveles de riesgo de ALTO, en la mayor parte de su superficie y un riesgo medio hacia la zona de transición de duna a matorral. Por lo que, el sitio del **proyecto**, se considera como zona de ALTO riesgo de inundación por marea de tormenta.

Si bien, la **promovente** reconoció en la **MIA-P**, que el sitio del **proyecto** se ubica en una zona de alto riesgo por marea de tormenta, no establece ninguna medida de prevención ante dicho riesgo. Por lo que, en congruencia con el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil, citado en el Considerando 8 anterior, esta Oficina de Representación determina que no es ambientalmente viable la construcción de una casa habitación en ecosistema de dunas costeras, en una zona de alto riesgo por marea de tormenta. Toda vez que, es precisamente la conservación de estos ecosistemas de dunas, es lo que permitirá reducir el riesgo de inundación de las viviendas y demás infraestructura urbana que se establezca detrás de los cordones de dunas costeras, como una medida de adaptación al cambio climático, tal como lo señala el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, citado en el Considerando 7 anterior.

14. Que conforme a la Zonificación Secundaria del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur (PSDU-





TSPLP), publicado el 10 de agosto de 2012, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, número 40, tomo XXXIX, el **proyecto** se encuentra ubicado en el uso de suelo Residencial Turístico (RT), el cual establece que, en esta zona se tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales), señalando las siguientes especificaciones:

> *"...II- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.*
> *III- La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.*
> *IV- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.*
> *V- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.*
> *VI-El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.*
> ...
> *XIV- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 o 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.*
> *XV- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y **conservar la dinámica natural de las dunas**, se deberá mantener la vegetación original o en su caso reforestar con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.*
>
> (Énfasis añadido).

15. Que conforme a los criterios normativos establecidos en relación a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) en el PSDU-TSPLP, destaca lo siguiente:

> ***Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre:***
> ...
> *A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, **se restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas** y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Para esta zona de restricción se deberá considerar como parte integral de un corredor biológico natural.*
>
> (Énfasis añadido).

16. Que la superficie mínima del lote deberá ser de 2,000 m², con un frente mínimo de lote de 25 metros lineales, conforme a las especificaciones establecidas para el uso de suelo Residencial Turístico aplicable, del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, citado en el Considerando 14 anterior. Sin embargo, el sitio del **proyecto** cuenta con una superficie de 1,458.056 m² y un frente de lote menor a 20 m, conforme a lo señalado en la **MIA-P** y de acuerdo al área delimitada por las





coordenadas UTM contenidas en la Tabla I. Por lo que, la superficie del lote destinada al **proyecto**, es inferior a la superficie mínima del lote, al igual que el frente mínimo de lote, establecidos por el citado Programa, lo que implica un incumplimiento a dicho ordenamiento.

17. Asimismo, conforme a lo expuesto en los Considerandos 9 y 10 de la presente Resolución, la totalidad de la superficie del polígono del **proyecto**, se encuentra ubicada en ecosistema de dunas costeras. Sin embargo, la especificación XIV establecida para el uso de suelo Residencial Turístico (RT), conforme a lo previsto por el PSDU-TSPLP, citado en el Considerando 14 anterior, en los lotes colindantes a dunas costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna. Por lo que el **proyecto**, al pretender construir sobre la duna frontal del este ecosistema costero, incumple con las especificaciones XIV y XV para la zonificación RT previstas por el citado Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur.

18. Conforme a los argumentos antes expuestos en los Considerandos 14 al 17, el **proyecto** contraviene las especificaciones III, IV, XIV y XV, aplicables para el uso de suelo Residencial Turístico, además de contravenir los Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre previstas por el citado Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, incisos a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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 BF La Paz"**, 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 la construcción de una casa habitación de dos niveles, con una superficie de construcción en planta baja de 403.24 m², con terraza o jardín de azotea, áreas verdes, alberca y áreas de conservación. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,458.056 m², en la parcela con clave catastral 1-03-143-0115, ubicado en la 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, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, 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 17 de la presente Resolución. Toda vez que, el **proyecto** contraviene las especificaciones III, IV, XIV y XV, para el uso de suelo Resitencial Turístico, así como los Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre, previstos por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, Baja California Sur. De igual manera, al pretender el **proyecto** construir sobre ecosistema de duna costera, contraviene lo previsto por el lineamiento ecológico y las medidas de adaptación al cambio climático A y B, además de los criterios ecológicos CB01, CB03 y CB05 aplicables, establecidos por del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte.

Por lo que, dichos incumplimientos, actualizan el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) 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, el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero - Las Playitas, el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte y demás disposiciones legales vigentes.

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





y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

QUINTO. No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta Oficina de Representación, **no podrá desarrollar ningún tipo de obras para la ejecución del proyecto** en el entendido de que, en caso contrario, 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.

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 razón social Patona Corp, S. A. P. I. de C. V., por conducto de su representante legal el C. Ricardo Tishman Schaffer, **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. Crispín Neptalí Montoya Camacho, Guillermina Pérez López y Manuel Barajas Meza, con el siguiente medio de contacto señalado por el **promovente,** teléfonos [redacted] a los correos electrónicos: [redacted]

Así lo resolvió y firma,

A T E N T A M E N T E

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

SEMARNAT MEDIO AMBIENTE SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES OFICINAS DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

C.c.e.p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial.
C.c.e.p. Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT. Ciudad de México.
C.c.e.p. Biol. Astrid Carolina Romero González. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en B. C. S.
C.c.p. Expediente: 065/2024.

CGRS/IABB/RLEM/ ACM