

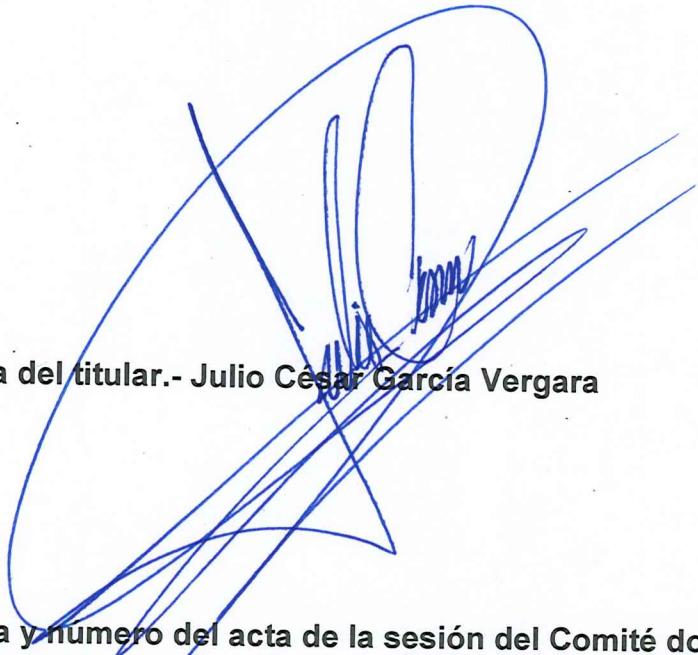
Área que clasifica. -Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Identificación del documento. -Versión pública del presente estudio en materia de impacto ambiental.

Partes clasificadas.- Nombre, correo electrónico, teléfono(s), domicilio, RFC; CURP, fotografías, firmas concernientes a las personas físicas identificadas e identificables, diversas al promovente o su representante legal.

Fundamento Legal. - La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 115 segundo párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Razones. - Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.



Firma del titular.- Julio César García Vergara

Fecha y número del acta de la sesión del Comité donde se aprobó la versión pública.- Resolución ACTA_15_2026_SIPOT_2T_2026_ART 67_FVI, en la sesión celebrada el 17 de Julio del 2026.





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26
Ciudad de México a 1 de junio de 2026

Recibi original de 32
fojas.

CONSECUTIVO: 03BS2024U0025-4

Número de clave: 03BS2024U0025
Número de Bitácora: 09/MG-0095/09/24
Asunto: Resolución Administrativa.

C. JULIO CÉSAR MANJARREZ ROBLES
Promoviente

Teléfonos de contacto
Correos electrónicos para notificaciones:

VISTO. El expediente con clave 03BS2024U0025 que se encuentra en el archivo de esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), adscrita a la Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa*", ingresada ante esta **DGIRA** el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, por el C. Julio César Manjarrez Robles (**Promoviente**), quien acreditó su personalidad jurídica ante esta autoridad; mediante la cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "*Proyecto Vista Cerralvo*", con pretendida ubicación en el municipio de La Paz, estado de Baja California Sur.

RESULTANDO

1. Con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, el **Promoviente** ingresó ante esta **DGIRA** la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, a la cual adjuntó la **MIA-R** del **Proyecto** para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.
2. Con fecha diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, el **Promoviente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de misma fecha; mediante el cual, presentó el original de la página 30 del periódico "*El Sudcaliforniano*" de fecha dieciséis de septiembre del mismo año; en la cual, se publicó el extracto del **Proyecto**.
3. Con fecha treinta de septiembre de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-03782-24 (**Prevención**), notificado el cuatro de octubre del mismo año; mediante el cual, se previno al **Promoviente** para presentar documentación e información necesaria para la integración del expediente, otorgando un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que surtiera efectos su notificación.
4. Con fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro, el **Promoviente** ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de misma fecha; mediante el cual, presentó documentación e información en respuesta a la **Prevención**.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 1 de 32



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

5. Con fecha catorce de noviembre de dos mil veinticuatro, esta **DGIRA** dio a conocer el ingreso de la **MIA-R** del **Proyecto** al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**), en la publicación número DGIRA/0050/24 Año XXII de la separata de la Gaceta Ecológica dentro del listado de "**PROYECTOS INGRESADOS AL PEIA EN LA DGIRA, DEL 07 AL 13 DE NOVIEMBRE DE 2024 (INCLUYE EXTEMPORÁNEOS)**" y en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT**.
6. Con diversas fechas, se ingresaron ante la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Baja California Sur, 4 (cuatro) escritos ingresados por distintos ciudadanos, mismos que fueron remitidos a esta **DGIRA** a través de una nota sin número de referencia, el once de diciembre del mismo año; en los cuales, se solicitó a esta Unidad Administrativa la apertura de la consulta y reunión pública de la **MIA-R** del **Proyecto**.
7. Con fecha nueve de mayo de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el Oficio número SRA/DGIRA/DG-02765-25 (**Oficio DG-02765**); notificado el catorce de mayo del mismo año a la C. Mary Ann González Meza, en su carácter de persona autorizada por el **Promoviente** para oír y recibir notificaciones; mediante el cual, se requirió al **Promoviente** información adicional de la **MIA-R** para poder continuar con el **PEIA** del **Proyecto**.
8. Con fecha cinco de agosto de dos mil veinticinco, en respuesta al **Oficio DG-02765**, una persona que se ostentó como autorizada por el **Promoviente** en términos del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), ingresó ante esta **DGIRA** un escrito de misma fecha, mediante el cual presentó **Información Adicional** a la **MIA-R** del **Proyecto**.

CONSIDERANDO

A. Evaluación de impacto ambiental y competencia de la DGIRA

1. Que los artículos 1, 4 párrafo sexto y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, III, XI, XII, XIII y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 1 fracciones I y II, 5 fracción X y XIX y 28 primer párrafo fracciones VII y IX, 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 5 apartados O) y Q) y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y 18 fracciones I y II inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**) vigente; que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito; en su parte conducente, tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; así como, la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; para lo cual, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT**; que tiene por objeto evaluar previo a su realización las obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, así como evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional de las obras y actividades que prevean cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, además de desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles
Página 2 de 32





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

En este orden de ideas, el **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, a la que anexó la **MIA-R** del **Proyecto**, el cual contempla la realización de obras y actividades para la preparación del sitio, construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero y en el que se pretende la afectación de vegetación forestal que implicaría cambio de uso del suelo en zonas áridas; en este sentido y conforme a lo expresado en el párrafo que antecede, la evaluación y resolución de la solicitud antes referida es competencia de esta **DGIRA**.

B. Prestador de servicios de evaluación del impacto ambiental

2. Que los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA**, 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en el presente asunto, establecen que los estudios de impacto ambiental podrán ser elaborados por los interesados o por cualquier persona física o moral, siendo responsables de su contenido, para lo cual deberán observar lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables y declararán bajo protesta de decir verdad que en dicho estudio se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y medidas de prevención y mitigación más efectivas; en este sentido, si se comprueba que en la elaboración de los estudios de impacto ambiental la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con lo señalado en el Capítulo IV del Título Sexto de la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

Al respecto, el **Promovente** presentó ante esta **DGIRA** la **MIA-R** del **Proyecto** a la cual, adjuntó una carta responsiva suscrita por la persona responsable de su elaboración, manifestando en su parte conducente lo siguiente:

"...declaro bajo protesta de decir verdad, que la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Regional (MIA-R), sin Estudio de Riesgo para el Proyecto denominado: "PROYECTO VISTA CERRALVO", así como sus anexos, es verídica, y en ellos se han incorporado las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y medidas de prevención y mitigación más efectivas, asumiendo por tanto la responsabilidad del contenido de la misma.

En virtud de lo anterior, aceptamos que, en caso de encontrar falsedad en la información proporcionada, esa Dirección General proceda a aplicar las sanciones correspondientes teniendo conocimiento de las penas que se incurren de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 247 y 420 Quater fracción 11, 111 y IV del Código Penal Federal."

C. Integración de expediente

3. Que los artículos 34 fracción I y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**; 21, 37, 38 y 39 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas e integrará el expediente en un plazo no mayor a diez días, posteriormente pondrá la manifestación de impacto ambiental a disposición del público y publicará la solicitud de autorización en su Gaceta Ecológica; asimismo, la promovente deberá publicar a su costa dentro del plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que se presente la manifestación de impacto ambiental, un extracto del proyecto de la obra o actividad en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate.

En este orden de ideas, esta **DGIRA** realizó la revisión de la solicitud **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R**, sus anexos y la respuesta a la **Prevención**, por lo que integró el expediente respectivo para su evaluación, poniendo la **MIA-R** a disposición del público; asimismo, se publicó en la separata de la Gaceta Ecológica y en la página electrónica

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 3 de 32



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

del portal de la SEMARNAT, el ingreso al PEIA de la MIA-R; aunado a lo anterior, el **Promoviente** presentó la página del periódico donde se publicó el extracto del **Proyecto**, tal y como se refiere en el **RESULTANDO 2** de la presente **Resolución Administrativa**.

D. Descripción del Proyecto

4. Que conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1** al **8** y de acuerdo con los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a efecto de proseguir con el **PEIA**, a continuación se describe la ubicación, características, dimensiones y alcances del **Proyecto** proporcionados por el **Promoviente** en la **MIA-R** y en la **Información Adicional** presentada, conforme al artículo 13 fracción II del **RLGEEPAMEIA**.

4.1. Características, dimensiones y alcances del Proyecto

El **Promoviente** manifestó dentro de la **MIA-R** que el **Proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento para un *desarrollo turístico integral* distribuido en Hotel, Hotel Boutique, Parque de Deportes y Aventura, Villa Comercial, Áreas de Preservación y Paisajismo, Arroyos, Vialidades y Camellones, Residencial y Deportivo de Alto Rendimiento, Áreas Residenciales Condominales y Habitacional Condominal, Granja Solar, Paso de Fauna, Planta Desaladora, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (**PTAR**), Servicios y Administración, Tanque de almacenamiento de agua, Tanque de almacenamiento de agua potable, Parque G y Parque H; así como el mejoramiento del camino de acceso al predio, el cual es un camino público existente. Lo anterior, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 160.61 ha (ciento sesenta punto sesenta y un hectáreas) más una superficie de 4.18 ha (cuatro punto dieciocho hectáreas) del camino público existente, de los cuales, se requiere el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) de 54.54 ha (cincuenta y cuatro punto cincuenta y cuatro hectáreas) de Vegetación Secundaria de Matorral sarcocaulé; lo anterior, se pretende construir en 10 (diez) fases, conforme a la siguiente distribución de superficies manifestada dentro de la **MIA-R** y en la **Información Adicional**:

ii ...

Tabla II.1. Polígonos del Proyecto

No.	Descripción	Superficie (ha)
1	Área de desarrollo del proyecto	160.6107
2	Vía de acceso**	4.1804
Total		164.7911

****Nota:** Siendo este un camino público, el cual se rehabilitará en corresponsabilidad con la autoridad correspondiente.

...

Dado que se hizo una optimización del arreglo arquitectónico del Proyecto, se realizó un nuevo arreglo con más áreas de conservación, áreas recreativas, áreas ajardinadas; en este sentido, se han eliminado ciertas densidades del Proyecto, quedando de la siguiente manera:

Tabla 25. Superficies de las obras y actividades del Proyecto.

Fase	Tipo	Clave	Uso de Suelo	Superficie (m2)	C.O.S. ⁷	C.U.S. ⁸	C.A.S. ⁹	Densidad ¹⁰ (Viviendas-Cuartos)
1	Arroyo L.	PEC	Protección Ecológica de Conservación.	33,048.36	0	0	33,048.36	0
	Arroyo M.	PEC	Protección Ecológica de Conservación.	53,639.01	0	0	53,639.01	0

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 4 de 32



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

	Camellones.	NE	No específico.	23,685.52	0	0	23,685.52	0
	Áreas verdes vialidades.	NE	No específico.	81,386.76	0	0	81,386.76	0
	AP 1 - Área de Preservación	AP	Aprovechamiento Paisajístico	331.26	0	0	331.26	0
	AP 2 - Área de Preservación	AP	Aprovechamiento Paisajístico	2,520.89	0	0	2,520.89	0
	AP 3 - Área de Preservación	AP	Aprovechamiento Paisajístico	16,424.15	0	0	16,424.15	0
	Área Verde de Preservación 1	AP	Aprovechamiento Paisajístico	46,768.14	0	0	46,768.14	0
	Área Verde de Preservación 2	AP	Aprovechamiento Paisajístico	16,886.10	0	0	16,866.10	0
	Granja solar.	I	Industria.	10,004.17	7,002.92	7,002.92	3,001.25	0
	HAB-1-B (Fase 1)	H6	Vivienda Residencial Turística.	104,977.46	41,990.99	251,945.91	62,986.48	49
	HAB-2-B (Fase 1)	H6	Vivienda Residencial Turística.	62,618.87	25,047.55	150,285.30	37,571.32	18
	Planta de Desalinización y Pozo de Agua.	I	Industria.	2,000.09	1,400.06	1,400.06	600.03	0
	Planta de tratamiento de agua.	I	Industria.	2,000.02	1,400.01	1,400.01	600.00	0
	Área de preservación y jardines.	PEC	Protección Ecológica de Conservación.	12,546.82	0	0	12,546.82	0
	Servicios y Administración.	EQ	Equipamiento.	6,171.53	2,468.61	14,811.67	3,702.92	0
	Tanque de almacenamiento de agua norte.	I	Infraestructura.	1,629.91	1,140.94	1,140.94	488.97	0
	Tanque de almacenamiento de agua sur.	I	Infraestructura.	1,599.62	1,119.73	1,119.73	479.88	0
	Vialidad interna.	NE	No específico.	13,442.06	0	0	0	0
	Vialidad principal.	NE	No específico.	38,117.35	0	0	0	0
	Vía de acceso.	NE	No específico.	41,808.39	0	0	0	0
2	HAB-3-M	H6	Vivienda Residencial Turística.	88,310.02	35,324.01	211,944.04	52,986.01	94
	ASP-I (Parque de Deportes de Aventura)	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	30,300.08	3,030.00	6,060.01	27,270.072	0
	Parque F.	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	1,603.14	0	0	1,603.14	0
3	HAB-4-B	H6	Vivienda Residencial Turística.	83,794.64	33,517.86	201,107.14	50,276.78	58
	COM-I (Villa Comercial)	EQ	Equipamiento.	10,580.12	4,232.05	25,392.3	6,348.07	0



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

	HAB-I (Hotel Boutique)	TU	Turístico.	6,720.19	2,688.07	16,128.42	4,032.114	20
	Parque G.	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	3,180.76	0	0	3,180.76	0
	Parque H.	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	3,062.36	0	0	3,062.36	0
4	HAB-5-A	H6	Vivienda Residencial Turística.	16,872.10	6,748.84	40,493.05	10,123.26	42
	ASP-II (Parque de Deportes de Aventura)	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	30,300.08	3,030.00	6,060.01	27,270.072	0
	HPSF-I (Parque Deportivo de Alto Rendimiento)	TU	Turístico.	44,370.50	17,748.20	106,489.21	26,622.30	100
5	HAB-6-M	H6	Vivienda Residencial Turística.	93,345.12	37,338.05	224,028.29	56,007.07	116
	COM-II (Villa Comercial)	EQ	Equipamiento.	31,740.35	12,696.14	76,176.83	19,044.21	0
6	HAB-7-B	H6	Vivienda Residencial Turística.	52,953.75	21,181.50	127,089.00	31,772.25	38
	HAB-8-A	H6	Vivienda Residencial Turística.	24,219.25	9,687.70	58,126.19	14,531.55	52
	COM-III (Villa Comercial)	EQ	Equipamiento.	10,580.12	4,232.05	25,392.3	6,348.07	0
	HB-II (Hotel Boutique)	TU	Turístico.	6,720.19	2,688.07	16,128.42	4,032.114	20
7	HAB-9-RUS-A	H0	Vivienda Campestre Rústica	102,046.91	15,307.04	30,614.07	86,739.87	57
	HAB-9-RUS-B	H0	Vivienda campestre rústica	4,456.24	1,782.50	10,694.98	2,673.74	5
	ASP-III (Parque de Deportes de Aventura)	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	30,300.08	3,030.00	6,060.01	27,270.072	0
	HOT-I (Hotel)	TU	Turístico.	53,289.33	21,315.73	127,894.39	31,973.60	100
8	HAB-10-B	H6	Vivienda Residencial Turística.	86,624.82	34,649.93	207,899.57	51,974.89	76
	HOT-II (Hotel)	TU	Turístico.	53,289.33	21,315.73	127,894.39	31,973.60	100
	HPSF-II (Parque Deportivo de Alto Rendimiento)	TU	Turístico.	26,899.73	10,759.89	64,559.36	16,139.84	80
9	HAB-11-M	H6	Vivienda Residencial Turística.	99,300.89	39,720.36	238,322.13	59,580.53	124
	ASP-IV (Parque de Deportes de Aventura)	RD	Recreación, Deporte Áreas Verdes.	30,300.08	3,030.00	6,060.01	27,270.072	0
10	HAB-12-B	H6	Vivienda Residencial Turística.	19,019.85	7,607.94	45,647.65	11,411.91	16
	HOT-III (Hotel)	TU	Turístico.	53,289.33	21,315.73	127,894.39	31,973.60	100"



2026
año de
Margarita Maza

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 6 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

De igual manera el **Promoviente** describió dentro de la **MIA-R** las obras y actividades del **Proyecto** que se citan a continuación:

“...

II.2.4. Preparación del sitio y construcción.

II.2.4.1. Preparación del sitio

II.2.4.1.1. Delimitación del área de trabajo.

Delimitación de las zonas de trabajo con topografía, mojoneras o cinta para que los diferentes frentes de trabajo tengan plena conciencia de cuáles son las únicas áreas que se podrán afectar de manera temporal y permanente.

II.2.4.1.2. Rescate de flora y fauna

*Para las acciones del rescate de flora se priorizará las especies que se encuentren en una categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que sean de difícil regeneración o lento crecimiento, para lo cual se elaborará un Programa de Rescate y Reubicación de Flora en el capítulo VI de la presente **MIA-R**, el cual contará con objetivos, metas, metodología específicas de rescate y reubicación de acuerdo a las especies seleccionadas, acciones de seguimiento y personal calificado para llevar a cabo las acciones.*

*Para las acciones del rescate de fauna se priorizará las especies que se encuentren en una categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que sean de lento desplazamiento, rescate de nidos y madrigueras, para lo cual se elaborará un Programa de Ahuyentamiento, Rescate y Reubicación de Fauna en el capítulo VI de la presente **MIA-R**, el cual contará con objetivos, metas, metodología específicas de rescate y reubicación de acuerdo a las especies seleccionadas, acciones de seguimiento y personal calificado para llevar a cabo las acciones.*

II.2.4.1.3. Desmante y despálme.

*El desmante se refiere al retiro de la capa vegetal y el despálme consiste en retirar la capa superficial del suelo, incluidas ramas y tocones con maquinaria pesada, como trascabos y retroexcavadoras, así como equipos manuales como motosierras, serrones y machetes utilizando la técnica de derribo direccional para evitar la afectación de áreas fuera del **Proyecto**. Estas actividades se realizarán en las áreas que ocuparán los diferentes componentes del **Proyecto**, supervisando en todo momento que no se afecten superficies mayores a las definidas en la autorización. Todos los restos de la vegetación removida, previamente picados, triturados o astillados serán colocados en áreas temporales del predio para usarse como mejoradores del suelo en áreas donde se llevan a cabo acciones de reforestación y reubicación de flora.*

El desmante y despálme se llevará a cabo de forma paulatina y ordenada, exclusivamente en áreas que serán utilizadas para la construcción, de tal forma que el frente de trabajo y el terreno quedarán libres de vegetación para dar paso a las actividades de despálme, hasta concluir la remoción total. En ningún caso, se hará uso de fuego o productos químicos para realizar la remoción de la vegetación.

...

II.2.4.1.4. Excavación, Nivelación, Compactación y Relleno.

*Estas actividades se llevarán a cabo para crear los espacios adecuados para la instalación de la infraestructura, almacenamiento de agua, planta de tratamiento y recuperación del agua. Las excavaciones también se realizarán para poder instalar las líneas de conducción, registros, cárcamos de bombeo, pozos de visita, así como, trazo y preparación de vialidades (principales y secundarias), preparación del terreno para lotes unifamiliares, condominiales y de los otros elementos del **Proyecto** en Fases posteriores. Las elevaciones del terreno van desde los 44 hasta los 175 msnm, la pendiente promedio cae de oeste a este entre 8% y 15% topografía que permite minimizar la nivelación y trabajar con las elevaciones naturales para mantener las vistas y corredores visuales mientras se minimiza la interrupción de las formas de la tierra al trabajar dentro de los patrones existentes de formas ésta.*

*De acuerdo con el análisis realizado para la Fase 1 y 2 del **Proyecto**, se estima un requerimiento neto de movimiento de tierra de 7,359 m³, los cuales son el resultado de un volumen de 248,202 m³ de cortes de tierra en dicha área y de un volumen de 255,562 m³ de relleno de tierra. Esta actividad se realizará buscando mantener en la medida de lo posible las características naturales del terreno, y la topografía original del sitio.*

...

II.2.4.2. Construcción

II.2.4.2.1. Obras de infraestructura vial internas fase 1 y 2.

“Proyecto Vista Cerralvo”

Julio César Manjarrez Robles

Página 7 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

Para la fase 1 y 2 se ha diseñado una red vial capaz de lograr una circulación eficiente entre las diferentes áreas del proyecto, considerando el tráfico de vehículos privados, vehículos de reparto y de servicios públicos. Adicionalmente, se han contemplado ciclovías y andadores peatonales que buscan fomentar el uso de bicicleta al interior del proyecto.

La red vial hacia el **Proyecto** incluye un camino existente de acceso principal que se extiende de norte a sur. Aunque actualmente este camino es de uso público, aún no ha sido formalmente reconocido como un camino municipal. La formalización de su estatus se encuentra en proceso de definición por parte de las autoridades competentes del municipio de La Paz, Baja California Sur.

Es fundamental destacar que, de acuerdo con la tabla de superficies presentada, el área total del **Proyecto** es de 160.61 hectáreas (propiedad privada), y con el camino de acceso de 4.18 hectáreas que corresponden al camino público existente. Dado que el Promoviente no es propietario de estas 4.18 hectáreas, no puede asumir compromisos a título personal sobre este camino. Sin embargo, el acceso al proyecto dependerá de dicho camino, así como de la obra de cruzamiento del cauce que será necesaria para garantizar la conectividad.

El financiamiento de la obra de cruzamiento del cauce será asumido por el Promoviente, siempre y cuando se obtengan las autorizaciones necesarias de las autoridades competentes y del propietario del camino (que en el futuro se espera sea el municipio).

La propuesta para la obra de cruzamiento, descrita en la sección correspondiente de este documento, sugiere la utilización de material permeable, como gravilla, para minimizar los impactos ambientales. Sin embargo, la ejecución de esta obra estará supeditada a la obtención de las autorizaciones requeridas.

Por lo que toca a la red vial al interior del **Proyecto**, ésta se conforma fundamentalmente por dos tipos de vialidades vehiculares. Una arteria principal que forma un circuito oval en dirección norte sur del predio y que permite conectar con las diferentes áreas residenciales y comerciales contempladas en el **Proyecto** y las vialidades interiores de cada una de estas áreas. Dicha arteria principal se extiende hacia el norte del polígono por la parte central del predio que posteriormente forma una curva en dirección este, hasta llegar al acceso #3 del **Proyecto**. Adicionalmente se tiene previsto habilitar una ciclovía que recorre de manera paralela una porción de la vialidad principal norte y que inicia desde la vialidad principal cerca de la ubicación del acceso #2.

Cabe destacar que el diseño de las vialidades ha sido realizado tomando en cuenta la topografía del sitio a fin de aprovechar sus condiciones naturales y los accidentes geográficos existentes a fin de limitar en la medida de lo posible la alteración de la forma natural del sitio.

La siguiente figura presenta la red vial interior del **Proyecto**, y la vialidad interior de las Fases 1 y 2.

II.2.4.2.1.1. **Vialidad de acceso al Proyecto.**

Hoy en día existe un solo camino de acceso público hacia el **Proyecto**, la vialidad contempla un ancho en la zona del proyecto de 30 metros. Con base en lo cual se propone vialidad de 2 carriles en cada sentido y un área ajardinada central y un carril para bicicletas o peatones. Se tiene previsto mejorar el camino de acceso público hasta la intersección con el Acceso número 1 del **Proyecto** el cual forma parte de las obras previstas en la Fase 1 y 2, y que conectará con la vialidad principal del **Proyecto**, aprovechando el paisaje natural para minimizar la alteración y nivelación del sitio y utilizando material permeable.

En este mismo ingreso se habilitará un acceso temporal para camiones durante el proceso de construcción de las Fases 1 y 2.

Se tiene previsto habilitar un carril adicional como parte de la vialidad principal para uso peatonal o ciclista con la finalidad de habilitar una red ciclista que permita la conectividad del **Proyecto** y que eventualmente permita interconectar diferentes áreas para el fomento del uso de la bicicleta y la reducción de la circulación interior de vehículos.

Asimismo, se contempla incorporar como parte del diseño de las vialidades, diversos pasos de fauna en diferentes puntos estratégicos del **Proyecto** con el fin de mantener los patrones de migración de vida silvestre local.

Como parte de esta actividad, las especies animales deberán reubicarse en zonas de conservación dentro del mismo predio. El rescate consistirá en la conformación de un grupo con equipo especializado para la captura, resguardo temporal y en caso necesario el transporte a zonas con condiciones similares a las de donde se obtuvieron los ejemplares y que no vayan a ser modificados por alguna obra adicional (Programa de

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 8 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

rescate y reubicación de fauna). Estas actividades serán realizadas por especialistas en materia ambiental para asegurar que los procedimientos se lleven a cabo de acuerdo con las normas oficiales.

II.2.4.2.1.2. Vialidad principal.

El Proyecto incluye una vialidad principal de aproximadamente 4,015 metros lineales integrados por 2 tramos:

- Un tramo primario con una longitud estimada de 2,300 metros y un área de 34,196.3 m², y
- Un tramo circular de 1,715 metros lineales, que ocupa un área de 17,410.3 m².

Para las Fases 1 y 2 se tiene contemplado construir un tramo de la vialidad principal de 873 metros lineales (ver figura siguiente) que representa un área de 12,294.9 m². Esta vialidad permitirá habilitar las 4 áreas residenciales que conforman estas dos fases.

La vialidad principal contempla dos superficies de rodamiento, una para cada sentido vehicular de 4.5 m de ancho con guarniciones de 0.5 m de cada lado del camino, divididas por un camellón central de ancho variable que será ajardinado con especies nativas rescatadas de la zona tolerante a la sequía, además de un área ajardinada adicional que divide el área de rodamiento con la vía peatonal/ciclista. Se prevé un sistema de riesgo, por goteo cuidadosamente diseñado para las áreas impactadas en todo el desarrollo. Adicionalmente se contempla una vía alterna para corredores o ciclistas de 1.8 metros de ancho y espacios ajardinados en cada lado de las vialidades, además de un camellón central.

...

II.2.4.2.1.3 Vialidad interior.

Se han diseñado vialidades para las áreas residenciales del proyecto que contemplan una superficie de rodamiento de 6.1 metros de ancho con guarniciones de 0.50 m de cada lado, andador peatonal de 1.2 metros de ancho y un espacio adicional de 0.40 m para albergar las instalaciones de servicios e infraestructura.

Se contemplan dos tipos de vialidades interiores, dependiendo de las condiciones del terreno y la lotificación contemplada. En un primer caso los lotes residenciales se ubican en un solo lado de la vialidad, mientras que en otro caso se contemplan lotes residenciales en ambos lados de la vialidad. (Ver imágenes siguientes).

Para las Fases 1 y 2 del Proyecto se tiene previsto habilitar un total de 3,852.84 metros de vialidades interiores con una superficie de rodamiento de 32,669.34 m² integrados de la siguiente manera.

...

II.2.4.2.1.4. Ciclo vías.

Además de la ciclovía principal, el Proyecto contempla una red de andadores peatonales/ciclovías a lo largo de las diferentes vialidades, entre estas se tiene previsto alojar algunas de ellas en la en el área del derecho de vía de los arroyos federales que se encuentran al interior del área del proyecto a fin de conformar una red interior que facilite la conectividad de las diferentes áreas del Proyecto, así como con otras áreas de reserva al norte del Proyecto.

...

II.2.4.2.2. Urbanización del desarrollo habitacional para la fase 1 y 2.

II.2.4.2.2.1. Lotificación para la fase 1 y 2.

Excavaciones y relleno para conformación de plataformas en las zonas donde se desarrollarán las edificaciones como son los lotes residenciales y condominales, hoteles, áreas comerciales y administrativas, y otras de las áreas contempladas en el Proyecto (complejo deportivo, parque de aventura, etc.)

Con el apoyo de equipo mecánico (Tractores, cargadores frontales, excavadores y camiones de carga), se realizarán los cortes y rellenos necesarios para lograr los niveles de desplante que marca el proyecto. Además de conformar las plataformas se irá conformando también el cuerpo de las vialidades mismas en las que se alojarán las instalaciones de infraestructura (energía, agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, telefonía, internet video vigilancia, etc.) para satisfacer las necesidades de las edificaciones a construir.

Una vez conformadas las plataformas de los lotes a construir, se procederá a desplantar la cimentación de la estructura según el proyecto estructural de cada edificación. Posteriormente, se trabajará en la estructura siguiendo rigurosamente el proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones que corresponda.

...

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 9 de 32



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

II.2.4.2.2.2. Desarrollo habitacional para la fase 1 y 2.

Las actividades propias de la etapa de edificación de las residencias muestran el primer edificio de condominios una vez realizada la excavación, nivelación, compactación y relleno ya mencionados en el apartado de preparación del sitio son: a) Preparaciones para recibir tubería para las instalaciones hidráulicas sanitarias y eléctricas, b) Cementaciones y Edificaciones, y finalmente c) herrería, cancelería pintura y acabados.

• **Preparación para instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica**

Se preparan las zanjas donde se alojarán las tuberías de conformidad con la trayectoria definida tanto para la red de media tensión eléctrica como para las tuberías de drenaje. El ancho y la profundidad de las zanjas se harán de acuerdo a las normas y especificaciones oficiales establecidas para cada caso.

Se pondrán camas de arena para instalar la tubería de drenaje y por arriba del lecho superior del tubo se colocará una capa de tepetate compactado de aproximadamente 20 cm. Se establecerán cepas que albergarán las contra trabes y se colocará el acero de refuerzo de las contra trabes y loza de cimentación para su posterior colado.

Previo a la instalación de los mejoramientos deberán establecerse todas las instalaciones hidráulicas y de drenaje incluyendo las necesarias para la planta de tratamiento (rejillas, desarenadores), así como la construcción de cárcamos, biodigestores, lechos de secado de lodos, etc.). Asimismo, serán establecidos los espacios necesarios para alojar la tubería para la red eléctrica que permita el funcionamiento óptimo las instalaciones.

En esta etapa se transportará el material requerido para la apertura de zanjas y para los rellenos y compactaciones, así como de las cimbras, tuberías y en general los materiales para la edificación y la cementación necesaria.

• **Cimentaciones y Edificaciones**

Las cimentaciones y edificaciones se realizarán con base en los planos arquitectónicos que en su momento se deberán elaborar y en base a las características particulares del terreno.

La cimentación será realizada a través de losas de 12 cm y contra trabes invertidas, reforzadas con doble perilla de acero estructural. La cimentación estará basada en un sistema de losa de cimentación con contra-trabes, tendrá la función principal de transmitir las cargas de la estructura al terreno de manera uniforme y evitar posible asentamientos diferenciales en el área de desplante, mientras que las contra trabes funcionarán como elementos rigidizante y absorberán los momentos que se presenten en la base de las columnas ante cargas laterales.

Los principales materiales a utilizar para la cimentación incluye: Concreto, cerámica comercial, concreto escobillado fino, pasta, plafón y tabique de concreto.

Una vez terminada la cimentación se iniciará con la construcción para obra civil de todos los componentes del Proyecto, para lo cual se considera en primer lugar la construcción de los muros, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

...

- **Herrería, cancelería pintura y acabados.**

...

- **Conformación de Plataformas**

...

- **Descripción de las unidades residenciales**

El Proyecto contará con 2 tipos de Viviendas, las cuales se denominarán como "Área Residencial Habitacional" y "Área Residencial Condominal", estas se describen en seguida, acompañadas de sus respectivos Planos Arquitectónicos de referencia para presentar una distribución aproximada de los diferentes tipos.

II.2.4.2.3. Fuente de abastecimiento de agua potable.

Se tiene previsto como principal fuente de abastecimiento de agua potable, la obtenida a partir del tratamiento del agua salobre proveniente de pozos salinos ubicados en la propiedad.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

...

II.2.4.2.3.2. Pozos de extracción de agua salobre.

A partir del análisis de los estudios realizados se concluye que la zona de estudio, está representada principalmente por suelos sedimentarios de areniscas, conglomerados, material aluvial y fragmentos de roca granítica, con posibilidades de explotación acuífera, que de acuerdo con el estudio se concluye que es factible realizar un pozo exploratorio con una profundidad de 80 m, cercano al Sondeo Eléctrico Vertical (SEV 1), con la posibilidad de encontrar agua salobre, y realizar un estudio para determinar el perfil de conductividad eléctrica vertical para definir el nivel de explotación, tomando en cuenta que la capacidad hídrica en la zona es limitada.

Se prevé llevar a cabo la construcción de uno o más pozos exploratorios para satisfacer las necesidades crecientes de agua a lo largo del horizonte de planeación mediante la desalinización de agua salobre.

...

II.2.4.2.3.2.3. Planta desalinizadora.

Ante la falta de disponibilidad del acuífero de Los Planes, se pretende instalar una planta desalinizadora modular con capacidad total de 48.14 lps, para producir un volumen de agua producto de 24.07 lps. Los módulos se irán instalando en base a las necesidades de cada fase del proyecto.

La superficie para la construcción de la planta desalinizadora es de 2,000 m², está se ubicará en las proximidades de la fuente de suministro (pozo de agua salobre) y del pozo de absorción para el agua de rechazo del proceso de desalinización. La ubicación geográfica de la planta desalinizadora es en las coordenadas geográficas 24° 06' 27.90" latitud norte y 110° 00' 13.01" longitud oeste.

....

II.2.4.2.3.2.4. Pozo de absorción para rechazo de la salmuera.

Es una obra de ingeniería diseñada especialmente para infiltrar agua al subsuelo, en este caso la infiltración se hará sobre un estrado de agua salobre, de tal forma que permita la dilución del agua de rechazo de la planta desalinizadora.

El pozo de absorción se construirá con una profundidad de 200 mts, el diámetro de perforación es de 24" y ademe 16". Se colocará tubería de PVC lisa hasta los 160 mts y tubería de PVC ranurada los 50 mts restantes, esto permitirá una amplia cámara de mezclado de agua salobre con salmuera que permita la máxima dilución.

El pozo de absorción estará ubicado en las coordenadas geográficas 24° 06' 25.57" latitud norte y 110° 00' 12.11" longitud oeste. La intrusión del afluente del proceso de osmosis inversa previo tratamiento será por debajo de la interfase salina en agua subterránea con un contenido mayor a 30,000 ppm de sólidos totales disueltos, el pozo de absorción cumplirá con los criterios establecidos en la norma de calidad del agua NOM-001-SEMARNAT-2021

...

II.2.4.2.4. Planta de tratamiento y descargas de aguas residuales (PTAR).

Uno de los principales objetivos de los desarrolladores, es tratar el agua residual que se genere en el desarrollo y dar un REÚSO a la misma, para ello se construirá una planta de tratamiento modular de lodos activados con una capacidad para tratar 404,680 m³/año, equivalente a 12.83 lps. Las aguas tratadas se utilizarán en el riego de áreas verdes del desarrollo, los lodos se estabilizarán para ser utilizados como mejorador de suelos del desarrollo y otra parte se depositará en el relleno sanitario municipal. Para ello se generará un programa de manejo de las aguas residuales, el tendrá como rector los siguientes objetivos:

- Promover el tratamiento de las aguas residuales;
- Dar reúso al agua residual tratada;
- Contar con un programa de monitoreo de la calidad del agua residual tratada.

...

II.2.4.2.5. Drenaje pluvial.

Su principal objetivo es garantizar el desalojo del flujo generado por precipitaciones pluviales en las microcuencas que inciden en el desarrollo, provocando una mínima molestia, peligro y/o daño a las personas, los bienes, el medio ambiente y la infraestructura existente

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 11 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

Derivado de las condiciones geográficas y climatológicas del estado de Baja California Sur, donde se presentan pocas lluvias a lo largo del año, siendo estas son corta duración y fuerte intensidad ya que son generadas principalmente por eventos ciclónicos, no se acostumbra diseñar y construir obras de drenaje pluvial urbano subterráneo, lo que generalmente se hace en esta zona, es diseñar las vialidades de tal forma que funcionen hidráulicamente como calle canal, este concepto es el que se utilizará en nuestro proyecto.

Las vialidades secundarias, aportarán sus escurrimientos a la vialidad principal, a través de la cual se descargarán los flujos a los 2 escurrimientos que cruzan la propiedad y al arroyo el Zotal, colindante a nuestra propiedad.

Acompañado del diseño de vialidades, donde se cuidará especialmente que el bombeo de las mismas sea hacia los costados, donde se construirán bocas de tormenta y canaletas que permitan dar una circulación fluida.

Se instalarán para cada edificio o casa construida obras de captación y desfogue que conduzcan las aguas pluviales hacia las vialidades.

Para ello se realizarán estudios hidrológicos de cada microcuenca, determinando los gastos de diseño que conducirá cada vialidad para determinar el peralte de las guarniciones.

*El diseño de las obras de drenaje se hará en base a lo estipulado en el Manual de Agua de Potable y Alcantarillado emitido por la Comisión Nacional del Agua, en su apartado **Drenaje Pluvial Urbano**.*

...

II.2.5. Operación y mantenimiento.

*Durante esta etapa se realizan todas las labores de mantenimiento necesarias para que el **Proyecto** se encuentre en óptimas condiciones para el uso de los propietarios y huéspedes.*

*La cantidad de propietarios y huéspedes, por la naturaleza del **Proyecto** será variable a lo largo de las diferentes temporadas del año (periodos vacacionales meses y otros factores estacionales).*

..."

Lo resaltado es por parte de esta Autoridad.

Asimismo, en cuanto al periodo de ejecución de las 10 (diez) fases que componen el **Proyecto** y sus respectivas obras y actividades, dentro de la **Información Adicional** el **Promovente** manifestó lo siguiente:

..."

A partir de la mejor información disponible, se ha considerado que el plazo total para la urbanización del proyecto será de 40 años, dividido en 10 fases de 4 años cada una. En la medida en que las obras de urbanización estén listas, dentro de ese mismo periodo de 40 años se tiene contemplado también el inicio del periodo de construcción, el cual estará acompañando del consecuente inicio de operación y mantenimiento de cada zonificación, mismo que durará hasta el año 80, en donde se concluye con el horizonte de proyección contemplado en el Programa de Trabajo.

...

Las 10 Fases del proyecto han sido concebidas de manera secuencial, es decir, al término de la Fase 1 dará inicio la Fase 2, y al término de ésta iniciará la Fase 3 y así sucesivamente. De este modo gradual se consigue una interacción que permita una adecuada interacción con el medio físico del sitio.

Ahora bien, resulta importante mencionar que, por tratarse de un proyecto eminentemente residencial construido a lo largo de 40 años, la vida útil de la gran mayoría de las unidades residenciales se prevé pueda exceder el plazo previsto.

Adicionalmente, considerando la naturaleza eminentemente residencial y turística del proyecto, no se contempla un desmantelamiento anticipado. No obstante, para fines de planeación, se ha proyectado una fase de desmantelamiento a partir del año 81 que se extiende por 20 años.

El Plan Maestro del proyecto ha sido concebido de manera tal que las obras previstas en cada Fase permitan un desarrollo ordenado, respetuoso del medio ambiente y gradual entre las unidades residenciales a edificar, las áreas comerciales, las unidades hoteleras, las amenidades e infraestructura necesaria para dar servicio a dicho crecimiento gradual del Proyecto.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 12 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

En caso de que la demanda inmobiliaria del proyecto no sea la esperada, el desarrollo y construcción de las subsecuentes fases del proyecto necesariamente se diferirían, y en consecuencia la intervención de nuevos polígonos, toda vez que el desarrollo ha sido concebido (de manera integral / como un desarrollo integralmente planeado).

Con el fin de brindar mayor claridad al plan de desarrollo del proyecto, en la **Tabla 1** se incluye el detalle de las 10 Fases del Proyecto con el desglose de las obras contempladas en cada una (Sub fases), las características del tipo de obra; habitacional (HAB), comercial (COM), hotelera (HOT), etc.), así como la identificación de cada Fase y Sub Fase (1.1, 1.2, 2.1, etc.) en función de los polígonos del proyecto plasmados en la Figura II.5 (de la MIA-R ingresada), e incluyendo el área individual que cada una de las obras ocupará dentro de cada polígono, así como el número de unidades (residenciales, condominales y cuartos hoteleros) proyectados.

Tabla 1. Fases de desarrollo del proyecto.

PARCELA	SUBFASE	CLASIFICACION	CLAVE	ZONA	AREA		UNIDADES			DURA
					M2	Has	Hotel	Res	Cond	FASE
FASE 1										
HAB-1	1.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	104,977.46	10.50	0	49	0	4 AÑOS
HAB-2	1.2	Habitacional- Lotes Agric	H6	V. Residencial Turistica	62,618.87	6.26	0	18	0	
Sub Total Fase 1					167,596.34	16.76	0	67	0	
FASE 2										
HAB-3	2.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	88,310.02	8.83	0	30	64	4 AÑOS
ASP-I	2.2	Comercial/Amenidad	AM	Adventure Sports Park A	30,300.08	3.03	0	0	0	
Sub Total Fase 2					118,610.09	11.86	0	30	64	
FASE 3										
HAB-4	3.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	83,794.64	8.38	0	58	0	4 AÑOS
COM-I	3.2	Area Comercial 1-A	COM	Villa Comercial	10,580.12	1.06	0	0	0	
HAB-I	3.3	Hotel Boutique/Holístico	HOT	Villa Comercial	6,720.19	0.67	20	0	0	
Sub Total Fase 3					101,094.94	10.11	20	58	0	
FASE 4										
HAB-5	4.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	16,872.10	1.69	0	0	42	4 AÑOS
ASP-II	4.2	Comercial/Amenidad	AM	Adventure Sports Park B	30,300.08	3.03	0	0	0	
HPSP-I	4.3	Habit / Hotel	TU	Viv Res /Hotel/ HPSP B	44,370.50	4.44	100	0	0	
Sub Total Fase 4					91,542.68	9.15	100	0	42	
FASE 5										
HAB-6	5.1	Habitacional	H6	Viv. Residencial Turistica	93,345.12	9.33	0	80	36	4 AÑOS
COM-II	5.2	Area Comercial 1-B	COM	Villa Comercial	10,580.12	1.06	0	0	0	
Sub Total Fase 5					103,925.24	10.39	0	80	36	
FASE 6										
HAB-7	6.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	52,953.75	5.30	0	38	0	4 AÑOS
HAB-8	6.2	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	24,219.25	2.42	0	0	52	
COM-III	6.3	Area Comercial 1-C	COM	Villa Comercial	10,580.12	1.06	0	0	0	
HAB-II	6.4	Hotel Boutique/Holístico	HOT	Villa Comercial	6,720.19	0.67	20	0	0	
Sub Total Fase 6					94,473.30	9.45	20	38	52	
FASE 7										
HAB-9	7.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	106,503.15	10.65	0	62	0	4 AÑOS
ASP-III	7.2	Comercial/Amenidad	AM	Adventure Sports Park C	30,300.08	3.03	0	0	0	
HOT-I	7.3	Hotel /Condom Resid A	HOT	Hotel /Condos /T. Compart	53,289.33	5.33	100	0	0	
Sub Total Fase 7					190,092.56	19.01	100	62	0	
FASE 8										
HAB-10	8.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	86,624.82	8.66	0	52	24	4 AÑOS
HOT-II	8.2	Hotel /Condom Resid B	HOT	Hotel /Condos /T. Compart	53,289.33	5.33	100	0	0	
HPSP-II	8.3	Habit / Hotel	TU	Viv Res Turis / HPSP A	26,899.73	2.69	80	0	0	
Sub Total Fase 8					166,813.89	16.68	180	52	24	
FASE 9										
HAB-11	9.1	Habitacional	H6	Viv. Residencial Turistica	99,300.89	9.93	0	94	30	4 AÑOS
ASP-IV	9.2	Comercial/Amenidad	AM	Adventure Sports Park D	30,300.08	3.03	0	0	0	
Sub Total Fase 9					129,600.97	12.96	0	94	30	
FASE 10										
HAB-12	10.1	Habitacional	H6	V. Residencial Turistica	19,019.85	1.90	0	16	0	4 AÑOS
HOT-III	10.2	Hotel /Condom Resid C	TU	Hotel /Condos /T. Compart	53,289.33	5.33	100	0	0	
Sub Total Fase 10					72,309.19	7.23	100	16	0	
TOTAL					1,236,059.19	123.60	520	497	248	40 años

Asimismo, en el Anexo 2. Mapas de desarrollo por fase, se presentan los Planos con la huella de desplante, para mayor claridad, a escala legible, en el que se identifica el tipo de obra, fases y Sub fases del proyecto, en función de los polígonos plasmados.

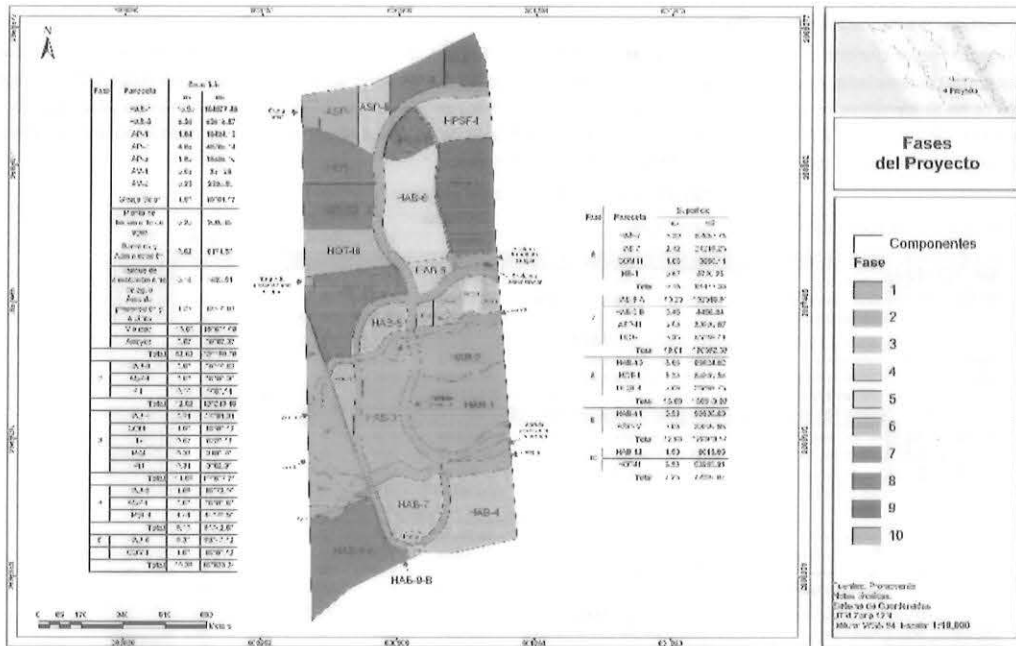
"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 13 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

Anexo 2. Desarrollo del Proyecto por fases



4.2. Ubicación

El **Promoviente** manifestó que las obras y actividades del **Proyecto** se llevarán a cabo en el Poblado La Ventana-El Sargento, municipio de La Paz, estado de Baja California Sur, en las siguientes coordenadas de referencia del predio del **Proyecto**:

Tabla 1. Coordenadas UTM, zona 12R, Datum WGS84, del trazo del predio del Proyecto.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	601161.4160	2668436.305	12	601292.684	2666540.508
2	601171.5418	2668330.516	13	601291.943	2666505.076
3	601173.3767	2668311.347	14	601015.000	2666444.000
4	601183.7500	2668202.973	15	600902.000	2666445.000
5	601189.3400	2668054.933	16	600621.000	2666307.000
6	601201.8770	2667717.163	17	600463.073	2666172.881
7	601206.5110	2667673.475	18	600429.297	2667567.816
8	601212.3739	2667596.392	19	600419.609	2667967.949
9	601213.9522	2667575.642	20	600411.474	2668303.924
10	601262.5517	2666936.675	21	600696.220	2668347.890
11	601264.3950	2666912.441	22	601111.938	2668555.466

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 14 de 32





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

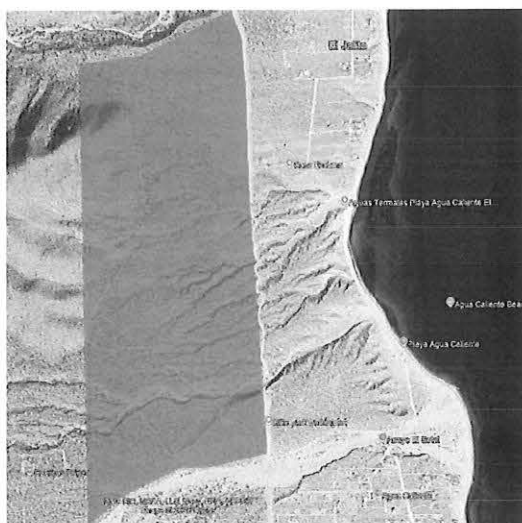


Imagen 1. Referencia de ubicación del predio del Proyecto.

De igual manera, el **Promoviente** presentó dentro de la **MIA-R** y en la **Información Adicional** las coordenadas de los polígonos de las diversas clasificaciones por uso del **Proyecto**, de las cuales, se obtuvo la siguiente imagen de referencia:

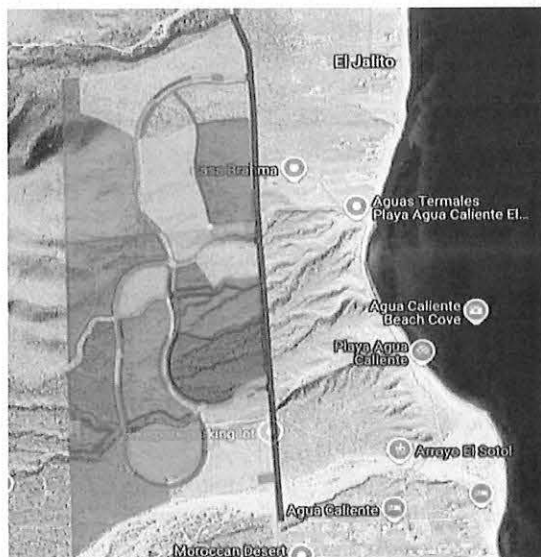


Imagen 2. Referencia de ubicación de los polígonos de las diversas clasificaciones por uso del Proyecto.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 15 de 32



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

E. Congruencia normativa con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental

5. Consideración particular sobre la Evaluación de Impacto Ambiental y el PEIA

5.1. Que el artículo 73 letra G de la **CPEUM**, dispone que en materia de protección al ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico, se establece un sistema de distribución de competencias concurrentes entre el Gobierno Federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios y, en su caso, las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

5.2. Que los artículos 5, 7, 8, 15 y 23 de la **LGEEPA** que se interpretan de manera sistemática y armónica, prevén el ámbito de atribuciones de los distintos órdenes de gobierno en materias de ordenamiento ecológico del territorio, áreas naturales protegidas, evaluación del impacto ambiental y residuos, adicionalmente se establecen los principios de la política ambiental y sus instrumentos, así como los criterios que deberán considerarse en la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

5.3. Que los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 1 fracciones I, II, V, VI y VIII, 2 fracción III, 3 fracciones VIII BIS, XXI, XXVI, 5 fracciones I, II y X, 15 fracciones IV, VI, 28 primer párrafo y 30 de la **LGEEPA** y 5 del **RLGEEPAMEIA**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que la **LGEEPA** es una ley marco reglamentaria de las disposiciones de la **CPEUM** que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente con objeto de tutelar el derecho a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas y propiciar el desarrollo sustentable; en este sentido, para la formulación y conducción de la política ambiental se debe considerar que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique; asimismo, que la prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos; en este orden de ideas, la Evaluación de Impacto Ambiental se constituye como un instrumento de política ambiental de carácter **preventivo** que tiene por objeto para evaluar los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de **obras y actividades**, previo a su ejecución, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como, la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan.

5.4. Que los artículos 3 fracciones III, XI y XIV y 28 de la **LGEEPA**, interpretados de manera sistemática y armónica para conceptualizar los postulados constitucionales y la aplicación de las disposiciones jurídicas ambientales, establecen que se entiende por **Desarrollo Sustentable** *el proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras*; por **Aprovechamiento Sustentable** *la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos*; por **Equilibrio Ecológico** *la relación de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos*; y por **Evaluación del Impacto Ambiental** al instrumento de política ambiental y 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

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 16 de 32



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

Principios rectores del PEIA

5.5. Que el sistema de normas ambientales, incluye los principios de *In dubio pro natura*, *prevención* y *precaución*, considerados en las tesis de jurisprudencia 1a./J. 191/2023 (11a.) 1a./J. 192/2023 (11a.) y 1a./J. 193/2023 (11a.) cuya aplicación es obligatoria para los órganos jurisdiccionales que integran el Poder Judicial de la Federación; dichos principios se definen como:

- a) **In dubio pro natura:** Consiste en la obligación de los Jueces de amparo de considerar al momento de resolver sobre la suspensión la regla de que, en caso de duda, se debe favorecer la protección y conservación del medio ambiente, dando preferencia a las alternativas menos perjudiciales.
- b) **Prevención:** Obliga a la autoridad judicial a dar prioridad a la atención de las causas y fuentes de los posibles daños medio ambientales, para evitar la consumación del daño y no relegar la resolución del problema a la reparación de los efectos perjudiciales.
- c) **Precaución:** Obliga a la autoridad de amparo para que al momento de resolver sobre la suspensión, observen que en caso de peligro medio ambiental, la ausencia de información o certeza científica no es sustento para evadir una decisión para impedir ese posible daño medio ambiental.

5.6. Que la **Buena fe** es un principio que conduce las relaciones entre la administración pública, en este caso en el **PEIA** a cargo de esta **DGIRA** y el **Promoviente** interesado en obtener la autorización de su proyecto, que se encuentra previsto en los artículos 12 y 13 de la **LFPA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica, los cuales establecen que *la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe*; principios que le son aplicables a la actuación de los particulares ante la Administración Pública Federal; así como, a los actos a través de los cuales se desenvuelve la función administrativa.

A mayor abundamiento, los tribunales jurisdiccionales de este país se han pronunciado sobre la **Buena fe**, entendida desde la doctrina como una fuente directa del Derecho, de acuerdo con la Tesis jurisprudencial¹ con número 102 y registro digital 395370, QUINTA ÉPOCA; la cual, a la letra cita que *"La buena fe no se encuentra definida en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo ni en otras leyes administrativas, por lo que es menester acudir a la doctrina, como elemento de análisis y apoyo, para determinar si en cada caso la autoridad actuó en forma contraria a la buena fe. Así, la buena fe se ha definido doctrinariamente como un principio que obliga a todos a observar una determinada actitud de respeto y lealtad, de honradez en el tráfico jurídico, y esto, tanto cuando se ejerza un derecho, como cuando se cumpla un deber"*, cuya aplicación es obligatoria para los órganos jurisdiccionales que integran el Poder Judicial de la Federación. Ante tal situación, es un hecho notorio que la Ley y la doctrina jurídica toman como principio la **buena fe**, como parte integrante de un procedimiento administrativo tanto para las autoridades administrativas como para los peticionarios.

¹ Ver tesis jurisprudencial "BUENA FE EN MATERIA ADMINISTRATIVA. ESTE CONCEPTO NO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN LA LEY, POR LO QUE DEBE ACUDIRSE A LA DOCTRINA PARA INTERPRETARLO." número 102 y registro digital 395370, misma que se encuentra disponible en la dirección electrónica: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/179658>. Última consulta 20 de abril de 2025.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 17 de 32



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

Al respecto, la Evaluación de Impacto Ambiental se materializa a través del **PEIA**, mismo que se tramita a instancia de parte interesada, en ejercicio del derecho que le asiste al promovente de un proyecto; para lo cual, la Manifestación de Impacto Ambiental se deberá formular y regir conforme a los requisitos y términos establecidos en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**.

En tal virtud, al elaborar y presentar la **MIA**, el peticionario deberá dirigirse con una actitud de respeto y lealtad, de honradez en el tráfico jurídico, es decir, bajo el principio de la **buena fe**, ante el derecho que le asiste al someter un proyecto al **PEIA**, para su evaluación y resolución correspondiente por esta Unidad Administrativa.

En este sentido, con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones del **Promovente** bajo protesta de decir verdad, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental; asimismo, se tiene por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R**, sus anexos y la **Información Adicional** presentada; las cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

6. Consideración especial al precedente judicial en la sentencia² que estudia lo integral y holístico en la evaluación de impacto ambiental

6.1. Que el máximo tribunal, se ha pronunciado sobre los sistemas ambientales que constituyen en su naturaleza un orden integral y holístico que la Autoridad ambiental deberá considerar en la Evaluación de Impacto Ambiental y sus efectos acumulativos, sinérgicos, residuales, significativos o relevantes a fin de evitar la fragmentación de la evaluación al momento de emitir la resolución correspondiente, de la que se citan aquellos párrafos que interesan al presente acto administrativo:

"351. Por lo demás, este Alto Tribunal no puede asumir que la falta o deficiencia del análisis de los impactos ambientales, en las autorizaciones producto del indebido análisis del proyecto principal y de los proyectos asociados, es una cuestión que no puede ser corregida atendiendo al estado actual de las obras. Ello, pues si como resultado del análisis integral del proyecto se llegara a la conclusión de que existe un riesgo de daño al ambiente significativo, entonces se podrían establecer inmediatamente medidas adicionales de prevención, mitigación o remediación que tengan a por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la zona impactada."

"352. Lo anterior, tomando en cuenta que la autoridad ambiental está facultada para establecer las condiciones y requerimientos que deban observarse tanto, en la etapa previa al inicio de la obra o actividad autorizada como en sus etapas de construcción, operación, e inclusive abandono."

"353. En este sentido, las autoridades ambientales responsables en el ámbito de sus competencias, al momento de realizar el análisis integral y holístico del Proyecto, tomando en cuenta los arrecifes que se encuentran dentro del polígono decretado del Parque Nacional Sistema Arrecifal Veracruzano y su cercanía con dichos proyectos, ello bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e in dubio pro agua antes desarrollados, deberán definir en términos de la normativa aplicable lo procedente a efecto de lograr una adecuada protección del derecho humano al medio ambiente sano de las quejas."

(Párrafos segundo, tercero y cuarto a Foja 142 de la sentencia dentro del Amparo en Revisión 54/2021)

V. DECISIÓN Y EFECTOS

"354. Dadas las conclusiones alcanzadas, procede revocar la sentencia recurrida, declarar infundada la revisión adhesiva y, con fundamento en el artículo 77 de la Ley de Amparo, 131 conceder la protección constitucional."

² Juicio de amparo indirecto 1241/2016-I, Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Veracruz, Acuerdo de fecha 01 de abril de 2022 y Amparo en Revisión 54/2021 Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolución y síntesis del Amparo en Revisión 54/2021 de su índice, emitida en sesión el 9 de febrero de 2022.





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

En ese sentido, si bien los actos reclamados se plantean como singulares, lo cierto es que, atendiendo a lo resuelto en la presente sentencia y a lo establecido en el artículo 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, deben considerarse como parte de un mismo proyecto de ampliación del Puerto de Veracruz."

"355. Para estar en aptitud de determinar con precisión los efectos de la concesión de amparo, debe tenerse en cuenta la singularidad de los actos reclamados, en tanto se precisaron en el párrafo 277 de esta ejecutoria, así como el reclamo que se ha estimado fundado, consistente, entre otros elementos, en la fragmentación al momento de resolver sobre las manifestaciones de impacto ambiental."

(Párrafos primero, segundo y tercero a Foja 142 de la sentencia dentro del Amparo en Revisión 54/2021)

6.2. Que dicha sentencia, se sustentó en la Tesis de Jurisprudencia número 1a./J. 13/2022 (11a.), que se encuentra visible en las páginas 848 a 850, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Undécima Época, Tomo II, Abril de 2022, cuyo registro digital es 2024387, cuya aplicación es obligatoria para los órganos jurisdiccionales que integran el Poder Judicial de la Federación; en este sentido, se reproducen íntegramente en la parte que interesa a este instrumento jurídico, los párrafos siguientes:

"(...)

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que la autoridad ambiental tiene la obligación de realizar una evaluación holística e integral de los diversos aspectos relacionados con una manifestación de impacto ambiental, a fin de garantizar una adecuada protección al ambiente. Hacer lo contrario, esto es, fragmentar el análisis de impacto ambiental de un proyecto de la envergadura de una ampliación portuaria constituye una franca violación al artículo 4o. de la Constitución General, así como a los principios de precaución y de prevención que campean en materia del derecho humano a un medio ambiente sano.

Justificación: Con base en el procedimiento administrativo para la evaluación del impacto ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e in dubio pro agua. Ello, en atención a que la manifestación de impacto ambiental debe contener un análisis integral de la información del proyecto sujeto a autorización, esto es, se debe describir y valorar el proyecto, plan o programa 4 en su conjunto, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas; en otras palabras, al emitir la resolución respectiva, la autoridad ambiental se debe pronunciar sobre el proyecto en su integridad. Además, de acuerdo con el procedimiento referido, la autoridad debe tomar en cuenta los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no, únicamente, los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación directa. Asimismo, al emitir la evaluación del impacto ambiental, la autoridad debe analizar si por la interacción de las obras, actividades y proyectos que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes componentes ambientales regionales, se prevén impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas. En este contexto, constituye una obligación de la autoridad emitir la resolución correspondiente de manera fundada y motivada, en la que se pronuncie sobre la totalidad de un proyecto sometido a su autorización teniendo en cuenta la información relevante, oportuna, suficiente y fidedigna que sea facilitadora en la toma de decisiones, en particular, que le permita identificar la viabilidad ambiental del proyecto que evalúa. Ello, pues sólo haciendo una evaluación holística e integral se puede determinar si autoriza o niega la obra, actividad o proyecto y, en caso de autorizarla, si sujeta su realización 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. Además, sólo bajo un análisis integral y completo, puede fijar las condiciones y requerimientos ad hoc que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad como en sus etapas de construcción, operación y abandono, garantizando así una adecuada protección al medio ambiente."

Lo resaltado es propio de esta DGIRA

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 19 de 32





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

En este sentido, si bien los criterios sustentados por los órganos del Poder Judicial de la Federación, no son obligatorios para las dependencias y órganos administrativos que integran al Poder Ejecutivo; también lo es que, orientan la función administrativa y robustecen al principio de legalidad de los actos administrativos que expiden estas autoridades en el ámbito de su competencia y en ejercicio de sus atribuciones; es decir, esta **DGIRA** dentro del **PEIA** realiza el análisis y estudio técnico integral y holístico del proyecto y de los posibles impactos ambientales a generar por la ejecución de las obras y actividades que requieren de previa autorización de impacto ambiental de la **SEMARNAT** y que pretenden desarrollarse en sitios en los que por la interacción de los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes; lo anterior, con la finalidad de tutelar el derecho constitucional a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de las personas.

7. Que los artículos 35 primero y segundo párrafo de la **LGEEPA** y 21 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA** y las normas oficiales mexicanas aplicables y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

8. Que con fundamento en artículos 35 primero y segundo párrafo de la **LGEEPA** y 21 del **RLGEEPAMEIA** y en concordancia con los argumentos y criterios lógico-jurídicos expresados y analizados en la **Consideración particular sobre la Evaluación de Impacto Ambiental y el PEIA** y en la **Consideración especial al precedente judicial en la sentencia que estudia lo integral y holístico en la evaluación de impacto ambiental**, esta **DGIRA** realizó la revisión y análisis de la información presentada por el **Promoviente** en la **MIA-R** y en la **Información Adicional**, a efecto de identificar y considerar en el **PEIA** la ubicación, características, dimensiones y alcances del **Proyecto** y de contar con los elementos que permitan determinar su viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como su congruencia con las disposiciones jurídicas, normativas y administrativas antes referidas; de lo cual, esta autoridad identificó las siguientes inconsistencias:

8.1. Se encontraron discrepancias en los alcances del **Proyecto**, siendo tal que, el **Promoviente** plantea un desarrollo compuesto por 10 (diez) fases a construirse en un plazo de 40 (cuarenta) años, contemplado en cada fase distintas obras y actividades, como se plantea de manera enunciativa en la "**Tabla 25. Superficies de las obras y actividades del Proyecto**"; sin embargo, en el apartado "**II. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS O ACTIVIDADES Y, EN SU CASO, DE LOS PROGRAMAS O PLANES PARCIALES DE DESARROLLO**" de la **MIA-R** se presenta información fragmentada al plantear únicamente las actividades correspondientes a la preparación, construcción y operación de las Fases 1 y 2 del **Proyecto**, sin que se manifestara la información detallada, clara y precisa en la **MIA-R** ni en la **Información Adicional**, de las características, dimensiones y alcances de la totalidad de las obras y actividades que se contemplan realizar en las fases 3 a la 10 del **Proyecto**, como se observa en los textos citados en el **CONSIDERANDO 4.1** de la presente **Resolución Administrativa**.

8.2. De acuerdo con la información presentada por el **Promoviente** en la **Información Adicional**, se presenta la "**Tabla 1. Fases de desarrollo del proyecto**" que muestra la clasificación de las obras contempladas en las 10 (diez) fases del **Proyecto**, mismas que identifica como Fases y Sub Fases; sin embargo, por su naturaleza, en dicha tabla solo se manifiestan las siguientes clasificaciones: *Habitacional, Habitacional-Lotes agric, Comercial/Amenidad, Área Comercial 1-A, Hotel Boutique/Holístico, Área Comercial 1-B, Área Comercial 1-C, Hotel/Condominio Resid A, Hotel/Condominio Resid B, Hotel/Condominio Resid C y Hab./Hotel*, sin que se haya incluido la descripción precisa de todas las obras y

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 20 de 32



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

actividades a realizar, como las obras de infraestructura e instalaciones del **Proyecto**, asimismo, no se incluyeron en la supracitada tabla, las obras y/o actividades por fases correspondientes a las clasificaciones de Arroyo L, Arroyo M, Camellones, Áreas verdes vialidades, AP 1 - Área de Preservación, AP 2 - Área de Preservación, AP 3 - Área de Preservación, Área Verde de Preservación 1, Área Verde de Preservación 2, Granja Solar, Planta de Desalinización y Pozo de Agua, Planta de tratamiento de agua, Servicios y Administración, Tanque de almacenamiento de agua norte, Tanque de almacenamiento de agua sur, Vialidad interna, Vialidad principal, Vía de acceso, Parque G, Parque H, Parque Deportivo de Alto Rendimiento y Parque de Deportes de Aventura, cuya tabla se observa en el texto citado del **CONSIDERANDO 4.1** de la presente **Resolución Administrativa**.

8.3. Asimismo, en la **Información Adicional** se hace mención del Anexo 2. *Desarrollo del Proyecto por fases*; en el cual, manifestó que "... se presentan los Planos con la huella de desplante, para mayor claridad, a escala legible, en el que se identifica el tipo de obra, fases y Sub fases del proyecto, en función de los polígonos plasmados...", cuyo plano se muestra en el texto citado del **CONSIDERANDO 4.1** de la presente **Resolución Administrativa**; sin embargo, se observa que únicamente delimita los polígonos donde se pretenden desarrollar diversas actividades clasificadas por tipos, sin precisar la ubicación y geometrías de todas las obras, actividades, componentes, construcciones, instalaciones e infraestructura pretendida.

Derivado de lo anterior, nuevamente se identifican inconsistencias y omisiones en la información presentada respecto a los alcances reales del **Proyecto**, particularmente en lo relativo a la integración, distribución y temporalidad de la totalidad de las obras y actividades que conforman cada una de sus fases, lo que impide contar con una definición clara, integral y técnicamente consistente del **Proyecto**.

8.4. De acuerdo con la información incluida en la **MIA-R** y en la **Información Adicional**, se indica que como parte de las actividades de la Fase 1 del **Proyecto** se contemplan obras de infraestructura vial, en específico la intervención de un camino público existente que se requiere para ser el acceso principal al **Proyecto**; sin embargo, el **Promovente** manifestó que no tiene certeza respecto a los alcances precisos del **Proyecto** en cuanto a la construcción de esa vialidad, toda vez que dentro del apartado "II.2.4.2.1. Obras de infraestructura vial internas fase 1 y 2" de la **MIA-R**, se indica lo siguiente:

"Dado que el Promovente no es propietario de estas 4.18 hectáreas, no puede asumir compromisos a título personal sobre este camino. Sin embargo, el acceso al proyecto dependerá de dicho camino, así como de la obra de cruzamiento del cauce que será necesaria para garantizar la conectividad."

"El financiamiento de la obra de cruzamiento del cauce será asumido por el Promovente, siempre y cuando se obtengan las autorizaciones necesarias de las autoridades competentes y del propietario del camino (que en el futuro se espera sea el municipio)"

8.5. Aunado a lo anterior, el **Promovente** no presentó planos de las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructura previstas en el **Proyecto**; en las cuales se precisarían el desplante de cada construcción e instalación, sus características constructivas, dimensiones, niveles, materiales, números de cuartos por cada edificación; así como, las soluciones de ingeniería concretas y detalladas relativas a la infraestructura y procesos de la **PTAR**, sistemas fotovoltaicos o la desalinizadora, limitándose a manifestar que se tienen diversas opciones para su implementación y modificar de manera enunciativa en la **información adicional**, discrepancias técnicas de la **MIA-R** como el caso de los pozos de la desalinizadora; lo cual impide a esta autoridad contar con una definición técnica clara y precisa del **Proyecto**.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 21 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

F. Compatibilidad del desarrollo del Proyecto con la preservación del equilibrio ecológico

F.1 Impactos ambientales, efectos y medidas para su atención

9. Que con fundamento en los artículos 4 párrafo sexto de la **CPEUM**; 3 fracción XXI, 28 de la **LGEEPA**; 3 fracción IX, 5, 10 fracción I y 13 del **RLGEEPAMEIA** y en concordancia con los argumentos y criterios lógico-jurídicos expresados y analizados en la **Consideración particular sobre la Evaluación de Impacto Ambiental y el PEIA, la Consideración especial al precedente judicial en la sentencia que estudia lo integral y holístico en la evaluación de impacto ambiental**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, establecen en su parte conducente que la manifestación de impacto ambiental, es el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo; la cual, debe contener un análisis integral de la información del proyecto sujeto a autorización, debiendo describir y evaluar el proyecto en su conjunto, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, dimensiones, ubicación y distribución espacial de todas las obras y actividades pretendidas.

En este sentido, esta **DGIRA** tiene como obligación realizar dentro del **PEIA** el análisis integral de la identificación y evaluación realizada en la **MIA-R** de los posibles impactos ambientales, significativos y potenciales que pudieran generarse en los ecosistemas que se circunscriben en la región ecológica, entendiéndose estos como aquellos que resultan de la acción antrópica y que provocan alteraciones o modificaciones en los ecosistemas y sus recursos naturales, obstaculizando el desarrollo del ser humano y de los demás seres vivos, además de interferir con la continuidad de los procesos naturales del propio ecosistema; con la finalidad de tener certeza de si los efectos negativos a ocasionarse al ambiente pueden o no provocar desequilibrios ecológicos o daños a los ecosistemas; lo anterior, a partir de la información clara, completa y detallada de la ubicación, características, dimensiones y alcances del **Proyecto**.

10. Que los artículos 30, 35 tercer párrafo de la **LGEEPA** y 44 fracciones I, II y III del **RLGEEPAMEIA**, analizados de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberán considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación; la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

Con relación a lo referido en los párrafos que anteceden, para la delimitación del Sistema Ambiental Regional (**SAR**) en el que se encuentra el **Proyecto**, el **Promovente** manifestó dentro de la **MIA-R**, que se trata de un polígono que considera los principales elementos tomando en cuenta factores abióticos y bióticos, conformando con ello un polígono de forma irregular de una superficie de 15,208.90 ha (quince mil doscientas ocho punto noventa hectáreas) que se encuentra sobre *asentamientos humanos, cuerpos de agua, selva baja caducifolia, vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaula y vegetación de galería*; asimismo, el **Promovente** delimitó el Área de Influencia (**AI**) del **Proyecto** para que los elementos abióticos y bióticos que puedan tener alguna interacción con las obras y actividades del mismo, sean analizados y así evaluar el grado de afectación negativa sobre esta área, proponiendo un polígono de forma irregular de una superficie de 2,858.50 ha (dos mil ochocientos cincuenta y ocho punto cincuenta hectáreas); asimismo,

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 22 de 32



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

un polígono con superficie de 164.79 ha (ciento sesenta y cuatro punto setenta y nueve hectáreas) limita la superficie del **Proyecto** en la cual se tendrán los impactos ambientales más significativos, misma que se encuentra dentro de *Vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaula* e incide en la corriente de agua de tipo intermitente denominada *Arroyo El Sotol*.

En este sentido, de acuerdo con la información proporcionada por el **Promoviente**, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**) herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, confirmando que las obras y actividades del **Proyecto** se ubican en el municipio de La Paz, estado de Baja California Sur; asimismo, se constató que el **Proyecto** no incide en **Sitio Ramsar**, humedal, Área de Importancia para la Conservación de las Aves (**AICA**), Región Terrestre Prioritaria (**RTP**) o Región Hidrológica Prioritaria (**RHP**); sin embargo incide en la Región Marina Prioritaria (**RMP**) denominada *Complejo Insular de Baja California Sur*, que tiene como problemática ambiental la contaminación por aguas residuales y desechos, introducción de especies exóticas, extracción ilegal de especies endémicas insulares de flora y fauna por turismo no regulado y contaminación en la bahía de La Paz por desechos urbanos e impactos diversos derivados del turismo; al respecto el **Promoviente** manifiesta lo siguiente "... A pesar de que el predio del **Proyecto** se ubica dentro de la región señalada, las obras y actividades del mismo no afectarán directamente a esta región, toda vez que, con la ejecución del **Proyecto**, no se espera ninguna afectación a dichas regiones marinas, para lo cual se han establecido una serie de medidas de prevención, mitigación y compensación con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y, por ende, la contaminación de la región marina..."; no obstante a lo anterior, la ejecución del **Proyecto** y los impactos ambientales a generar, así como sus efectos inciden en las problemáticas diagnosticadas para la **RMP** ya que durante su realización, en sus diferentes etapas y fases, se prevé la generación de aguas residuales, extracción de agua para consumo, infiltración de agua de rechazo al subsuelo, generación de residuos de diversas clasificaciones, emisiones a la atmósfera, remoción de vegetación forestal, entre otros; por lo cual, manifestar que no se afectará a la región marina prioritaria debido a la implementación de medidas para evitar la contaminación del suelo, implica una subestimación de los impactos ambientales acumulativos, residuales y sinérgicos a generar.

11. Que con fundamento en artículos 30, 35 tercer párrafo de la **LGEEPA** y 44 fracciones I, II y III del **RLGEEPAMEIA** y en concordancia con los argumentos y criterios lógico-jurídicos expresados y analizados en la **Consideración particular sobre la Evaluación de Impacto Ambiental y el PEIA**, la **Consideración especial al precedente judicial en la sentencia que estudia lo integral y holístico en la evaluación de impacto ambiental**, esta **DGIRA** realizó el análisis integral de la **MIA-R** y la **Información Adicional** de lo cual, como se señala en los **CONSIDERANDOS 8.1 a 8.5**, se observó la persistencia de inconsistencias y omisiones técnicas respecto de la descripción precisa y detallada de la ubicación, características y dimensiones de todas y cada una de las obras de construcción, instalaciones e infraestructura; así como, de la definición de los alcances del **Proyecto** en las fases 3 a la 10 previstas, lo cual repercute en que se limita la identificación y evaluación cualitativa y cuantitativa adecuada de los impactos ambientales a generar y la propuesta de las medidas de prevención, mitigación y compensación más apropiadas, toda vez que la información vertida en cada capítulo de la manifestación de impacto ambiental debe guardar relación, continuidad y congruencia, indispensable para su elaboración de manera integral, con orden lógico y rigor técnico.

En este sentido, con la información proporcionada, esta autoridad no se encuentra en posibilidad de realizar el estudio y valoración adecuada y exhaustiva de los efectos de los impactos ambientales del **Proyecto** en el sitio de intervención y en los ecosistemas que podrían verse afectados, circunscritos en la región ecológica donde se pretende desarrollar;

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 23 de 32





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

para, en el caso procedente, el establecimiento de las medidas ambientales adicionales necesarias para prevenir, mitigar y compensar los impactos ambientales a generar.

F.2 Biodiversidad

12. Que los artículos 79 fracciones I, II y III y 84 de la **LGEEPA**; así como, la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, para la preservación y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestre, se considerarán como criterios la preservación y conservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción; la continuidad de los procesos evolutivos de las especies de flora y fauna y demás recursos biológicos; así como, la preservación de las especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, entre otros referidos en el artículo 79 de la **LGEEPA**; en este sentido, la **SEMARNAT** expedirá las normas oficiales mexicanas para la preservación y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestre y otros recursos biológicos, con relación a lo anterior, la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana.

12.1. Flora

Con relación a la vegetación, de acuerdo con las coordenadas de referencia de ubicación del **Proyecto** proporcionadas por el **Promovente**, mediante un análisis realizado en el **SIGEIA**, esta **DGIRA** constató que conforme a la Cartografía de la clasificación del uso de suelo y vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (**INEGI**) Serie VII, el **Proyecto** se encuentra dentro de *Vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaula*.

Asimismo, el **Promovente** manifestó haber realizado 90 (noventa) muestreos de flora dentro del **SAR**, el **AI** y la zona del **Proyecto**; de lo cual se enlistan en la *Tabla 32. Listado de especies de flora y número de individuos registrados durante los muestreos en el área de estudio de la Información Adicional*, las especies encontradas dentro del **SAR**, el **AI** y en el área del **Proyecto (AP)** indicando 8 (ocho) especies arbóreas, 35 (treinta y cinco) arbustivas y 13 (trece) herbáceas; asimismo dentro del muestreo se encontraron 29 (veintinueve) especies catalogadas como endémicas por Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), se registraron 2 (dos) enlistadas en categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; de las cuales, se encuentra la especie *Lophocereus schottii* (Cabeza de viejo) con categoría Sujeta a Protección Especial misma que fue observada en el **AI** y el **SAR**, mientras que, la especie *Ferocactus townsendianus* (Biznaga barril de San José), se encuentra con categoría Amenazada, misma que fue observada dentro del **SAR** y en el Área del **Proyecto (AP)**.

Aunado a lo anterior, por la ejecución del **Proyecto** se manifestó que se requiere remover una superficie de vegetación de 54.54 ha (cincuenta y cuatro punto cincuenta y cuatro hectáreas); sin embargo, el **Promovente** no manifiesta con precisión el número ni especies de individuos a remover de las especies herbáceas que fueron muestreadas, únicamente indica dentro del capítulo "VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES", lo siguiente:

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles
Página 24 de 32



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

"Con relación a los tipos de vegetación a afectar, el Proyecto desplantará una superficie de 115.15 ha + 4.18 ha del camino de acceso sobre Vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaula, para lo cual se solicita autorización para la remoción de la vegetación en estas superficies.

Por otra parte, como área de conservación, áreas verdes y permeables se mantendrán los patrones de absorción y pautas de drenaje en las mismas condiciones. Se destinará una superficie de 45.46 ha (28.30%) para áreas de conservación donde se mantendrá la vegetación original, y se enriquecerán algunas otras áreas con especies provenientes del rescate de flora, dando prioridad a la reubicación de las especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y las endémicas registradas en el AP, como resultado del trabajo de campo. Las especies elegidas para rescate y reubicación, así como la cantidad de cada una de ellas, se enlistan a continuación:

Tabla VI.8. Listado de especies elegidas para rescate y reubicación a causa de la remoción de vegetación.

Estrato	Orden	Familia	Género	Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución	Ind/Ha superficie muestreada	Superficie de afectación	Individuos a rescatar
Arbóreo	Caryophyllales	Cactaceae	Pachycereus	Pachycereus pringlei	Cardón		Endémica	7	160.6108	1,124
	Ericales	Fouquieriaceae	Fouquieria	Fouquieria diguetii	Palo adán		Endémica	21	160.6108	3,373
	Fabales	Fabaceae	Lysiloma	Lysiloma candidum	Palo blanco		Endémica	3	160.6108	482
Arbustivo	Asterales	Asteraceae	Bahiopsis	Bahiopsis tomentosa	Ojo dorado de fieltro		Endémica	1	160.6108	161
	Caryophyllales	Cactaceae	Ferocactus	Ferocactus townsendianus	Biznaga barril de San José	Amenazada	Endémica	1	160.6108	161
			Mammillaria	Mammillaria armillata	Biznaga de brazalete		Endémica	19	160.6108	3,052
				Mammillaria poselgeri	Biznaga de poselger		Endémica	20	160.6108	3,212
	Fabales	Fabaceae	Tephrosia	Tephrosia palmeri	Guisante canoso		Endémica	2	160.6108	321
	Malpighiales	Euphorbiaceae	Adella	Adelia brandegeei	Espino		Endémica	2	160.6108	321
			Cnidoscolus	Cnidoscolus maculatus	Caribe		Endémica	3	160.6108	482
		Picrodendraceae	Tetracoccus	Tetracoccus capensis	Cuatro semillas		Endémica	2	160.6108	321
Total								81		13,009

Para minimizar el impacto sobre la reducción de la cubierta vegetal las obras que se proponen, en su mayoría se concentraron en la parte central, dejando dos franjas laterales como conservación, de esta manera se garantiza la continuidad de la vegetación que podrá seguir siendo utilizada como hábitat para la fauna.

Para minimizar el impacto sobre los ejemplares que se afectarán por las actividades de desmonte, de manera previa a las actividades del proyecto se realizará el rescate de los ejemplares de flora que sean susceptibles de ello, los cuales posteriormente serán incorporados a las áreas ajardinadas del proyecto.

Este impacto está relacionado con la afectación de especies bajo alguna categoría de riesgo, dado que se afectarán algunos ejemplares de Ferocactus townsendianus, considerada como Amenazada y registrada dentro del AP, así como algunos ejemplares considerados endémicos registrados en el AP reportados en el capítulo IV, sin embargo, se considera dar prioridad al rescate de estas especies y llevar su monitoreo.

Aunado a lo anterior, se deberá que habilitar un vivero temporal para el cuidado, resguardo y mantenimiento de los individuos rescatados hasta el momento de su trasplante en el sitio final, de ser necesario se colocará una techumbre ya sea hecha con zacate para palapa o con malla-sombra para evitar la insolación de los ejemplares. El área que será destinada para el vivero temporal deberá tener una superficie aproximada de 1.3 ha, e idealmente debería acondicionarse sobre áreas sin vegetación dentro del predio del proyecto."

Conforme a lo anterior, se detectan inconsistencias en la superficie de vegetación que será afectada por la ejecución del Proyecto, lo anterior, ya que se indica en distintas partes de la MIA-R y de la Información Adicional una superficie

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 25 de 32



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

de vegetación a remover de 54.54 ha (cincuenta y cuatro punto cincuenta y cuatro hectáreas), mientras que en la *Tabla VI.8* citada con anterioridad se indica una superficie de afectación de 160.6108 ha (ciento sesenta punto seis mil ciento ocho hectáreas), interpretándose en dicha tabla que la remoción de vegetación ocurriría en la totalidad de la superficie del **Proyecto**.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, el **Promoviente** manifiesta que es necesaria la remoción de vegetación de 160 (ciento sesenta) individuos de la especie *Ferocactus townsendianus* (Biznaga barril de San José), misma que se encuentra con categoría de riesgo *Amenazada* conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, para ser reubicados dentro del **Proyecto**; sin embargo, no se detalla el proceso de reubicación ni el sitio final de plantación; lo anterior, tomando en cuenta que las especies con categoría de riesgo, en particular las amenazadas, son aquellas que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguen operando los factores que inciden negativamente en su viabilidad, al ocasionar el deterioro o modificación de su hábitat o disminuir directamente el tamaño de sus poblaciones; por lo que, no se garantiza la permanencia, supervivencia y conservación de los individuos de la especie.

En este sentido, se considera que al no tener certeza de los alcances reales del **Proyecto** y sus afectaciones, no se garantiza que la ejecución del mismo no represente la afectación a una especie catalogada como *Amenazada* de acuerdo con el listado de especies con categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

12.2. Fauna

El **Promoviente** dentro de la **MIA-R** y de la **Información Adicional**, manifestó que realizó la caracterización de la fauna tomando en cuenta el **SAR**, el **AI** y el **AP**, para localizar la diversidad y abundancia de fauna presente en el **AP**; para lo cual, se establecieron 21 (veintiún) transectos lineales de manera aleatoria con una longitud promedio de 500.00 m (quinientos metros) lineales y un ancho de 20.00 m (veinte metros), realizándose 7 (siete) transectos en el **SAR**, 7 (siete) en el **AI** y 7 (siete) en el **AP**.

En relación con lo anterior, el **Promoviente** describió en la **MIA-R**, las metodologías empleadas para el muestreo para identificar cada uno de los grupos faunísticos presentes en el **SAR** del **Proyecto**.

De acuerdo con los resultados obtenidos por el **Promoviente**, se identificaron 66 (sesenta y seis) especies de fauna reportadas para las 3 (tres) zonas **SAR**, **AI** y **AP**; de las cuales, 9 (nueve) especies de fauna se encuentran enlistadas en alguna de las categorías de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, indicadas en el **Capítulo IV. Descripción del sistema ambiental regional (SAR) y señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región**, como se cita a continuación:

...

De las 66 especies de fauna reportadas para las tres áreas del proyecto, **SAR**, **AI** y **AP**, 9 se encuentran bajo alguna categoría de protección, de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT 2010** y la Modificación al Anexo Normativo III actualizado al 17-12-2019 de esta misma norma; teniendo que el grupo de las reptiles presentó el mayor número de especies bajo protección, 4 amenazadas y 3 en protección especial, seguida del grupo de las aves con una especie amenazada y una bajo protección especial, estas especies se muestran en la siguiente tabla.

Tabla IV.48. Lista de especies registradas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Clase	Nombre científico	Nombre común	NOM-059	AI	AP	SAR
Aves	<i>Larus livens</i>	Gaviota Bajacaliforniana	Pr	1	0	1

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 26 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

Aves	<i>Polioptila californica</i>	Perla Californiana	A	1	0	0
Reptilia	<i>Masticophis aurigulus</i>	Chirriónera Del Cabo	A	1	0	0
Reptilia	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguana De Palo	Pr	1	0	1
Reptilia	<i>Callisaurus draconoides</i>	Cachora Arenera	A	1	1	1
Reptilia	<i>Sceloporus zosteromus</i>	Lagartija Espinosa Peninsular	Pr	0	0	1
Reptilia	<i>Urosaurus nigricauda</i>	Cachora De Árbol Cola Negra	A	0	0	1
Reptilia	<i>Uta stansburiana</i>	Lagartija De Mancha Lateral Norteña	A	1	0	1
Reptilia	<i>Aspidoscelis maximus</i>	Huico De Los Cabos	Pr	0	0	1

En este sentido, el **Promoviente** manifestó lo siguiente dentro del capítulo "VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES" de la MIA-R:

"De las 66 especies de fauna reportadas para las tres áreas del proyecto, SAR, AI y AP, únicamente 9 se encuentran bajo alguna categoría de protección, de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT 2010 y la Modificación al Anexo Normativo III actualizado al 17-12-2019 de esta misma norma. Teniendo que el grupo de las Reptiles presentó el mayor número de individuos bajo protección, con 4 individuos Amenazados y 3 en Protección especial, en segundo lugar, está el grupo de las aves con 1 individuo amenazado y 1 bajo Protección especial.

De las 13 especies registradas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, dentro del AP se registraron 10 De las especies registradas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, los individuos de los reptiles, se registraron de manera directa, dentro de los transectos establecidos. Bajo este contexto, se propone la implementación de estrictas acciones de carácter preventivo y de rescate de tal forma que se permita garantizar en todo momento la integridad de la fauna, tanto de la zona sujeta a afectación por el desplante del proyecto, como la hallada en el AI y SAR. En este sentido, dichas acciones serán aplicadas independientemente de que las especies se encuentren o no consideradas en la norma antes mencionada.

Ahora bien, en cuanto al grupo de las aves, se infiere que estas presentan un rápido desplazamiento, por lo que se verían menos afectadas por el desarrollo del Proyecto, dado que serán ahuyentadas por la presencia humana y el uso de maquinaria al iniciar las actividades de preparación del sitio y la construcción. Mientras que, las especies más sensibles serían reptiles, debido a su reducida capacidad de movilidad y desplazamiento, sin embargo, se ha previsto aplicar actividades cuidadosas de rescate y reubicación mediante la ejecución de técnicas especiales para la captura, rescate y reubicación de estos organismos, o bien, de alguna otra especie que en su momento esté presente en el sitio al momento de iniciar con las actividades.

Durante la etapa constructiva se podrían acercar al sitio algunas especies tolerantes a las condiciones de perturbación. En caso de que ocurra, se evitará dañar o maltratar a los ejemplares de fauna y se promoverá su protección.

De la misma forma, se promoverá el conocimiento y la protección de las especies que estén en riesgo, con el fin de crear conciencia de su importancia en los ecosistemas del predio.

Las áreas de conservación con vegetación natural del proyecto se conectarán con las áreas con vegetación colindante, y de esta forma la permanencia de los procesos biológicos locales de la fauna como su movilidad entre el sitio y la vegetación circundante, así como la disponibilidad de refugio y alimento.

Asimismo, se crearán nuevos hábitats para la fauna con la conformación de las áreas ajardinadas, por lo que se proveerán de nuevos sitios de alimentación y refugio para la fauna, ya que se utilizarán especies nativas y se dejarán algunos árboles de la vegetación original."

Derivado de lo anterior, se considera que la información presentada por el **Promoviente** resulta insuficiente para demostrar de manera técnica y objetiva que se previenen, mitigan y compensan los impactos que ocasionará el Proyecto sobre la fauna, particularmente sobre los individuos de las 9 (nueve) especies de fauna que se encuentran listadas en alguna de las categorías de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010 manifestadas en la MIA-R y en la Información Adicional.

Lo anterior, debido a que la información presentada se limita principalmente a la identificación general de especies y a la descripción cualitativa de posibles afectaciones, sin desarrollar un análisis integral y cuantitativo sobre la magnitud, extensión, temporalidad y relevancia ecológica de los impactos derivados de las obras y actividades del Proyecto,



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

considerando además la pérdida y fragmentación de los hábitat, ocasionada por el cambio de uso del suelo pretendido, la urbanización progresiva del predio y la ejecución del **Proyecto** en múltiples fases constructivas durante 40 (cuarenta) años.

En particular, no se identifica y estudia a profundidad y de manera suficiente, cómo las obras asociadas al desarrollo del **Proyecto** afectarán la funcionalidad ecológica del hábitat utilizado por las especies de fauna registradas, especialmente reptiles y aves bajo categorías de riesgo, ni se evalúan adecuadamente y de manera integral los impactos acumulativos, residuales y sinérgicos sobre la conectividad y los procesos ecológicos locales.

Asimismo, si bien el **Promoviente** enuncia medidas generales de rescate, reubicación y protección de ejemplares, la información presentada carece del detalle técnico y el alcance necesario para demostrar su eficacia y viabilidad ambiental, toda vez que no se establecen de manera clara las metodologías específicas de rescate y manejo por grupo faunístico, los criterios para selección de sitios de reubicación, la capacidad de carga y viabilidad de los sitios receptores, los mecanismos de monitoreo y seguimiento post-liberación, indicadores de éxito, medidas específicas para evitar mortalidad por atropellamiento, fragmentación y pérdida de conectividad, acciones concretas para minimizar afectaciones derivadas de iluminación, ruido y presencia humana permanente ni programas de compensación ecológica orientados a mantener la funcionalidad de los ecosistemas presentes.

De igual forma, las medidas planteadas respecto a la creación de "*nuevos hábitats*" mediante áreas ajardinadas no permiten acreditar que dichas áreas puedan sustituir funcional ni ecológicamente al hábitat natural de matorral sarcocaula que será removido, particularmente para especies endémicas y de baja movilidad asociadas a dicho ecosistema.

Adicionalmente, el **Promoviente** no presentó un análisis suficiente e integral respecto de los impactos acumulativos, residuales y sinérgicos que el **Proyecto** podría generar sobre los ecosistemas marinos y costeros, considerando que el **Proyecto** incide sobre la **RMP** Complejo Insular de Baja California Sur, reconocida por su relevancia ecológica, biodiversidad y funcionalidad ambiental, al no considerar que los impactos en los ecosistemas terrestres pueden repercutir en impactos y efectos negativos en los ecosistemas marinos y costeros, ya que la extensión e intensidad de éstos no se constriñe a los límites del **AP**.

En consecuencia, la información presentada no permite a esta autoridad contar con elementos técnicos suficientes para determinar que las medidas propuestas garantizarán la prevención, mitigación y, en su caso, compensación adecuada de los impactos ambientales que el **Proyecto** ocasionará sobre la fauna, particularmente respecto de las especies con alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, ni que se mantendrá la funcionalidad ecológica del sistema ambiental regional.

G. Bases argumentativas que sustentan la resolución de la solicitud de autorización del Proyecto

13. Que una vez realizada la revisión, análisis y evaluación técnica, administrativa y jurídica de la **MIA-R** del **Proyecto** en conjunto con la **Información Adicional** proporcionada por el **Promoviente**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a continuación, se expresan las bases argumentativas que sustentan la resolución de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**:



2026
año de
Margarita
Maza

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 28 de 32



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

13.1. Del análisis realizado por esta **DGIRA** se identificó que no se proporcionó información técnica suficiente relativa a la descripción precisa y detallada de la ubicación, características y dimensiones de todas y cada una de las obras de construcción, instalaciones e infraestructura del **Proyecto** en todas sus fases, a efecto de que esta autoridad se encuentre en posibilidad de realizar la evaluación integral de la **MIA-R** y de la **Información Adicional**.

13.2. Derivado de las inconsistencias e insuficiencia de la información presentada respecto a la ubicación precisa, características, dimensiones y alcances del **Proyecto** en todas sus fases; así como, de la definición de sus alcances y sus afectaciones a los factores bióticos y abióticos del ambiente; no se tiene la certeza técnica de que en la **MIA-R** y en la **Información Adicional**, se haya realizado una adecuada identificación y evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos ambientales a generar y la propuesta de las medidas de prevención, mitigación y compensación más apropiadas, toda vez que la información vertida en cada capítulo de la manifestación de impacto ambiental debe guardar relación, continuidad y congruencia, indispensable para su elaboración de manera integral, con orden lógico y rigor técnico.

13.3. Resulta técnica y jurídicamente improcedente, e incluso carente de objeto, analizar la idoneidad, suficiencia o eficacia de las medidas ambientales propuestas; lo anterior obedece a que dichas medidas deben derivarse de una identificación y valoración previa, exhaustiva y debidamente sustentada de los impactos ambientales y sus efectos en cada etapa del **Proyecto** desde la preparación del sitio y construcción hasta la operación y mantenimiento, lo cual en el presente caso no ocurre, al persistir inconsistencias en la información proporcionada.

En ese sentido, no se cuenta con una línea base objetiva que permita analizar y determinar si las medidas propuestas son proporcionales, pertinentes o suficientes frente a los posibles impactos y efectos del **Proyecto** en cada una de sus etapas. En consecuencia, cualquier análisis sobre medidas de prevención, mitigación o compensación resultaría especulativo y carente de sustento, al no existir certeza sobre los reales efectos de impactos ambientales que se pretenden atender, ni sobre las condiciones reales en las que el **Proyecto** se desarrollaría.

13.4. Al existir incongruencias y omisiones en la información relativa a los alcances del **Proyecto**, existe incertidumbre en la evaluación de los efectos a ocasionarse por los impactos ambientales derivados de la remoción de vegetación y afectación a la fauna, que incluye especies con categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT 2010**, por lo que no se demuestra que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación en zonas áridas.

Con base en lo expuesto en los **CONSIDERANDOS** que anteceden y con fundamento en los artículos 35 fracción III incisos a) y b) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**, derivado de la revisión, evaluación, análisis y confrontación de la información que obra en el expediente de mérito, esta **DGIRA** concluye que existen elementos técnicos y jurídicos por los que se actualiza la hipótesis para negar la autorización de impacto ambiental solicitada para la realización del **Proyecto**, por contravenir con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia; toda vez que, la insuficiencia de la información proporcionada relativa a los alcances del **Proyecto** genera un estado de incertidumbre jurídica y técnica que contraviene con los principios precautorio y preventivo en la evaluación de impacto ambiental y que imposibilita a esta autoridad determinar de manera integral la viabilidad ambiental del **Proyecto** y la compatibilidad de su desarrollo con la preservación del equilibrio ecológico, a efecto de garantizar el aprovechamiento

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 29 de 32





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

sustentable de los recursos naturales; así como, la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan; asimismo, no se proporcionó la información técnica suficiente para demostrar que no se afectarán especies en alguna categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT 2010**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Con fundamento en los artículos 1, 2, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16 párrafo segundo, 17 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1, 2 fracción I, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracciones I, II BIS, III, XI y XLV de la **LOAPF**; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 1 fracciones I, II y último párrafo, 2, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, V, X, XI y XXII, 7 fracciones II, XVI y XXII, 15, 28 primer párrafo fracciones VII y IX, 30, 34 primer párrafo fracción I, 35 fracción III incisos a) y b), 86, 160 primer y segundo párrafo y 176 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I y VII, 5 apartados O) y Q), 9, 10 fracción I, 11, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 42, 44 y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2 fracción VII, 3 párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, y 18, fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT** vigente; esta **DGIRA** es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo referido en los **RESULTANDOS 1 al 8** y con base en los **CONSIDERANDOS 1, 2, 3 y 5.6** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica del **Promoviente** y por presentada y admitida a trámite la solicitud **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R**, sus anexos y la **Información Adicional** presentada, integrándolas debidamente al expediente en que se actúa.

SEGUNDO. De acuerdo con los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito referidos en los **RESULTANDOS 1 al 8**, con base en los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS 1 al 13.4**, en concordancia con los argumentos y criterios lógico-jurídicos expresados y analizados en la **Consideración particular sobre la Evaluación de Impacto Ambiental y el PEIA** y en la **Consideración especial al precedente judicial en la sentencia que estudia lo integral y holístico en la evaluación de impacto ambiental**; con fundamento en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** y sustanciado el **PEIA** en todas sus etapas, esta **DGIRA** determina **negar** la autorización de impacto ambiental del **Proyecto** con fundamento en los artículos 35 fracción III incisos a) y b) de la **LGEEPA** y 45 fracción III del **RLGEEPAMEIA**; toda vez que, la insuficiencia de la información proporcionada relativa a los alcances del **Proyecto** genera un estado de incertidumbre jurídica y técnica que contraviene con los principios precautorio y preventivo en la evaluación de impacto ambiental y que imposibilita a esta autoridad determinar de manera integral la compatibilidad del desarrollo del **Proyecto** con la preservación del equilibrio ecológico; asimismo, no se proporcionó la información técnica suficiente para demostrar que no se afectarán especies en alguna categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT 2010**.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 57 fracción I de la **LFPA**, esta **DGIRA** pone fin al procedimiento administrativo en que se actúa, ordenándose el cierre del expediente de mérito para su archivo como un asunto total y definitivamente concluido, una vez que se alcance la firmeza de la presente **Resolución Administrativa**.

CUARTO. Se apercibe al **Promoviente**, que hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá realizar ninguna obra o actividad sujeta a autorización previa, y que de hacerlo se hará acreedor a las sanciones previstas en la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 30 de 32



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

En este sentido, se comunica al **Promoviente** que cualquier obra o actividad que se realice, haya realizado o continúe realizando sin autorización previa en materia de impacto ambiental, constituirá posibles daños al ambiente.

QUINTO. En garantía de la tutela efectiva del derecho de petición del **Promoviente**, se le comunica que en caso de pretender la realización de obras y/o actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, deberá ingresar ante esta **DGIRA** la solicitud respectiva para la recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda de acuerdo con los artículos 10 y 11 del **RLGEEPAMEIA**, cumpliendo con los requisitos previstos en la normatividad aplicable vigente y considerando las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

En este sentido, en caso de pretender la afectación de vegetación forestal, el **Promoviente** deberá tramitar y obtener por parte de la autoridad competente en la materia, la autorización por excepción para Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales prevista en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; lo anterior, previa o paralelamente a la tramitación de la autorización de impacto ambiental ante esta **DGIRA**; toda vez que, las actividades de desmonte y despalme se realizan en las primeras fases de ejecución de los proyectos, sin las cuales, no es posible continuar con la totalidad de la ejecución de las obras y actividades posteriores.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 13 de la **LFPA** se tiene por hecho bajo protesta de decir verdad lo manifestado por parte del **Promoviente**, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal; en este sentido, de conformidad con el artículo 36 del **RLGEEPAMEIA**, el **Promoviente** y la persona responsable de la elaboración de la **MIA-R del Proyecto** y de la **Información Adicional**, son corresponsables ante esta **DGIRA** de la calidad y veracidad de la información presentada y su contenido, de las técnicas y metodologías empleadas para la identificación de los impactos ambientales y las medidas propuestas; por lo que, en caso de comprobarse dolo, mala fe o falsedad en la información presentada, se dará parte a la autoridad competente sobre las irregularidades detectadas, para que en el ámbito de su competencia inicie el procedimiento administrativo sancionador en el que se cumplan las formalidades esenciales previstas en la normatividad aplicable vigente.

SÉPTIMO. De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber al **Promoviente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

Asimismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas (**SIDEC**), ingrese a:

<https://sidec.buengobierno.gob.mx/#/>

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 19 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por reconocidos a los CC. Lorena Ríos Chiñas, Iveth Bueno Rocha, Fernando Agapito Bravo Velázquez, Francisco Javier Monsiváis Rondón, Carlos Eduardo Pacheco Vázquez, Julieta Caballero Huelgas, Mary Ann Gonzáles Meza, Ana Patricia Frago Mendietta, Ana Lucía Pérez Rubio y Mauricio Alejandro Puello Victoria, como personas autorizadas por el **Promoviente** para para oír y recibir notificaciones en el presente asunto.

"Proyecto Vista Cerralvo"

Julio César Manjarrez Robles

Página 31 de 32



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-04407-26

NOVENO. Con fundamento en los artículos 1, 19, 35, 36, 38 y 39 de la LFPA; notifíquese el contenido de la presente **Resolución Administrativa al Promovente** a través de sus autorizados, en el domicilio señalado para notificaciones ubicado [REDACTED]

[REDACTED] o por alguno de los medios legales señalados dentro de la LFPA para los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Baja California Sur, el contenido de la presente **Resolución Administrativa**, para los efectos a que haya lugar.

Así lo resolvió y firma, el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, Julio César García Vergara.

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica."

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada.**- Subsecretaría de Regulación Ambiental en la SEMARNAT.- Correo electrónico: gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.- Correo electrónico: mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez.- Subprocuradora de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Correo electrónico: leticia.quinones@profepa.gob.mx
Pablo Brauer Robledo.- Coordinador Técnico y de Gestión Ambiental en la SEMARNAT.- Correo electrónico: pablo.brauer@semarnat.gob.mx
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur.- Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur.- Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias: Bitácora: 09/MG-0095/09/24, Clave: 03B52024U0025, DGIRA2408603, DGIRA2408896, DGIRA2409408, DGIRA2409750, DGIRA2409759, DGIRA2410657, DGIRA2500029, DGIRA2508234 y DGIRA2601288.

Elaboró
DCC

Revisó/Vo.Bo.
ALP/TNGA

Validó
JAGV/LAPA



2026
año de
Margarita
Maza

"Proyecto Vista Cerralvo"
Julio César Manjarrez Robles
Página 32 de 32

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat