



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-07600-26
Ciudad de México a 18 de septiembre de 2026

CONSECUTIVO: 03BS2025U0019-31

No. de Expediente: 03BS2025U0019

No. de Bitácora: 09/MG-0366/07/25

Asunto: Resolución Administrativa.

C. JAIME SHAIM CARBAJAL ABDELJALEK
Apoderado Legal de CIBANCO, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, actuando
única y exclusivamente como Fiduciario
del contrato de Fideicomiso Irrevocable de
Administración No. CIB/4046.

Correos:

Recibo Original de 83 folios

Luis Enrique Bustos Prieto
22/09/26

VISTO. El Expediente con clave 03BS2025U0019 que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a esta 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 el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la **SEMARNAT** el dieciséis de julio de dos mil veinticinco, por el **Promoviente** CIBANCO, S. A., Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046, a través de su **Apoderado Legal** el C. Jaime Shaim Carbajal Abdeljalek, quien acreditó su personalidad jurídica ante esta **DGIRA**; mediante el cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado "PUNTA LA PAZ", trámite que nos ocupa y que corresponde resolver a esta Unidad Administrativa.

El **Proyecto** consiste en la lotificación de un predio en 5 (cinco) macrolotes, para la posterior preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 99 (noventa y nueve) viviendas, infraestructura de servicios, equipamiento y vialidades; para lo cual, se requiere de una superficie total de intervención de 14.14 ha (catorce punto catorce hectáreas) y una superficie total de afectación permanente de 8.97 ha (ocho punto noventa y siete hectáreas) de vegetación de tipo *Matorral Sarcocaula* (**MSC**); lo anterior,

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 1 de 83



2026
año de
Margarita
Maza

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

dentro de un predio con un superficie total de 52.02 ha (cincuenta y dos punto cero dos hectáreas) con pretendida ubicación en el municipio de La Paz, estado de Baja California Sur.

RESULTANDO

1. Con fecha dieciséis de julio de dos mil veinticinco, el **Promoviente** ingresó ante el ECC de la **SEMARNAT** un escrito con número de folio GPPA/DO/PLP/MIAR/020/JUL25 y de misma fecha; mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, presentó el trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado "*-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad riesgosa-*" para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, presentando la **MIA-R** y anexos, para iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**) correspondiente para el **Proyecto**.
2. Con fecha treinta de julio de dos mil veinticinco, el **Promoviente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** un escrito con número de folio GPPA/DO/PLP/MIAR/022/JUL25 de misma fecha, mediante el cual, adjuntó la plana completa de la página 9 del periódico denominado "*El Sudcaliforniano*" de fecha de edición veintiocho de julio al tres de agosto de dos mil veinticinco, así como, la página A11 del periódico denominado "*EL UNIVERSAL*" de fecha de edición veintitrés de julio de dos mil veinticinco, en las cuales, realizó la publicación del extracto del **Proyecto**; lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**LGEEPA**).
3. Con fecha cinco de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el Acuerdo Administrativo número SRA/DGIRA/DG-05448-25 (**Acuerdo 05448-25**), mediante el cual, tuvo por admitido el trámite de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
4. Con fecha siete de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho a la transparencia y de acceso a la información pública ambiental, así como, de participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la Separata de la Gaceta Ecológica número DGIRA/0035/25, año XXIII, denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*"¹ correspondiente al periodo comprendido del treinta y uno de julio al seis de agosto de dos mil veinticinco (**Gaceta Ecológica 35**), que se difunde en la página web de la **SEMARNAT**, a través del enlace <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, para su consulta del público, específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 37 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

¹ Ver "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*" publicado en la Gaceta Ecológica de la SEMARNAT número 35, de fecha siete de agosto de dos mil veinticinco. Disponible en https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0035-25.pdf. Última consulta 27 de julio de 2026.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

5. Con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-07560-25 (**Oficio 07560-25**), notificado el primero de octubre de mismo año, mediante el cual, solicitó al **Promoviente** diversa información técnica (**Información Adicional**), en un plazo improrrogable de 60 (sesenta) días hábiles, apercibiéndole de que, el plazo de evaluación quedaría suspendido hasta en tanto no desahogara el requerimiento, así como, de que en caso de no presentar la información requerida, la **DGIRA** resolvería lo conducente considerando la información presentada inicialmente.

6. Con fecha cinco de enero de dos mil veintiséis, el **Promoviente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el oficio número GPPA/DO/PLP/MIAR/0046/DIC25 de misma fecha, mediante el cual, presentó la **Información Adicional** solicitada en el **Oficio 07560-25**, con la finalidad de brindar mayores elementos para mejor proveer al **PEIA** de la **MIA-R** del **Proyecto**.

7. Con fecha veinte de enero de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Acuerdo Administrativo número SRA/DGIRA/DG-00403-26 (**Acuerdo 00403-26**), mediante el cual, indicó al **Promoviente** de la ampliación del plazo del **PEIA** de manera fundada y motivada, hasta por 60 (sesenta) días más para resolver la solicitud de la resolución del **Proyecto**, conforme a lo establecido en el artículo 35 BIS último párrafo de la **LGEEPA**.

8. Con diversas fechas, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas de la Administración Pública Federal y grupo de expertos, la opinión técnica fundada y motivada respecto a las actividades del **Proyecto** con la información presentada en la **MIA-R** para mejor proveer al **PEIA**, con la finalidad de que se pronunciaran en materia de su competencia; lo anterior, conforme a lo establecido en los artículos 4 fracción III, 24 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** y 53, 54 y 55 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).

En virtud de lo anterior, se enlistan las opiniones técnicas solicitadas:

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.				
Número de Oficio	Fecha de Emisión	Solicitud	Unidad Administrativa	Fecha de Recepción
SRA/DGIRA/DG-03319-26 (Oficio 03319-26)	21-04-2026	Opinión técnica respecto a la ejecución del proyecto dentro de dos Áreas Naturales Protegidas de competencia Federal.	Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)	23-04-2026
SRA/DGIRA/DG-06515-26 (Oficio 06515-26)	10-08-2026			12-08-2026
SRA/DGIRA/DG-03320-26 (Oficio 03320-26)	21-04-2026	Opinión técnica en materia de recurso hídrico.	Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)	-
SRA/DGIRA/DG-03313-26 (Oficio 03313-26)		Opinión técnica a las posibles afectaciones a las regiones de importancia ecológica por la realización del Proyecto.	Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)	-



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 3 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas.				
Número de Oficio	Fecha de Emisión	Solicitud	Unidad Administrativa	Fecha de Recepción
SRA/DGIRA/DG-03318-26 (Oficio 03318-26)		Opinión técnica en materia de restauración.	Dirección General de restauración Ambiental (DGRA)	-
SRA/DGIRA/DG-03314-26 (Oficio 03314-26)		Opinión técnica en materia respecto a la congruencia del Proyecto con los Programas de Ordenamiento aplicables.	Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (DGGFSyOE)	-
SRA/DGIRA/DG-03317-26 (Oficio 03317-26)		Opinión técnica respecto a los posibles impactos ambientales ocasionados a las especies y su hábitat.	Dirección General de Vida Silvestre (DGVs)	24-04-2026
SRA/DGIRA/DG-03653-26 (Oficio 03653-26)	06-05-2026	Opinión técnica respecto a la posible incidencia del Proyecto en zonas federales.	Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZFMTAC)	08-05-2026
SRA/DGIRA/DG-04392-26 (Oficio 04392-26)	29-05-2026	Opinión técnica respecto a la Planta de Ósmosis Inversa propuesta para el Proyecto .	Centro de Investigaciones Biológicas del Noroeste, S.C. (CIBNOR)	23-06-2026

Asimismo, esta **DGIRA** emitió 2 (dos) oficios, mediante los cuales, notificó a las dependencias Estatal y Local de la recepción de la **MIA-R** del **Proyecto**, con la finalidad de que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismos que a continuación se enlistan:

Tabla 2. Oficios notificados del ingreso de la MIA-R del Proyecto ante la DGIRA.				
Número de Oficio	Fecha de Emisión	Asunto	Unidad Administrativa	Fecha de recepción
SRA/DGIRA/DG-03316-26 (Oficio 03316-26)	21-04-2026	Notificación del ingreso de la MIA-R del Proyecto ante esta DGIRA para su revisión y resolución.	Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SPUIMMAyRN)	25-05-2026
SRA/DGIRA/DG-03315-26 (Oficio 03315-26)		Notificación del ingreso de la MIA-R del Proyecto ante esta DGIRA para su revisión y resolución.	H. Ayuntamiento del Municipio de la Paz (A-LP)	26-05-2026

9. Con fecha dieciséis de junio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04907-26 (**Oficio 04907-26**) notificado legalmente el dieciocho de mismo mes y año, mediante el cual, requirió información específica respecto a la **MIA-R** (**Requerimiento de Información**), en un plazo de 5 (cinco) días hábiles para mejor proveer el **PEIA**, apercibiendo al **Promoviente** de que resolvería lo conducente, considerando la documentación previamente ingresada, o bien, si su entrega fuera posterior a dicho plazo, esta **DGIRA** podrá declarar la caducidad del procedimiento con fundamento en los artículos 2 y 43 de la **LFPA**.

10. Con fecha veintidós de junio de dos mil veintiséis, el **Promoviente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el oficio número GPPA/DO/PLP/MIAR/044/JUN26 de misma fecha, mediante el cual, solicitó

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 4 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

una prórroga de 3 (tres) días adicionales al plazo otorgado en el **Oficio 04907-26** para la presentación del **Requerimiento de Información**.

11. Con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el Acuerdo Administrativo número SRA/DGIRA/DG-05146-26 notificado legalmente el primero de julio de mismo año, mediante el cual, concedió al **Promovente** la ampliación del plazo solicitado para presentar el **Requerimiento de Información**.

12. Con fecha veinticinco de junio de dos mil veintiséis, el **Promovente** presentó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el oficio número GPPA/DO/PLP/MIAR/046/JUN26; mediante el cual, presentó la información solicitada mediante el **Requerimiento de Información** en atención al **Oficio 04907-26**.

13. Con diversas fechas, ingresaron ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** diversos oficios, los cuales, se tienen por presentados y debidamente integrados en el expediente citado al rubro, de las distintas Unidades Administrativas y de los grupos de expertos que emitieron su opinión técnica respecto a las actividades del **Proyecto** conforme a lo solicitado por esta **DGIRA** mediante los oficios referidos en la **Tabla 1** y **Tabla 2** de la presente **Resolución Administrativa**, al respecto, se enlistan las opiniones técnicas recibidas:

Tabla 3. Opiniones de las Unidades Administrativas al Proyecto.			
OFICIO	FECHA DE OFICIO	UNIDAD ADMINISTRATIVA	FECHA DE INGRESO A ESTA DGIRA
SEOT/166/2026 (Opinión 166/26)	04-05-2026	CONABIO	06-05-2026
B00.7.01-.007 (Opinión 007)	06-05-2026	CONAGUA	11-05-2026
F00.1.DRPBCPN.E.548/2026 (Opinión 548/26)	12-05-2026	CONANP	25-05-2026
F00.1.DRPBCPN.E.1306/2026 (Opinión 1306/2026)	18-08-2026		24-08-2026
SRA/DGZFMTC/2073/2026 (Opinión 2073/26)	29-05-2026	DGZFMTC	29-05-2026
CIBNOR/DG/554/26 (Opinión 554/26)	22-06-2026	CIBNOR	24-06-2026
DGGIC/586/2026 (Opinión 586/26)	01-06-2026	A-LP	29-07-2026
SBRA/DGVS/08028/26 (Opinión 08028/26)	10-08-2026	DGVS	12-08-2026
SBRA/DGVS/08028/26 (Opinión 08028/26)	10-08-2026	DGVS	12-08-2026
SEPUIMM.DGMARN.0426.2026 (Oficio 0426/26)	26-08-2026	SPUIMMAyRN	14-09-2026



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 5 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

14. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que en función de lo indicado en el **RESULTANDO 8**, el plazo señalado a la **DGGFSyOE**, a la **DGRA** y al **SPUIMMAyRN** para emitir sus opiniones en relación con el **Proyecto** ha fenecido en demasía; por lo que, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, una vez instaurado el **PEIA** y substanciado en todas sus fases se procede a la resolución de la presente **Resolución Administrativa** en la forma y términos siguientes:

CONSIDERANDO

CONSIDERACIÓN PARTICULAR A LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN

Proceso de consulta pública del Proyecto

1. Que para tal caso resulta aplicable el Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe (**Acuerdo de Escazú**) y los artículos 34 de la **LGEEPA** y 4 fracción IV, 26 fracción III, 37, 39, 40, 41, 42 y 43 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que la Secretaría a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trate, podrá llevar a cabo una consulta pública a los proyectos sometidos a las manifestaciones de impacto ambiental ante esta **DGIRA**; para lo cual, la solicitud deberá presentarse ante esta Secretaría por escrito dentro del plazo de 10 (diez) días contados a partir de la publicación de los listados de las manifestaciones de impacto ambiental en la Separata de la Gaceta Ecológica de esta **SEMARNAT** (**Gaceta Ecológica**).

2. Que con fecha siete de agosto de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** en su calidad de garante del derecho a la transparencia y de acceso a la información pública ambiental, así como, de participación ciudadana, publicó un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la **Gaceta Ecológica 35**, que se difunde en la página web de la **SEMARNAT**, a través del enlace <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, para su consulta del público, específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 37 del **RLGEEPAMEIA**.

3. Que con fecha dieciocho de agosto de dos mil veinticinco, un **Ciudadano** ingresó ante la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Baja California Sur (**ORE-BCS**), un escrito de misma fecha (**Escrito de solicitud de consulta**), mismo que fue recibido ante esta **DGIRA**, a través del documento número ECC.0193/2025, el dos de septiembre de mismo año; mediante el cual, solicitó a esta Unidad Administrativa la consulta pública de la **MIA-R** del **Proyecto**, del cual, se había publicado el resumen del **Proyecto** en la **Gaceta Ecológica 35**.

4. Que con fecha veinte de agosto de dos mil veinticinco, un **Ciudadano** (**Ciudadano 2**) ingresó ante la **ORE-BCS** un escrito de misma fecha (**Escrito de solicitud de consulta 2**), mismo que fue recibido ante esta

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 6 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

DGIRA, a través del documento número ECC.0193/2025, el dos de septiembre de mismo año; mediante el cual, solicitó a esta Unidad Administrativa la consulta pública de la **MIA-R** del **Proyecto**, del cual, se había publicado el resumen del **Proyecto** en la **Gaceta Ecológica 35**.

5. Que con fecha once de septiembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-07011-25 (**Oficio 07011-25**), en atención al **Escrito de solicitud de consulta 2** mediante el cual, previno al **Ciudadano 2** para que presentara la documentación que acreditara fehacientemente el interés legítimo para solicitar la consulta pública del **Proyecto**, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles apercibiéndole de que, en caso de no desahogar la prevención en la forma y plazo señalados, se desearía su solicitud.

6. Que con fecha once de septiembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-07012-25 (**Oficio 07012-25**), en atención al **Escrito de solicitud de consulta** mediante el cual, previno al **Ciudadano** para que, presentara la documentación que acreditara fehacientemente el interés legítimo para solicitar la consulta pública del **Proyecto**, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles apercibiéndole de que, en caso de no desahogar la prevención en la forma y plazo señalados, se desearía su solicitud.

7. Que con fecha ocho de octubre de dos mil veinticinco, el **Ciudadano** ingresó ante la **ORE-BCS**, un escrito de misma fecha, mismo que fue recibido ante esta **DGIRA**, a través del documento número ECC.0258/2025, el cuatro de noviembre de mismo año, mediante el cual, presentó documentación con la finalidad de desahogar la prevención realizada en el **Oficio 07012-25**, para que esta **DGIRA** determinara lo conducente respecto al **Escrito de solicitud de consulta**.

8. Que con fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, el **Ciudadano 2** ingresó ante la **ORE-BCS**, un escrito de misma fecha, mismo que, fue recibido ante esta **DGIRA**, a través del documento número ECC.0240/2025, el veintinueve de mismo mes y año, mediante el cual, presentó la documentación con la finalidad de desahogar la prevención realizada en el **Oficio 07011-25**, para que esta **DGIRA** determinara lo conducente respecto al **Escrito de solicitud de consulta 2**.

9. Que con fecha veinte de noviembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-09412-25, mediante el cual, le informó al **Ciudadano** que una vez que el **Promoviente** ingresara la información adicional, se procedería a dar respuesta a su solicitud de consulta pública para determinar lo conducente.

10. Que con fecha veinte de noviembre de dos mil veinticinco, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-09413-25, mediante el cual, le informó al **Ciudadano 2** que, una vez se reactivara el **PEIA** del **Proyecto**, determinaría lo conducente respecto al desahogo de la prevención e indicaría si resulta procedente o no, la apertura de la consulta pública.



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 7 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

11. Que con fecha veintinueve de mayo de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04393-26 (**Oficio 04393-26**) en atención al **Escrito de solicitud de consulta 2**, mediante el cual, informó al **Ciudadano 2** que cumplió con los requisitos de su solicitud en tiempo y forma; por lo que, esta **DGIRA** determinó procedente la solicitud para la realización de la consulta pública, exhortándole a consultar periódicamente las publicaciones de la **Gaceta Ecológica**, así como las publicaciones electrónicas relativas al **Proyecto**.

12. Que con fecha veintinueve de mayo de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04394-26 (**Oficio 04394-26**), mediante el cual, requirió al **Promovente** publicar el extracto del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación en un plazo de 5 (cinco) días hábiles, indicándole que debía presentar ante esta **DGIRA** por escrito el cumplimiento de dicha obligación dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la publicación. Asimismo, debía presentar dos copias adicionales impresas de la **MIA-R** y anexos del **Proyecto** ante la **ORE-BCS** en el plazo antes referido.

13. Que con fecha veintinueve de mayo de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04395-26 (**Oficio 04395-56**), mediante el cual, informó al **Ciudadano** que, debido a que se presentaron solicitudes que cumplieron en tiempo y forma para llevar a cabo la consulta pública, esta **DGIRA** determinó procedente la solicitud para la realización de la consulta pública, exhortándole a consultar periódicamente las publicaciones de la **Gaceta Ecológica**, así como las publicaciones electrónicas relativas al **Proyecto**.

14. Que con fecha nueve de junio de dos mil veintiséis, el **Promovente** ingresó ante la **ORE-BCS**, un escrito de misma fecha, mismo que fue recibido ante esta **DGIRA**, a través del documento número ECC.0116/2026, el diecinueve de mismo mes y año, mediante el cual, presentó la plana completa original de la página 9, del periódico "*el sudcaliforniano*" de fecha de edición del ocho al catorce de junio de dos mil veintiséis, donde el **Promovente** publicó un extracto de las actividades del **Proyecto**, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del **RLGEEPAMEIA**.

15. Que con fecha doce de junio de dos mil veintiséis, el **Promovente** ingresó ante la Oficialía de Partes de esta **DGIRA** el oficio número GPPA/DO/PLP/MIA-R/0040/JUN26 de misma fecha, mediante el cual, presentó la plana completa original de la página 9, del periódico "*el sudcaliforniano*" con fecha de edición del ocho al catorce de junio de dos mil veintiséis, donde el **Promovente** publicó un extracto de las actividades del **Proyecto**, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del **RLGEEPAMEIA**.

16. Que con fecha diecisiete de junio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04940-26, mediante el cual, solicitó a la **ORE-BCS** poner a disposición del público la **MIA-R** del **Proyecto**, durante el periodo comprendido del veintidós de junio al diecisiete de julio de dos mil veintiséis en dicha Unidad Administrativa, por lo que, se anexó el formato del Acta Circunstanciada que debería levantar para ratificar lo anterior.

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 8 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

17. Que con fecha dieciocho de junio de dos mil veintiséis, esta **DGIRA** publicó en la **Gaceta Ecológica** número DGIRA/0030/26, Año XXIV la consulta pública del **Proyecto**, en la que determinó, poner a disposición del público la **MIA-R** del **Proyecto** durante el periodo que comprende del veintidós de junio al diecisiete de julio de dos mil veintiséis, asimismo, comunicó que la **MIA-R** del **Proyecto** podría ser consultada en la **ORE-BCS**, así como en la página de internet, <https://app.semarnat.gob.mx/consultatramite/#/portal-consulta>; a fin de que cualquier interesado pueda proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales y las observaciones que consideren pertinentes a la **MIA-R** del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 fracción IV de la **LGEEPA** y 41 fracción III del **RLGEEPAMEIA**.

18. Que con fecha dieciocho de julio de dos mil veintiséis, feneció la fecha para proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales a la **MIA-R** del **Proyecto**, así como, de las observaciones para considerarlas en el resolutivo que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34 fracciones IV y V de la **LGEEPA** y 41 fracciones III y IV del **RLGEEPAMEIA**.

Observaciones y propuestas resultado del proceso de consulta pública

19. Que, en este sentido, derivado de la disposición al público de la **MIA-R** del **Proyecto**, a través de la página <https://app.semarnat.gob.mx/consulta-tramite/#/portal-consulta>, se recibieron observaciones y comentarios a la **MIA-R** del **Proyecto**, por parte de los interesados, de las cuales, esta **DGIRA** llevó a cabo una recopilación de estas, destacando las observaciones al **Proyecto** siguientes:

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

"(...)

ANEXO 1

COMENTARIOS Y OBSERVACIONES AL PROYECTO PUNTA LA PAZ

I. La Manifestación de Impacto Ambiental Regional no satisface el estándar de suficiencia técnica exigido por la legislación ambiental mexicana para acreditar la viabilidad ambiental del proyecto.

"(...)

La MIA-R del proyecto Punta La Paz presenta una deficiencia estructural: en diversos apartados reconoce limitaciones en la información disponible, insuficiencia de estudios específicos y necesidad de desarrollar análisis posteriores, pero simultáneamente concluye que los impactos ambientales serán compatibles con el medio ambiente. Esta secuencia lógica resulta metodológicamente inconsistente. Si el propio estudio admite incertidumbres relevantes respecto del funcionamiento del ecosistema costero, la dinámica marina, la biodiversidad o los procesos hidrológicos, entonces dichas incertidumbres deben reflejarse en la valoración del riesgo y en la decisión administrativa. Lo contrario implicaría sustituir la evidencia científica por presunciones favorables al proyecto.

"(...)

II. La MIA-R fragmenta el análisis del proyecto e impide una evaluación holística e integral de sus impactos, en contravención de los criterios establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y por el propio procedimiento de evaluación ambiental.

"(...)



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 9 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

Cuando un desarrollo turístico se analiza mediante componentes separados, la superficie desmontada, la demanda de agua potable, la generación de aguas residuales, la movilidad inducida, la fragmentación del hábitat y la presión sobre los ecosistemas costeros aparecen distribuidas entre diferentes procedimientos administrativos. Sin embargo, el ecosistema no responde a autorizaciones independientes, responde al efecto conjunto de todas las transformaciones que ocurren sobre el territorio.

(...)

Por tanto, la alteración simultánea de varios de estos componentes puede producir respuestas ecológicas que no son predecibles mediante el análisis aislado de cada uno de ellos.

(...)

*En el caso específico de las plantas desaladoras, investigadores que analizaron los sitios Ramsar de la Bahía de La Paz recomendaron **identificar zonas vulnerables y regular expresamente el destino de las salmueras antes de autorizar nuevas descargas**, precisamente por la sensibilidad ecológica del sistema.*

*Esta recomendación científica coincide con criterios de política ambiental publicados en el Diario Oficial de la Federación, donde se establece que **no se recomienda descargar salmueras en bahías someras, esteros, lagunas costeras o cuerpos de agua con bajo recambio**, debido al riesgo de acumulación y afectación ecológica.*

(...)

III. La MIA-R evalúa componentes ambientales de manera aislada, pero no demuestra la conservación de la integridad ecológica del SAR.

(...)

No obstante, el promovente no desarrolla un análisis que permita responder preguntas esenciales para la toma de decisiones: ¿cómo cambiará la conectividad ecológica regional una vez urbanizado el predio?, ¿qué efectos tendrá la fragmentación sobre la movilidad de fauna?, ¿cómo variará el régimen hidrológico superficial y el aporte de sedimentos hacia la costa?, ¿qué implicaciones tendrá la sustitución de vegetación natural por infraestructura impermeable sobre la recarga, la erosión y la resiliencia del paisaje frente a eventos hidrometeorológicos extremos? Estas preguntas no son accesorias, constituyen el núcleo mismo de la evaluación de impacto ambiental.

(...)

*Ello implica que la MIA evalúa principalmente **atributos estructurales** del ecosistema -superficies, especies, concentraciones o abundancias, pero dedica una atención limitada a sus **atributos funcionales**, que son precisamente los que determinan la capacidad del sistema para mantener su resiliencia frente a perturbaciones.*

(...)

*Lo que permanece prácticamente ausente es un análisis de las **interacciones funcionales** entre todos estos componentes.*

(...)

*La MIA-R demuestra que el promovente conoce la composición del ecosistema; sin embargo, **no demuestra que comprende suficientemente su funcionamiento.***

(...)

VII. La Manifestación de Impacto Ambiental omite evaluar los procesos ecológicos que sostienen el funcionamiento del Sistema Ambiental Regional y, por ello, no acredita la permanencia de su integridad funcional.

(...)

*Desde esta perspectiva, la principal limitación de la MIA no es la ausencia de información sobre determinados componentes, sino la falta de un análisis que explique **cómo funciona el ecosistema** y cuáles son los procesos que garantizan su estabilidad. Un ecosistema costero no mantiene su*



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 10 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

equilibrio por la sola presencia de especies o comunidades vegetales; depende de flujos permanentes de agua, sedimentos, nutrientes, energía y organismos que conectan el territorio terrestre con la zona costera y el ambiente marino. Estos procesos son los que sostienen la productividad biológica, la resiliencia frente a perturbaciones y la provisión de servicios ecosistémicos.

(...)

Esta omisión tiene implicaciones metodológicas profundas. (...) Se describen componentes; se identifican impactos sobre esos componentes; se proponen medidas para esos componentes; pero nunca se demuestra que los procesos que mantienen el equilibrio ecológico permanecerán operando.

(...)

X. El promovente no demuestra que los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales del desarrollo hayan sido evaluados con la profundidad que exige una MIA-R.

(...)

Las medidas de mitigación propuestas buscan reducir determinadas afectaciones; sin embargo, la MIA no cuantifica de manera suficiente cuál será el estado final del Sistema Ambiental Regional una vez aplicadas dichas medidas. En otras palabras, se describen acciones de mitigación, pero no se demuestra cuál será el impacto residual sobre procesos como la conectividad ecológica, la funcionalidad hidrológica, la resiliencia del paisaje o la estabilidad geomorfológica.

(...)

XII. La evaluación oceanográfica de la descarga de salmuera no demuestra, con el nivel de certeza científica requerido, que la operación de la planta desaladora sea ambientalmente inocua para la Bahía y Ensenada de La Paz.

El promovente concluye que la descarga de salmuera generada por la planta desaladora no producirá impactos ambientales significativos sobre el medio marino, apoyándose principalmente en un modelo hidrodinámico de dispersión. Sin embargo, esta conclusión resulta insuficientemente sustentada porque el comportamiento de una pluma hipersalina depende de procesos oceanográficos altamente variables que no pueden caracterizarse únicamente mediante un escenario de modelación si no se demuestra que éste representa adecuadamente la dinámica física del cuerpo receptor.

Esta observación cobra especial importancia en la Bahía de La Paz, uno de los sistemas costeros más complejos del Golfo de California.

(...)

Particularmente deberían analizarse:

- periodos de máxima estratificación estival,
- condiciones de baja energía hidrodinámica,
- variabilidad asociada a eventos El Niño y La Niña,
- olas de calor marinas;
- eventos meteorológicos extremos;
- condiciones de mantenimiento o paros parciales del sistema difusor.

(...)

Otro aspecto insuficientemente desarrollado corresponde a la evaluación ecológica del campo cercano (near field) y del campo lejano (far field) de la descarga.

La mayor parte de los efectos biológicos de una descarga hipersalina no depende únicamente del incremento máximo de salinidad, sino de la combinación entre:

- duración de la exposición
- frecuencia de los pulsos
- velocidad de renovación del agua
- permanencia sobre el fondo

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 11 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

- *sensibilidad específica de las comunidades bentónicas.*

(...)

La evaluación debería demostrar también que:

- *No existirán zonas de acumulación de salinidad sobre el fondo*
- *No se modificarán procesos locales de circulación;*
- *No se afectará el intercambio entre la bahía y el Golfo;*
- *No existirán efectos crónicos derivados de exposiciones repetidas;*

(...)

Esta conclusión adquiere aún mayor importancia si se considera que la Bahía de La Paz constituye un sistema semicerrado cuya dinámica está influenciada por procesos de circulación complejos y no completamente comprendidos. La propia literatura científica señala que el intercambio entre la bahía y el Golfo de California, así como la influencia de estructuras ciclónicas y procesos submesoescalares, continúa siendo un tema activo de investigación, lo que obliga a interpretar con cautela las predicciones derivadas de modelos hidrodinámicos simplificados.

(...)

XIII. La modelación hidrodinámica presentada por la MIA no acredita suficientemente la confiabilidad predictiva requerida para sustentar una autorización ambiental.

*Uno de los elementos centrales utilizados por la MIA-R para concluir que la descarga de salmuera no ocasionará impactos significativos consiste en la modelación numérica de la dispersión del efluente. En principio, el uso de herramientas hidrodinámicas constituye una práctica adecuada y ampliamente aceptada dentro de la ingeniería ambiental. Sin embargo, la literatura científica especializada coincide en que **los resultados de un modelo numérico sólo son tan confiables como el proceso de validación, calibración y análisis de incertidumbre que los respalda.***

(...)

La MIA basa buena parte de sus conclusiones en la rápida dilución de la descarga. Sin embargo, la literatura científica advierte que la estimación de dicha dilución depende significativamente de variables como:

- *Velocidad del viento;*
- *Intensidad de corrientes;*
- *Estratificación térmica;*
- *Batimetría;*
- *Configuración del difusor;*
- *Caudal;*
- *Temperatura;*
- *Densidad del efluente;*
- *Turbulencia local;*

*Pequeñas modificaciones en estos parámetros pueden alterar la geometría de la pluma y las tasas de dilución previstas por el modelo. Precisamente por ello, los estudios metodológicos recomiendan desarrollar **análisis de sensibilidad** para identificar cuáles variables controlan las predicciones y cuánto cambian los resultados cuando éstas varían dentro de rangos plausibles.*

(...)

*En consecuencia, la modelación hidrodinámica presentada por el promovente constituye un insumo técnico relevante, pero **no demuestra por sí sola que la descarga carecerá de impactos ambientales significativos.** Mientras no se documente de forma robusta la calibración, validación, análisis de sensibilidad, cuantificación de incertidumbre y evaluación de escenarios extremos, persiste una limitación metodológica que reduce la capacidad de la autoridad para utilizar el modelo como fundamento suficiente de una resolución favorable.*

XV. El Programa de Prevención, Mitigación y Monitoreo Ambiental no demuestra que las medidas propuestas sean suficientes para mantener la integridad funcional del Sistema Ambiental Regional.

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 12 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

La MIAR sostiene que los impactos ambientales identificados podrán ser prevenidos, mitigados, compensados o controlados mediante un conjunto de programas de manejo ambiental Sin embargo, un análisis técnico del expediente permite advertir que la mayor parte de estas medidas se describen como acciones de manejo, mientras que existe poca evidencia de su eficacia para conservar los procesos ecológicos cuya alteración constituye precisamente el objeto de la evaluación ambiental. Esta diferencia resulta fundamental.

(...).

La misma limitación se observa respecto al monitoreo ambiental. El programa de vigilancia propuesto verifica principalmente si las actividades comprometidas fueron ejecutadas. Sin embargo, monitorear el cumplimiento de una medida no equivale a monitorear el estado del ecosistema.

(...)

XVIII. La Manifestación de Impacto Ambiental no acredita que el proyecto sea compatible con el desarrollo sustentable ni con la preservación de la integridad funcional del Sistema Ambiental Regional

(...)

En otras palabras, el expediente acredita la intención de reducir impactos, pero no acredita la permanencia del funcionamiento del ecosistema y precisamente esa es la pregunta que el Reglamento obliga a responder.

(...)

Otro aspecto particularmente relevante consiste en la ausencia de un análisis integral de la resiliencia ecológica.

(...)

Como consecuencia de todas estas omisiones, el expediente termina identificando impactos, proponiendo medidas y describiendo programas de manejo, pero no acredita la hipótesis central que debería sustentar la autorización ambiental: que el Sistema Ambiental Regional conservará su integridad funcional y su capacidad de carga durante toda la vida útil del proyecto.

(...)" Sic.

"(...)

1) Contravención a la normatividad vigente

De la información proporcionada por la promovente en su MIA, se advierte que el proyecto se contrapone a los siguientes ordenamientos legales aplicables:

a.1. Segmentación o fraccionamiento indebido del proyecto:

En las páginas 5 y 35 Capítulo 2 de la MIA-R el promovente declara explícitamente que la evaluación se limita de forma exclusiva a las vialidades, áreas de equipamiento e infraestructura básica y lotes residenciales unifamiliares, dejando fuera de este procedimiento los lotes hoteleros, comerciales y de amenidades, los cuales planea someter a evaluaciones de impacto ambiental futuras. (...)

a.2. Incompatibilidad con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz (PDUCLP) y la NOM-022-SEMARNAT-2003:

En las páginas 16 y 18 Capítulo 2, se reconoce la existencia de la duna costera y la franja de amortiguamiento de 100 metros del manglar (UGA 13). Sin embargo, en las tablas 22 y 2.3 del Capítulo 2, el promovente asigna de forma errónea a estas zonas restrictivas la categoría de "Aprovechamiento Condicionado", proyectando el desplante de vialidades y del lote destinado a "Amenidad" (Club de Playa -CP) sobre el sistema de dunas frontales. El PDUCLP municipal y la especificación 4.16 de la NOM-022 prohíben de forma estricta el desarrollo urbano y las edificaciones de carácter permanente en dichas franjas de protección.

a.3. Omisión de la etapa de abandono y desmantelamiento del sitio:

(...)



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 13 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

a.4. Residuos

En la MIA se menciona que los residuos serán manejados por una empresa acreditada para tal fin y que serán transferidos al relleno sanitario autorizado. Aunado a que no se realiza un cálculo de la cantidad de residuos sólidos urbanos así como los generados durante la etapa de construcción.

(...)

Es importante mencionar que la infraestructura en manejo de residuos en el Municipio de la Paz es escasa o se encuentra en condiciones no óptimas, de acuerdo con información reciente el relleno sanitario del municipio opera al 99% de capacidad y con vida útil limitada.

(...)

b.1. Contradicción sustancial en el caudal de la descarga marina: (...)

b.2. Oclusión de la salmuera concentrada en el inventario formal de residuos: (...)

b.3. Uso de agua potable en las distintas etapas del proyecto: (...).

b.4. Toma de agua de mar y desalinización

b.4.1 (...).

En esta ocasión el Pormovente presenta la extracción de agua directa del mar como la mejor opción presentando un estudio y citando que "Las demás alternativas evaluadas presentan diversos inconvenientes técnicos y normativos que limitan su viabilidad. Sin embargo, no se presenta un estudio de la caracterización del fondo marino donde se colocarán estructuras permanentes, tampoco se realiza una caracterización de los organismos que se pueden encontrar con transectos, cuadrantes o alguna metodología para obtener indicadores biológicos, siendo que van a tener efectos directos por la toma de agua y las descargas de salmuera. De la misma manera no se realiza la identificación de áreas importantes como zonas de reproducción o agregación de especies de peces e invertebrados, o la presencia de arrecifes y hábitats sensibles si es el caso.

b.4.2 (...)

En conclusión, la carencia de un soporte técnico riguroso en los cálculos de consumo hídrico, generación de salmuera y gestión de aguas residuales no constituye una mera deficiencia operativa, sino una omisión sustantiva que imposibilita una evaluación de impacto ambiental integral y legítima., (...). Esta opacidad técnica impide la correcta aplicación de los principios de precaución, prevención y in dubio pro agua, trasladando riesgos ambientales inaceptables al ecosistema y a la población de La Paz. Ante la imposibilidad de que esta autoridad realice un juicio de valor objetivo sobre los riesgos reales y acumulativos, tales deficiencias técnicas deben ser consideradas como una causa suficiente para denegar la autorización en materia de impacto ambiental, al no quedar garantizada la protección ni la integridad del entorno afectado.

3. El proyecto genera impactos sinérgicos, acumulativos y residuales negativos en la zona.

(...)

3.1 Protección a Humedales

(...)

*El polígono del proyecto se localiza inmerso dentro del Sitio Ramsar 1816 "Humedales Mogote-Ensenada de La Paz" y colinda directamente con la Zona de Amortiguamiento e Influencia del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, así como a menos de un kilómetro del Área de Refugio del Tiburón Ballena (*Rhincodon typus*), especie catalogada como Amenazada por la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.*

A pesar de reducir la densidad de viviendas frente al trámite anterior, el Terrenos Forestales (CUSTF) incrementó a 33.74 hectáreas de zonas áridas según consta en la página 28 Cap. 2, del estudio. Este desmonte de matorral sarcocaule, sumado a la succión marina y el vertido diario de 10.914 toneladas de sólidos totales contenidos en la salmuera (página 59 de la MIA previa), degrada de forma permanente el hábitat de alimentación,

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 14 de 83



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-07600-26

Tabla 4. Resumen de las observaciones y comentarios a la MIA-R del Proyecto

refugio y anidación de 60 especies bajo categoría de riesgo, incluyendo taxones en peligro de extinción como la Garceta Roja (*Egretta rufescens*) y el Águila Cabeza Blanca (*Haliaeetus leucocephalus*) [cite: 1, 3].

3.2 Decretos y Programas de Áreas Naturales Protegidas

El proyecto en comento se ubica colindante del Área Natural Protegida de jurisdicción federal, Balandra (D.O.F. 30/11/2012) con categoría de manejo de Área de Protección de Flora y Fauna.

En el resolutivo anterior del proyecto: "La Dirección Regional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas determina que el proyecto No resulta compatible con la normatividad ambiental vigente, dadas las posibles afectaciones al ANP Área de Protección de Flora y Fauna Balandra."

Colinda con el área de influencia por lo tanto afecta la integralidad del flujo hidrológico del manglar ya que las descargas producidas por las precipitaciones o cualquier otra llegarán al mar, área que corresponde al ANP de Balandra. Aunado a que afectaría la integridad del ecosistema y su Zona de Influencia, de su productividad natural, de la capacidad de carga natural del ecosistema

Si bien el Promovente menciona que no se afectará directamente a los manglares con remoción o deforestación existirá un impacto por parte de las actividades del proyecto hacia las lagunas contiguas (Estero Puerto Gato y Ensenada Falsa como parte del ANP de Balandra) durante la operación del mismo. (...) (Sic.)

Resultados del proceso de Consulta Pública

En este sentido, esta **DGIRA** llevó a cabo un análisis de las observaciones recibidas durante el proceso de consulta pública del **Proyecto**, identificando las aportaciones relevantes siguientes:

- La **MIA-R** evalúa componentes ambientales de manera aislada, por lo que, no demuestra que, una vez ejecutado el **Proyecto**, el ecosistema conserve su integridad funcional.
- La **MIA-R** no demuestra que el **Proyecto** sea sustentable.
- La **MIA-R** no considera los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales del **Proyecto** para la etapa de operación.
- Los estudios presentados en la **MIA-R** no demuestran con certeza que la operación de la planta desaladora sea ambientalmente inocua para los ecosistemas presentes en la Bahía y Ensenada de La Paz.
- Los programas ambientales propuestos en la **MIA-R** para prevenir, mitigar impactos y el monitoreo ambiental, únicamente describen acciones de manejo, mientras que presentan poca evidencia para medir su eficacia ecológica.
- La **MIA-R** presenta insuficiencias respecto a la generación de aguas residuales y el requerimiento de agua potable durante todas las etapas del **Proyecto**; asimismo, no presenta un estudio de la caracterización del fondo marino en donde se pretenden ejecutar los pozos para la extracción de agua marina y la inyección de agua de rechazo (salobre) de la desaladora.

En este sentido, las observaciones realizadas por los interesados durante el proceso de consulta pública evidencian la insuficiencia de la información contenida en la **MIA-R**, misma que no permite contar con



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 15 de 83

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

elementos suficientes para dimensionar los alcances del **Proyecto**. Conforme a lo anteriormente expuesto, esta **DGIRA** garantiza la tutela efectiva del derecho al acceso a la información ambiental y a la participación pública en el **PEIA**, consignando las dichas observaciones en la presente **Resolución Administrativa** y agregándolas al expediente citado al rubro.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

1. Que en este caso resultan aplicables 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 y XII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 16 fracción X de la **LFPA**; 1, 3, 4, 5 fracciones II, V, X, XI, XII y XXII, 6, 28 primer párrafo y fracciones VII, IX, X y XI, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35 y 35 BIS, 35 BIS 1, 44, 45 fracciones I, II, III, IV, V y VII, 65, 66 fracciones I al VII, 77 y 160 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3, 4 fracciones I y VII, 5 incisos O), Q), R) y S), 9, 10 fracción I, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 35 al 38 primer párrafo, 39 al 42, 44, 45, 47 y 48 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones I, II y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT (RISEMARNAT)** vigente; los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, cuyos ordenamientos jurídicos en su parte conducente, en primer lugar tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. En segundo, 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 establecer las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables; lo anterior, con el objeto de proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio, correspondiendo a esta **DGIRA** de la **SEMARNAT**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad regional, que se presenten para proyectos que consisten en la construcción de desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, humedales, manglares, litorales o zonas federales, que se encuentren dentro de áreas naturales protegidas de competencia de la Federación y que requieren cambios de uso de suelo de zonas áridas.

En este contexto, el **Promoviente** 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, consiste en la ejecución de obras y actividades correspondientes a la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario e implementación de servicios en ecosistemas costeros, humedales, manglares y zonas federales, mismo que incide en la zona de influencia y de amortiguamiento de dos áreas naturales protegidas de competencia de la Federación, que a su vez requiere cambio de uso del suelo zona árida; en este sentido, y conforme a lo referido en el párrafo que antecede, la evaluación y resolución de la solicitud antes referida es competencia de esta **DGIRA**.



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 16 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

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 **Promoviente** presentó ante esta **DGIRA** anexo a la **MIA-R** del **Proyecto** una carta responsiva, suscrita por los responsables técnicos de la **MIA-R**, como responsables de la información contenida en la **MIA-R**, cuyas manifestaciones se describen a continuación:

"(...)Con base en el artículo 35 BIS 1, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y del artículo 36, primer párrafo de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el que suscribe, ..., en mi carácter de responsable técnico en materia de impacto ambiental de la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (MIA-R) del Proyecto "PUNTA LA PAZ", promovido por el C. JAIME SHAIM CARBAJAL ABDELJALEK, apoderado legal del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO. CIB/4046...

Declaro bajo protesta de decir verdad que toda la información fue vertida fielmente de los informes y datos proporcionados por los especialistas que la generaron y conforme se establece en la tabla presentada a continuación; dichos informes son parte integral del MIA-R que se presenta. (...)"

3. Que los artículos 35 primer 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, 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.

En este orden de ideas, esta **DGIRA** realizó la revisión de la solicitud **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos, constatando que cumple con los requisitos del trámite previstos en la **LGEEPA** y el **RLGEEPAMEIA**, por lo que se integró el expediente respectivo, poniendo la **MIA-R** a disposición del público, lo anterior, bajo en el contexto del **RESULTANDO 3** de la presente **Resolución Administrativa**.

OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

4. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28 fracciones VII, IX, X y XI, 30 y 35 tercer párrafo de la **LGEEPA** y 5 incisos O), Q), R) y S) y 44 fracciones I y II del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente, determinan en primer lugar que, la realización de



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 17 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

obras y actividades que consistan en la construcción y operación de desarrollos habitacionales, urbanos, servicios en general e infraestructura urbana que se pretendan ejecutar en humedales, manglares, zonas federales, áreas naturales protegidas de competencia de la Federación y que requieran cambio de uso de suelo en terrenos forestales y zonas áridas, están sujetas a la autorización previa en materia de impacto ambiental, previo al cumplimiento de los requisitos y a través de la evaluación de los estudios de impacto ambiental, con la finalidad de resolver sobre la procedencia de las obras o actividades que se pretendan ejecutar. En segundo lugar, que en la evaluación de las manifestaciones de impacto ambiental se deberá considerar, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que serán afectados, de manera que se respete la integridad funcional de los mismos por periodos indefinidos.

En este sentido, el **Promoviente** manifestó en la **MIA-R** y en el **Requerimiento de Información** que, el **Proyecto** consiste en la lotificación de un predio en 5 (cinco) macrolotes, para la posterior preparación del sitio, construcción y operación de 99 (noventa y nueve) viviendas, infraestructura de servicios, equipamiento y vialidades; por lo que, para su ejecución se requiere de una superficie total de intervención de 14.14 ha (catorce punto catorce hectáreas) (**AP**) y una superficie total de afectación permanente de 8.97 ha (ocho punto noventa y siete hectáreas) de vegetación de tipo *Matorral Sarcocaula* (**MSC**); lo anterior, dentro de un predio con un superficie total de 52.02 ha (cincuenta y dos punto cero dos hectáreas), tal y como se describe a continuación:

"(...)

Tabla 17 Información requerida para mejor proveer la evaluación de impacto ambiental

Concepto		m ²	ha
Superficie total del predio		520,532.73	52.05
Superficie total de intervención y/o área de proyecto		141,368.37	14.14
Superficie de desplante		89,742.55	8.97
Superficie libre de construcción		51,645.82	5.16
Superficie total de construcción		89,742.55	8.97

Uso	Componente	Descripción de obras y actividades que se pretenden realizar	Duración de la etapa de preparación del sitio y construcción	Fase y/o etapa del Proyecto	Fase y/o etapa del Plan Maestro	Superficie de intervención total m ²	Superficie de intervención total ha	Superficie de CUISTP permanente m ²	Superficie de CUISTP permanente ha	Superficie de CUISTP temporal m ²	Superficie de CUISTP temporal ha
Residencial	RM-1	Construcción de hasta 34 viviendas unifamiliares, urbanización interna, conexión a servicios, áreas verdes y espacios comunes. La superficie temporal será reforestada con especies nativas al concluir su función constructiva.	Años 1 al 6	Fase 2/ Etapa 1	Etapa 1	26,761.01	2.68	10,700.41	1.07	16,050.61	1.61
Residencial	RM-2A	Construcción de hasta 18 viviendas unifamiliares, urbanización interna, conexión	Años 4 al 9	Fase 3/ Etapa 2	Etapa 2	10,597.08	1.06	6,638.83	0.66	9,658.25	1.00

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 18 de 83



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-07600-26

Uso	Componente	Descripción de obra y actividades que se pretenden realizar	Duración de la etapa de preparación del sitio y construcción	Fase y/o etapa del Proyecto	Fase y/o etapa del Plan Maestro	Superficie de intervención total m ²	Superficie de intervención total ha	Superficie de CUSTF permanente m ²	Superficie de CUSTF permanente ha	Superficie de CUSTF temporal m ²	Superficie de CUSTF temporal ha
		a servicios, áreas verdes y espacios comunes. La superficie temporal será reforestada con especies nativas al concluir su función constructiva.									
Residencial	RM-2B	Construcción de hasta 22 viviendas unifamiliares, urbanización interna, conexión a servicios, áreas verdes y espacios comunes. La superficie temporal será reforestada con especies nativas al concluir su función constructiva.	Años 4 al 9	Fase 3 / Etapa 2	Etapa 2	17,592.38	1.76	7,036.95	0.70	10,555.43	1.06

Uso	Componente	Descripción de obra y actividades que se pretenden realizar	Duración de la etapa de preparación del sitio y construcción	Fase y/o etapa del Proyecto	Fase y/o etapa del Plan Maestro	Superficie de intervención total m ²	Superficie de intervención total ha	Superficie de CUSTF permanente m ²	Superficie de CUSTF permanente ha	Superficie de CUSTF temporal m ²	Superficie de CUSTF temporal ha
Residencial	RM-3A	Construcción de hasta 17 viviendas unifamiliares, urbanización interna, conexión a servicios, áreas verdes y espacios comunes. La superficie temporal será reforestada con especies nativas al concluir su función constructiva.	Años 8 al 11	Fase 4 / Etapa 3	Etapa 3	16,818.88	1.68	6,727.55	0.67	10,091.33	1.01
Residencial	RM-3B	Construcción de hasta 6 viviendas unifamiliares, urbanización interna, conexión a servicios, áreas verdes y espacios comunes. La superficie temporal será reforestada con especies nativas al concluir su función constructiva.	Años 9 al 15	Fase 5 / Etapa 4	Etapa 4	6,317.01	0.63	3,326.60	0.33	4,990.21	0.50

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 19 de 83



2026
año de
Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



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-07600-26

Uso	Componente	Descripción de obras y actividades que se pretenden realizar	Duración de la etapa de preparación del sitio y construcción	Fase y etapa del Proyecto	Fase y etapa del Plan Maestro	Superficie de intervención total m ²	Superficie de intervención total ha	Superficie de CUSTI permanente m ²	Superficie de CUSTI permanente ha	Superficie de CUSTI temporal m ²	Superficie de CUSTI temporal ha
Infraestructura	SV	Equipamiento e infraestructura de soporte para la operación del proyecto, incluyendo servicios generales y componentes auxiliares.	Años 1 al 11	Fase 1	Preliminares, validaciones y servicios generales	2,034.77	0.21	2,034.77	0.21	0.00	0.00
Infraestructura	HS-1	Equipamiento e infraestructura de soporte para la operación del proyecto.	Años 1 al 11	Fase 1	Preliminares, validaciones y servicios generales	577.46	0.06	577.46	0.06	0.00	0.00
Infraestructura	HS-2	Equipamiento e infraestructura de soporte para la operación del proyecto.	Años 1 al 11	Fase 1	Preliminares, validaciones y servicios generales	551.24	0.06	551.24	0.06	0.00	0.00

Uso	Componente	Descripción de obras y actividades que se pretenden realizar	Duración de la etapa de preparación del sitio y construcción	Fase y etapa del Proyecto	Fase y etapa del Plan Maestro	Superficie de intervención total m ²	Superficie de intervención total ha	Superficie de CUSTI permanente m ²	Superficie de CUSTI permanente ha	Superficie de CUSTI temporal m ²	Superficie de CUSTI temporal ha
Infraestructura	HS-3	Equipamiento e infraestructura de soporte para la operación del proyecto.	Años 1 al 11	Fase 1	Preliminares, validaciones y servicios generales	649.90	0.06	649.90	0.06	0.00	0.00
Vialidad	Vialidad	Construcción de vialidades, accesos, ancladores, trinchera de servicio, drenaje pluvial, infraestructura eléctrica, hidráulica, telecomunicaciones asociadas.	Años 1 al 11	Fase 1	Preliminares, validaciones y servicios generales	51,438.64	5.14	51,438.64	5.14	0.00	0.00
Total						141,388.37	14.14	89,742.55	8.97	51,645.82	5.16

Nota: La presente tabla considera exclusivamente los componentes sometidos a evaluación de impacto ambiental dentro de la MIA-R. Los macrolotes RM-E, MD-1, MD-2, MD-3, MD-4, H1, V-1 y CP no forman parte de la construcción y operación solicitada en esta etapa, por lo que no se integran como componentes evaluados dentro de la presente tabla.

De acuerdo con la información presentada en la Tabla 17, el proyecto sometido a evaluación ambiental comprende una superficie total de intervención de 141,388.37 m² (14.14 ha), integrada por cinco macrolotes residenciales, infraestructura de servicios, equipamiento y vialidades, componentes que en conjunto conforman el alcance de la presente solicitud de autorización en materia de impacto ambiental.

Asimismo, se identificó una superficie de aprovechamiento permanente de 89,742.55 m² (8.97 ha), correspondiente a las áreas destinadas a la construcción y operación de los distintos componentes del proyecto, así como una superficie de aprovechamiento temporal de 51,645.82 m² (5.16 ha), la cual será objeto de restauración y reforestación conforme a las medidas ambientales propuestas en la MIA-R y en los instrumentos técnicos asociados al proyecto.

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 20 de 83



2026
año de
Margarita Maza

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



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

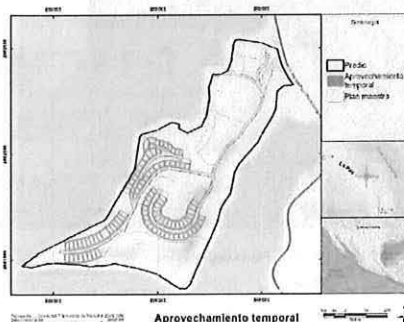
Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

(...)"

Requerimiento de Información

"(...)

Figura 7 Superficie de Aprovechamiento temporal a reforestar en el los macrolotes RM-1, RM-2A, RM-2B, RM-3A y RM-3B



(...)"

Asimismo, el **Promovente** manifestó dentro de la **MIA-R** que para la ejecución del **Proyecto** se requiere de la instalación de redes eléctricas y de telecomunicaciones, una planta desaladora de agua marina (ósmosis inversa) y una planta de tratamiento de aguas residuales (**PTAR**), tal y como se describe a continuación:

"(...)

• **Macrolotes con vocación de uso de Equipamiento e infraestructura**

○ **Macrolote SV**

El macrolote SV se destina a uso infraestructura y servicios generales, conforme al Plan Maestro y a la lotificación propuesta en el documento técnico de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional. En este polígono se proyecta la construcción y operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

La distribución de superficies en SV se establece de la siguiente manera: una superficie total de 2,094.77 m² (0.21 ha), de la cual la totalidad corresponde a superficie de construcción (área no permeable). No se contemplan áreas verdes dentro de este macrolote, dado que su vocación es exclusivamente de infraestructura.

Figura 14 Distribución espacial macro lote SV

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 21 de 83



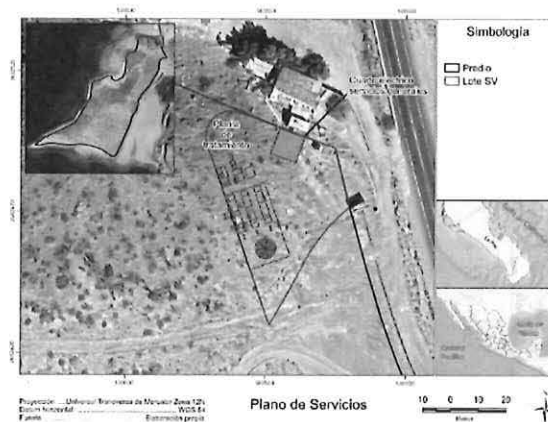
2026
año de
Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.aob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

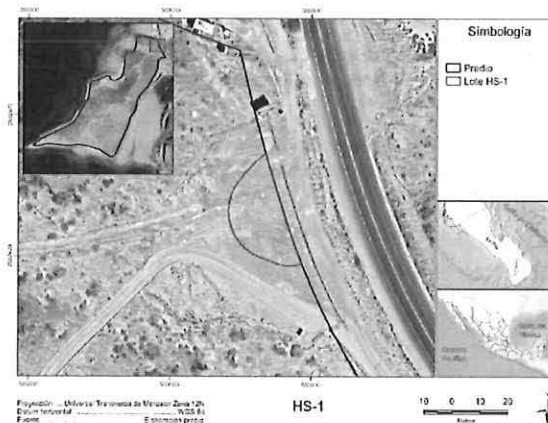


o **Macrolote HS-1**

El macrolote HS-1 se destina a uso infraestructura y servicios generales, conforme al Plan Maestro y a la lotificación propuesta en el documento técnico de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional. En este polígono se proyecta la construcción y operación de la Caseta de Acceso y Vigilancia

La distribución de superficies en HS-1 se establece de la siguiente manera: una superficie total de 577.46 m² (0.06 ha), de la cual la totalidad corresponde a superficie de construcción (área no permeable). No se contemplan áreas verdes dentro de este macrolote, dado que su vocación es exclusivamente de infraestructura.

Figura 16 Ubicación de la Caseta de acceso y vigilancia en el macrolote HS-1



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"
Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 22 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



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-07600-26

Figura 17 Diseño conceptual caseta de vigilancia

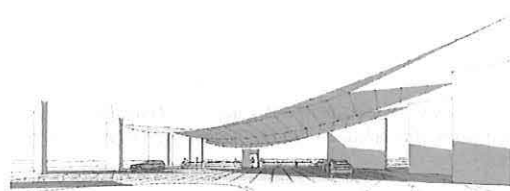
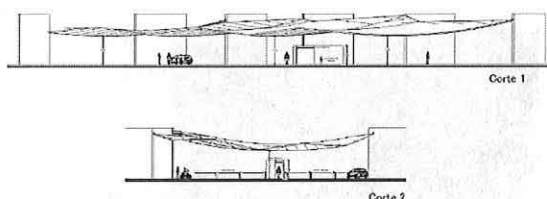


Figura 18 Cortes tipo caseta de vigilancia

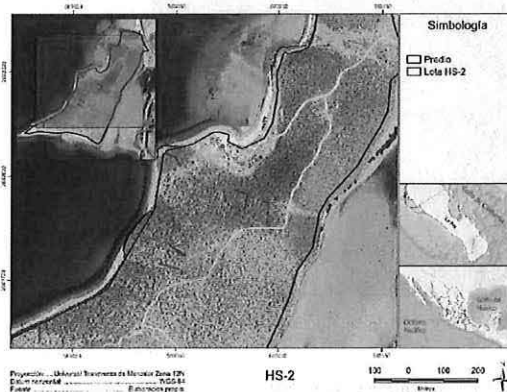


o **Macrolote HS-2**

El macrolote HS-2 se destina a uso infraestructura y servicios generales, conforme al Plan Maestro y a la lotificación propuesta en el documento técnico de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional. En este polígono se proyecta la construcción y operación de pasos de servicio.

La distribución de superficies en HS-2 se establece de la siguiente manera: una superficie total de 551.24 m² (0.06 ha), de la cual la totalidad corresponde a superficie de construcción (área no permeable). No se contemplan áreas verdes dentro de este macrolote, dado que su vocación es exclusivamente para el establecimiento de pasos de servicio.

Figura 19 Ubicación de pasos de servicio en el macrolote HS-2



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 23 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

○ **Macrolote HS-3**

El macrolote HS-3 se destina a uso infraestructura y servicios generales, conforme al Plan Maestro y a la lotificación propuesta en el documento técnico de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional. En este polígono se proyecta la construcción y operación de la Planta de Ósmosis Inversa

La distribución de superficies en HS-3 se establece de la siguiente manera: una superficie total de 649.90 m² (0.06 ha), de la cual la totalidad corresponde a superficie de construcción (área no permeable). No se contemplan áreas verdes dentro de este macrolote, dado que su vocación es exclusivamente de infraestructura.

Figura 20 Ubicación de la POI en el macrolote HS-3

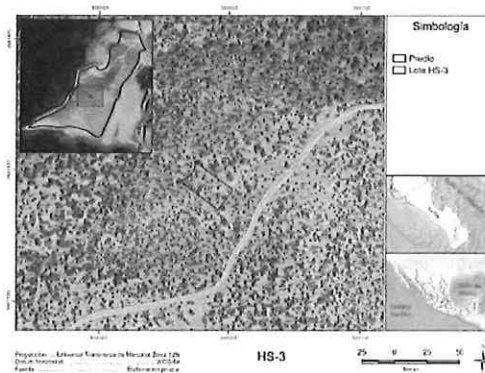
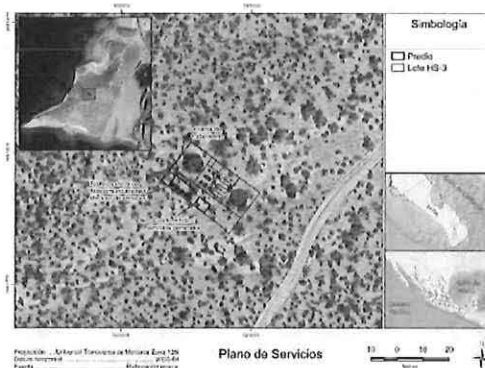


Figura 21 Distribución espacial macro lote HS-3



- Toma de carga y descarga relacionados al funcionamiento de la POI



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

De acuerdo con los estudios hidrológico, hidrogeológico y de oceanografía realizados, la alternativa más viable para garantizar el suministro de agua potable al proyecto es la desalación de agua de mar mediante toma directa. Las demás alternativas estudiadas presentan diferentes inconvenientes como son:

A. Pozos de captación dentro del predio. Se tendría que perforar a altas profundidades (200-250 m), los caudales obtenidos serían muy escasos y sería necesaria la obtención de derechos de explotación.

B. Pozos en los márgenes de los arroyos. Implicaría la elaboración de prospecciones geofísicas más detalladas, aun conociendo que se está en una zona vulnerable y deficitaria.

C. Pozos en el frente de playa. Esta posibilidad implica: a) Perforación de pozos a 25 m de profundidad, en el número necesario a fin de alcanzar el volumen requerido para desalinizar el agua; y b) Someterse a la normatividad aplicable de Conagua (SEMARNAT, Lineamientos para el otorgamiento de concesiones o asignaciones de agua subterránea salada proveniente de captaciones ubicadas en la proximidad del litoral, DOF/11 mayo, 2017).

Otras experiencias similares en el Estado han presentado variables de bajo caudal por pozo, como ha ocurrido en la planta desaladora de Los Cabos, que padece sistemáticamente de problemas de bajo caudal e inactividad de los pozos playeros que la abastecen.

Por las experiencias regionales, la opción de pozos frente a la playa ha ido en desuso, ya que puede requerirse contar con una batería de 5 a 10 pozos para alcanzar el volumen requerido, lo que puede encarecer esta alternativa hasta hacerla inviable por los costos de operación y mantenimiento durante la vida útil del proyecto.

En consecuencia, para el suministro de agua potable del proyecto se plantea la ejecución de una planta desalinizadora mediante el proceso de ósmosis inversa, y cuyo producto cumpla con los parámetros establecidos en la norma "MODIFICACION a la Norma Oficial Mexicana NOM-127-SSA1-1994, Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización."

Las obras e instalaciones fundamentales que integran el proyecto de suministro de agua potable pueden dividirse en:

A. Captación de agua de mar.

B. Bombeo y conducción de agua de mar a la planta.

C. Tratamiento con Ósmosis Inversa en Planta.

D. Impulsión del agua tratada al Tanque Maestro de agua producto (punto de entrega).

E. Conducción de agua de rechazo de la Planta al punto emisor.

F. Obra civil auxiliar (edificios, accesos, viales, redes de servicios, etc.).

Las necesidades de captación se han calculado según la demanda del proyecto en 4 fases, las mismas que se han estimado para el desarrollo:

Las demandas de producción de agua de la planta de ósmosis, reflejada de manera acumulada en cada una de las fases quedarían de la siguiente manera

La planta de ósmosis se plantea modular, para ir incrementando la producción en función de las necesidades en cada una de las fases del proyecto.

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 25 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Figura 22 Consumos estimados en ocupación máxima y desarrollo total

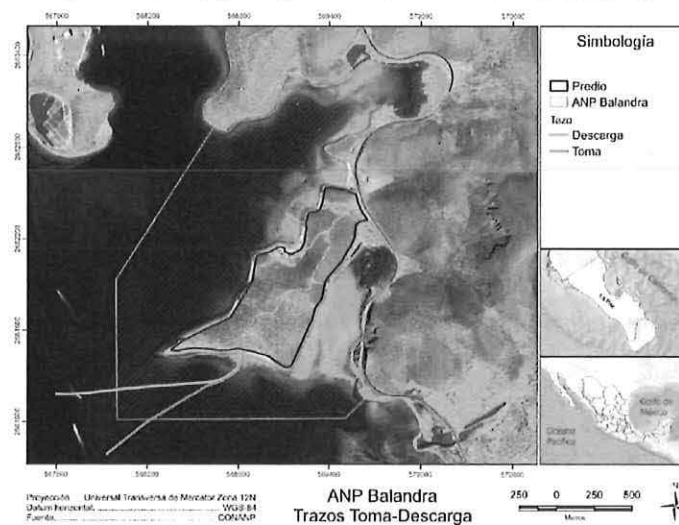
	Lotes	Uso	Ocupación Máxima	
			Q Instalado [m3]	Q Instalado [lps]
Etapa 1	Lotes unifamiliares 1	Residencial	48.08	0.56
	MD-2 Vivienda	Residencial	29.29	0.34
	MD-2 Hotel	Hotelero	150.00	1.74
	V-1	Comercial	22.79	0.26
	CP	Servicios	12.00	0.14
Etapa 2	Lotes unifamiliares 2A	Residencial	25.45	0.29
	Lotes unifamiliares 2B	Residencial	31.11	0.36
	MD-3 Vivienda	Residencial	32.32	0.37
Etapa 3	MD-1 Vivienda	Residencial	11.11	0.13
	MD-4 Vivienda	Residencial	32.32	0.37
Etapa 4	Lotes unifamiliares 3A	Residencial	24.04	0.28
	Lotes unifamiliares 3B	Residencial	11.31	0.13
	Lotes RM-E	Residencial	16.97	0.20
	Hotel	Hotelero	150.00	1.74
Demanda			596.78	6.91
Aguas Tratadas			179.03	2.07
Consumo A.P.			417.75	4.84

(...)"

Requerimiento de Información

" (...)

Figura 3 Trazo de carga y descarga en la Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa.



(...)"



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 26 de 83



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-07600-26

Aunado a lo anterior, el **Promovente** manifestó en la **MIA-R** que, el **Proyecto** considera implementar un "Centro para la conservación y manejo sostenible del manglar y recursos costeros", respecto al cual, manifestó lo siguiente:

"(...)

Respecto a las áreas de construcción y operación del Centro para la Conservación y Manejo Sostenible del Manglar y Recursos Costeros, se informa que la definición precisa de la superficie total, la localización geográfica (coordenadas UTM), así como la ubicación será determinada una vez que se formalice el convenio de colaboración con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP).

El promovente manifiesta que dichos parámetros se establecerán en coordinación con la autoridad competente, garantizando que:

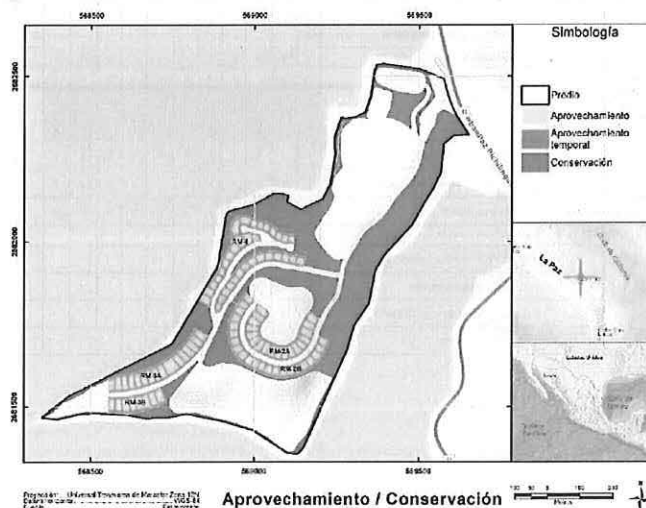
La superficie de construcción y operación se delimite conforme a los criterios de sustentabilidad y conservación ambiental.

La localización (coordenadas UTM) se defina con base en estudios técnicos y ambientales que aseguren la compatibilidad con los ecosistemas de manglar y recursos costeros.

La vida útil del proyecto se determine en función de los materiales, sistemas constructivos y programas de mantenimiento previstos, asegurando su permanencia y operación a largo plazo.

En consecuencia, el promovente se compromete a entregar la información detallada sobre superficie, coordenadas UTM, tiempo de vida y ubicación específica en el momento en que se cuente con la definición técnica y regulatoria correspondiente, derivada del convenio con la CONANP. (...)

Figura 34 Superficie de conservación y superficie de aprovechamiento temporal, destinadas a ser reforestadas una vez concluido el periodo de uso autorizado.



"(...)"



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 27 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

En este sentido, de acuerdo con la información proporcionada por el **Promovente** en la **MIA-R**, **Información Adicional y Requerimiento de Información**, esta **DGIRA** advierte que las características particulares de componentes tales como: vialidades, instalaciones eléctricas, hidráulicas (a excepción de la **POI**), hidrosanitarias (a excepción de la **PTAR**) y de telecomunicaciones, no fueron descritas detalladamente, por lo que la falta de dicha información genera incertidumbre respecto al alcance de las obras y actividades que comprende el **Proyecto**, así como, de las acciones que habrán de ejecutarse para su establecimiento y operación.

Por otra parte, el **Promovente** presentó en la **MIA-R** el programa de trabajo del **Proyecto**, que considera una duración de **15 (quince) años** para la etapa de **preparación del sitio**, mientras que para la etapa de **operación y mantenimiento** se considera una duración de **99 (noventa y nueve) años**, tal y como se muestra a continuación:

PROYECTO "PUNTA LA PAZ"																	
ID	Actividades		Años														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
ACTIVIDADES PREVIAS																	
1	Rescate y reubicación de flora		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
2	Ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
PREPARACIÓN DEL SITIO																	
3	Fase 1	Preliminares: Vialidades y servicios generales	Instalación de obras provisionales		x												
4			Señalización y medidas preventivas		x												
5			Verificación topográfica		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
6			Estudios geotécnicos y geofísicos		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
7			Desmonte		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
8			Despalme		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
9			Limpieza del terreno		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
10			Trazo de los componentes del proyecto		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
Aplicación de medidas contenidas en el SOAS			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					
11	Fase 2	Etapa 1	Instalación de obras provisionales		x												
12			Señalización y medidas preventivas		x												
13			Verificación topográfica		x	x	x	x	x	x							
14			Estudios geotécnicos y geofísicos		x	x	x	x	x	x							
15			Desmonte		x	x	x	x	x	x							



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-07600-26

ID	Actividades		Años															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
16			Despalme		x	x	x	x	x	x								
17			Limpieza del terreno		x	x	x	x	x	x								
18			Trazo de los componentes del proyecto		x	x	x	x	x	x								
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS					x	x	x	x	x	x								
19	Fase 3	Etapa 2	Señalización y medidas preventivas					x										
20			Verificación topográfica					x	x	x	x	x	x					
21			Estudios geotécnicos y geofísicos					x	x	x	x	x	x					
22			Desmante					x	x	x	x	x	x					
23			Despalme					x	x	x	x	x	x					
24			Limpieza del terreno					x	x	x	x	x	x					
25			Trazo de los componentes del proyecto					x	x	x	x	x						
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS								x	x	x	x	x						
26	Fase 4	Etapa 3	Señalización y medidas preventivas									x						
27			Verificación topográfica									x	x	x	X			
28			Estudios geotécnicos y geofísicos									x	x	x	X			
29			Desmante									x	x	x	X			
30			Despalme									x	x	x	X			
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS																		
ID	Actividades		Años															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
31			Limpieza del terreno									x	x	x	X			
32			Trazo de los componentes del proyecto									x	x	x	X			
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS												x	x	x	X			
33	Fase 5	Etapa 4	Señalización y medidas preventivas									x						
34			Verificación topográfica										x	x	x	x	x	x
35			Estudios geotécnicos y geofísicos										x	x	x	x	x	x
36			Desmante										x	x	x	x	x	x
37			Despalme										x	x	x	x	x	x
38			Limpieza del terreno										x	x	x	x	x	x
39			Trazo de los componentes del proyecto									x	x	x	x	x	x	
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS												x	x	x	x	x	x	
Construcción																		
40	Fase 1	Preliminares: Validades y servicios generales	Excavación, relleno y nivelación		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
41			Cimentación de infraestructura		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
42			Caseta de control de acceso y vigilancia		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
43			Validad primaria (concreto hidráulico)		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 29 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



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-07600-26

ID	Actividades		Años															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
44			Andadores	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x					
45			Trinchas de servicio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
46			Drenaje pluvial superficial (cunetas, contracunetas y lavaderos)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
47			Drenaje pluvial subterráneo (alcantarillas)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
48			Trampas de grasa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
49			Sistema de suministro de agua	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
50			Instalación de telecomunicaciones	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
51			Instalaciones hidráulicas	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
52			Instalaciones hidrosanitarias	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
53			Planta desalinizadora de ósmosis inversa	x	x	x	x	x	x									
54			Planta de tratamiento de aguas residuales	x	x	x	x	x	x									
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS				x	x	x	x	x	x									
55	Fase 2	Etapa 1	Excavación, relleno y nivelación	x	x	x	x	x	x									
56			Cimentación de infraestructura residencial, hotelera, comercio y amenidades	x	x	x	x	x	x									
57			Drenaje pluvial	x	x	x	x	x	x									
58			Instalación eléctrica	x	x	x	x	x	x									
59			Instalación de telecomunicaciones	x	x	x	x	x	x									
60			Conexión de agua potable	x	x	x	x	x	x									
ID	Actividades		Años															
61		Drenaje sanitario	x	x	x	x	x	x										
62		Áreas verdes	x	x	x	x	x	x										
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS				x	x	x	x	x	x									
63	Fase 3	Etapa 2	Excavación, relleno y nivelación				x	x	x	x	x							
64			Cimentación de infraestructura residencial				x	x	x	x	x							
65			Drenaje pluvial				x	x	x	x	x							
66			Sistema de suministro de energía eléctrica				x	x	x	x	x							
67			Instalación de telecomunicaciones				x	x	x	x	x							
68			Conexión de agua potable				x	x	x	x	x							
69			Drenaje sanitario				x	x	x	x	x							
70			Áreas verdes				x	x	x	x	x							
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS							x	x	x	x	x							
71	Fase 4	Etapa 3	Excavación, relleno y nivelación							x	x	x	x					
72			Cimentación de infraestructura residencial							x	x	x	x					
73			Drenaje pluvial							x	x	x	x					
74			Sistema de suministro de energía eléctrica							x	x	x	x					
75			Instalación de telecomunicaciones							x	x	x	x					
76			Conexión de agua potable							x	x	x	x					
77			Drenaje sanitario							x	x	x	x					
78			Áreas verdes							x	x	x	x					
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS										x	x	x	x					
79	Fase 5	Etapa 4	Excavación, relleno y nivelación								x	x	x	x	x	x	x	

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 30 de 83



2026
año de
Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

ID	Actividades	Años														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
80	Cimentación de infraestructura residencial y hotelera									x	x	x	x	x	x	x
81	Drenaje pluvial									x	x	x	x	x	x	x
82	Sistema de suministro de energía eléctrica									x	x	x	x	x	x	x
83	Instalación de telecomunicaciones									x	x	x	x	x	x	x
84	Conexión de agua potable									x	x	x	x	x	x	x
85	Drenaje sanitario									x	x	x	x	x	x	x
86	Áreas verdes									x	x	x	x	x	x	x
Aplicación de medidas contenidas en el SGAS										x	x	x	x	x	x	x
87	Uso de maquinaria	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
88	Retiro de maquinaria	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Operación y mantenimiento																
89	Operación y mantenimiento	Las instalaciones tendrán una utilidad de 60 años, donde operación de las obras del Proyecto estarán a cargo de los particulares que adquieran los Lotes, sujetos a lo establecido por el Comité de Construcción del Desarrollo Inmobiliario. Las actividades de mantenimiento serán realizadas según las necesidades.														

Imagen 1. Programa de trabajo del Proyecto

4.1. UBICACIÓN

El **Promoviente** manifestó en la **MIA-R** que, el **Proyecto** pretende ejecutarse en la península denominada Punta Colorada, en el municipio de La Paz, en el estado de Baja California Sur; para lo cual, presentó 89 (ochenta y nueve) coordenadas UTM, Datum WGS84, zona 12 Norte, de ubicación del mismo, correspondientes a:

Tabla 5. Coordenadas de ubicación del AP								
COORDENADA	X	Y	COORDENADA	X	Y	COORDENADA	X	Y
1	569651.42	2682323.71	31	568436.83	2681533.77	61	569391.86	2682537.49
2	569603.92	2682318.98	32	568748.09	2681689.88	62	569422.08	2682533.65
3	569574.44	2682294.97	33	568828.44	2681825.31	63	569500.66	2682522.27
4	569566.38	2682209.05	34	568832.80	2681832.66	64	569500.66	2682522.27
5	569543.98	2682160.84	35	568869.34	2681894.25	65	569558.49	2682498.60
6	569516.63	2682117.33	36	568887.50	2681924.82	66	569574.73	2682492.59
7	569480.67	2682051.45	37	568913.47	2682081.77	67	569574.98	2682491.54
8	569394.18	2681955.42	38	568916.12	2682085.11	68	569579.73	2682471.78
9	569369.27	2681912.34	39	568917.11	2682086.35	69	569583.92	2682456.45
10	569350.30	2681812.47	40	568921.50	2682091.88	70	569584.66	2682453.74
11	569305.96	2681747.78	41	568949.53	2682099.22	71	569585.09	2682452.17
12	569283.69	2681671.32	42	568998.50	2682112.06	72	569585.75	2682450.04
13	569164.68	2681404.20	43	569059.75	2682145.97	73	569591.00	2682432.97
14	569153.87	2681379.95	44	569079.97	2682145.77	74	569591.07	2682432.74
15	569135.81	2681359.52	45	569104.86	2682138.49	75	569592.11	2682429.72
16	569121.54	2681359.83	46	569099.92	2682119.01	76	569593.76	2682424.95
17	569104.15	2681360.21	47	569143.49	2682098.04	77	569593.88	2682424.61
18	569055.44	2681391.28	48	569209.25	2682128.66	78	569594.74	2682422.36
19	568996.24	2681430.27	49	569232.42	2682175.76	79	569596.62	2682417.48
20	568902.84	2681457.87	50	569247.36	2682267.31	80	569596.97	2682416.57
21	568793.17	2681480.32	51	569244.43	2682283.30	81	569600.31	2682408.64

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 31 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Tabla 5. Coordenadas de ubicación del AP								
COORDENADA	X	Y	COORDENADA	X	Y	COORDENADA	X	Y
22	568738.36	2681469.52	52	569244.02	2682316.14	82	569603.91	2682400.82
23	568695.54	2681469.38	53	569263.78	2682373.70	83	569606.54	2682395.56
24	568677.26	2681466.13	54	569268.78	2682375.45	84	569607.76	2682393.12
25	568617.34	2681476.57	55	569274.01	2682371.73	85	569611.86	2682385.56
26	568532.59	2681481.75	56	569308.38	2682376.71	86	569614.54	2682380.92
27	568516.36	2681482.74	57	569336.74	2682391.76	87	569621.00	2682369.71
28	568472.68	2681480.68	58	569354.57	2682440.39	88	569628.41	2682357.93
29	568398.12	2681463.65	59	569363.47	2682513.63	89	569638.04	2682343.40
30	568351.18	2681469.63	60	569371.47	2682534.78	-	-	-

Asimismo, presentó un mapa de la ubicación pretendida del AP, tal y como se muestra a continuación:

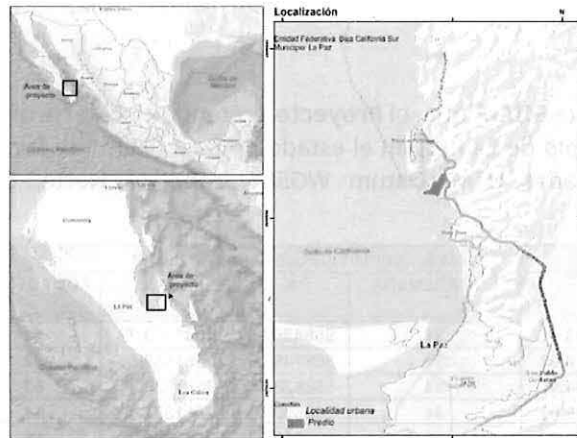


Imagen 2. Mapa presentado por el Promovente de la pretendida ubicación del AP.

4.1.1. Al respecto, esta **DGIRA** realizó un análisis mediante la herramienta del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)², herramienta de apoyo con la que cuenta esta Unidad Administrativa, con las 89 (ochenta y nueve) coordenadas proporcionadas por el **Promovente**, correspondientes a la poligonal del AP. En este sentido, se identificó que, el **Proyecto** incide en vegetación de tipo **Matorral Sarcocaulle**³ (**MSC**), la cual, se caracteriza por la dominancia de arbustos de tallos carnosos, gruesos frecuentemente retorcidos y algunos con corteza papirácea, misma que se extiende desde el sur de Baja California hasta la región de Los Cabos en Baja California Sur y en la parte continental de México⁴.

² Tomado de <https://servicios.sermarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0>

³ Tomado de uso del suelo y vegetación: serie VII / Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI, c2021

⁴ Tomado de la "Guía para la interpretación de cartografía Uso del Suelo y Vegetación", disponible en https://inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825092030.pdf



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-07600-26

Por otra parte, se identificó que, el **Proyecto** incide en el Área Natural Protegida (ANP) con carácter de protección de flora y fauna, la región conocida como Balandra (ANP Balandra), en una superficie de 174.30 m² (ciento setenta y cuatro punto treinta metros cuadrados) en la zona de amortiguamiento **Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa** y colinda con la **Subzona de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa**, la cual, se caracteriza por la presencia de manglar, que, alberga diversas especies de fauna, entre ellas, especies catalogadas en alguna categoría de riesgo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **MODIFICACIÓN**, asimismo, incide en 52.03257 ha (cincuenta y dos punto cero tres mil doscientos cincuenta y siete hectáreas) dentro de la zona de influencia de la misma (Ver **Imagen 3** e **Imagen 4**). Aunado a lo anterior, el **Proyecto** incide en la zona de influencia del ANP con carácter de Parque Nacional "Zona Marina del Archipiélago de Espíritus" (ANP Archipiélago de Espíritus).

Aunado a lo anterior, el **Proyecto** incide en el sitio RAMSAR número 1816 (mil ochocientos dieciséis) denominado "Humedales Mogote-Ensenada de La Paz" (Sitio RAMSAR 1816), el cual, fue inscrito ante la Convención RAMSAR el dos de febrero de dos mil ocho. Asimismo, el **Proyecto** incide en la Región Marina Prioritaria (RMP) "Complejo Insular de Baja California Sur", el AICA "Ensenada de la Paz" y el "Área de refugio de Vida Silvestre Tiburón Ballena Bahía de La Paz".

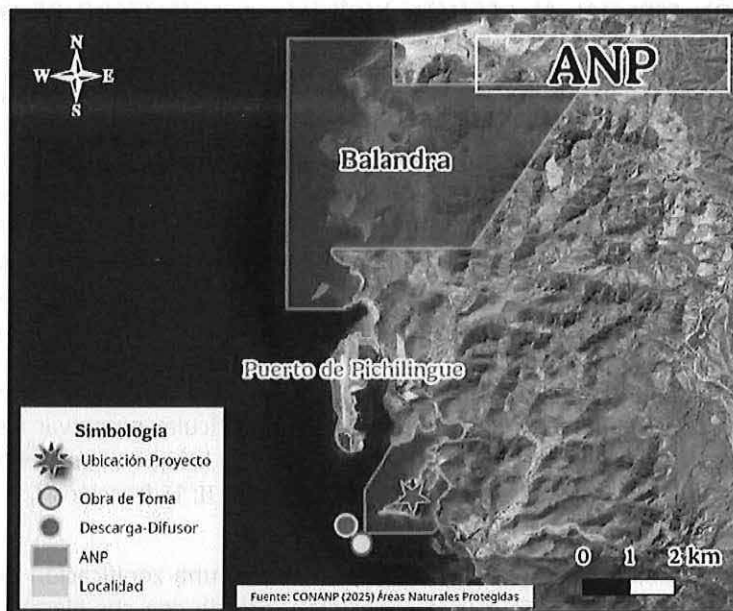


Imagen 3. Mapa elaborado por esta DGIRA, en la que se observa la incidencia del AP en el ANP Balandra.



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 33 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

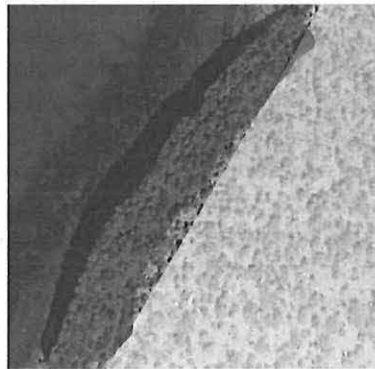


Imagen 4. Imágenes satelitales, en las que se observa la incidencia del AP en la zona de amortiguamiento (color rojo) del ANP Balandra.

En este contexto, esta **DGIRA** advierte que al **Proyecto** le aplican las siguientes:

5. DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES AL PROYECTO

I. CONSIDERACIÓN ESPECIAL AL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

A) Se entenderá por Áreas Naturales Protegidas (**ANP's**) aquellas zonas de utilidad pública del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y donde la formulación y ejecución de acciones están sujetas al régimen previsto en **LGEEPA**. Asimismo, se consideran áreas naturales protegidas los Parques nacionales y las Áreas de protección de flora y fauna, por lo que su establecimiento tiene por objeto preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, así como sus funciones, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos; así como, salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el Aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentran sujetas a protección especial (Artículo 27 de la **CPEUM**; 2 fracciones II y III; 3 fracción II; 15 fracción XI, 3 fracción II, 45 fracciones I, II y III, y 46 **LGEEPA**).

B) Asimismo, en el establecimiento de las (**ANP's**), se realiza una zonificación que permite identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico. Estas se establecerán mediante declaratoria que expida el Titular del Ejecutivo Federal conforme a leyes aplicables.



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 34 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

C) En concordancia con lo anterior, las declaratorias para el establecimiento de las **ANP's** señaladas en el artículo 46 de la **LGEEPA** deberán contener, entre otros aspectos, los lineamientos para la realización de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de las áreas naturales protegidas; por lo que en su administración, se deberán adoptar Lineamientos, mecanismos institucionales, programas, políticas y acciones destinadas a la **conservación, preservación, protección y restauración de los ecosistemas**; el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; la inspección y vigilancia.

D) Las **ANP's** deberán contar con un programa de manejo que será elaborado por la Secretaría en los términos del artículo 65 de la **LGEEPA**. El programa deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la declaratoria del área natural protegida de que se trate, y tendrá por objeto la administración de esta. En dicho programa se deberá determinar la extensión y delimitación de la **Zona de influencia** del área protegida respectiva, que conforme a las definiciones del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Áreas Naturales Protegidas (**RLGEEPAMANP**), entiéndase por **Zona de influencia** a las superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida, la cual mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta.

Bajo este contexto, y de acuerdo con lo indicado en el subnumeral **4.1.1.** del **CONSIDERANDO 4** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** identificó que al **Proyecto** le es aplicable 2 (dos) decretos de **ANP's** Federales y sus respectivos programas de manejo, sobre los cuales, se tienen las siguientes precisiones:

1. Que el **DECRETO por el que se declara área natural protegida, con el carácter de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Balandra, localizada en el municipio de La Paz, en el Estado de Baja California Sur**⁵ (**Decreto ANP Balandra**), establece 5 (cinco) zonas núcleo, 1 (una) zona de influencia y el polígono general "**Ensenada Falsa**", considerado como zona de amortiguamiento.

En este sentido, el **Decreto ANP Balandra** establece los siguientes artículos para el manejo de las zonas de amortiguamiento e influencia del **ANP Balandra**:

"(...)

ARTÍCULO TERCERO que Las zonas de amortiguamiento del área de protección de flora y fauna Balandra, estarán integradas por subzonas de preservación, de uso tradicional, de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, de aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, de uso público y de recuperación.

"(...)

ARTÍCULO OCTAVO indica que: Dentro de las zonas de amortiguamiento del área de protección de flora y fauna Balandra, podrán realizarse las siguientes actividades:

"(...)

IV. Turismo sustentable;

"(...)

⁵ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) de fecha 30 de noviembre de 2012. Disponible en https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5280986&fecha=30/11/2012#gsc.tab=0

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 35 de 83





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

VI. Las demás previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de acuerdo con la subzona en donde se pretendan realizar así como las consideradas como permitidas en las reglas de carácter administrativo contenidas en el programa de manejo correspondiente.

Para las actividades a que se refiere el presente artículo y que requieran de autorización, la unidad administrativa correspondiente deberá contar con la opinión previa de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas y, en todo caso, las autoridades competentes deberán observar los plazos de respuesta previstos en la normatividad aplicable.

(...)

ARTÍCULO DCIMO. Dentro de las zonas de amortiguamiento del área de protección de flora y fauna Balandra queda prohibido:

I. Arrojar, verter o descargar desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante como insecticidas, fungicidas y pesticidas, entre otros, en el suelo, subsuelo y cualquier clase de cauce, vaso, acuífero y manantial, así como desarrollar actividades contaminantes;

II. Rellenar, desecar o modificar los cauces naturales de los ríos, arroyos y lagunas;

III. Tirar o abandonar residuos fuera de los sitios autorizados para tal efecto;

IV. Construir confinamientos de residuos sólidos, así como de materiales y sustancias peligrosas;

(...)

VI. Remover, rellenar, transplantar, podar, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos;

(...)

IX. Acosar, molestar o dañar de cualquier forma a las especies silvestres;

X. Alterar o destruir los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de la vida silvestre;

XI. Autorizar la fundación de nuevos centros de población, y

XII. Las demás que ordenen la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General de Vida Silvestre y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

(...)

ARTÍCULO DCIMO SEXTO. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales delimitará en el programa de manejo la zona de influencia del área de protección de flora y fauna Balandra, con el propósito de generar nuevos patrones de desarrollo regionales acordes con la presente declaratoria y promover que las autoridades, que regulen o autoricen el desarrollo de actividades en dicha zona, consideren la congruencia entre éstas y la categoría de manejo asignada al área de protección de flora y fauna Balandra. (...)"
Sic.

Subrayado por esta DGIRA

1.1. Que el PROGRAMA DE MANEJO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA BALANDRA⁶ (PM Balandra), establece las subzonas y políticas de manejo del ANP "Balandra", tal y como se muestra a continuación:

"(...)

SUBZONAS Y POLÍTICAS DE MANEJO

Delimitación, Extensión y Ubicación de las Subzonas

De conformidad con lo previsto en la declaratoria de creación del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra y con los elementos referidos en los apartados anteriores, se establecen las siguientes subzonas:

(...)

Zona de amortiguamiento

⁶ Disponible en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://simec.conanp.gob.mx/pdf_libro_pmn/131_libro_pmn.pdf





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

El Decreto por el que se declara área natural protegida Balandra, establece en el segundo párrafo del Artículo Primero que el polígono general Balandra cuenta con una zona de amortiguamiento con una superficie de 1,941-09-14.00 hectáreas, y el polígono general Ensenada Falsa, considerado zona de amortiguamiento, con una superficie de 262-58-28.50 hectáreas.

Asimismo, el Artículo Tercero del Decreto señala que las zonas de amortiguamiento del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, estarán integradas por subzonas de preservación, de uso tradicional, de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, de aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, de uso público y de recuperación.

En este sentido, considerando lo previsto en el Decreto de creación del área natural protegida, y los criterios de subzonificación, para las zonas de amortiguamiento se consideran las siguientes subzonas:

(...)

III. Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa con una superficie de 241.332840 hectáreas.

(...)

Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa

De igual manera, esta subzona es utilizada para realizar actividades de turismo de bajo impacto ambiental.

(...) Están relacionadas particularmente con la satisfacción de las necesidades socioeconómicas y culturales de los habitantes del área protegida; y en donde no podrán realizarse actividades que amenacen o perturben la estructura natural de las poblaciones y ecosistemas o los mecanismos propios para su recuperación. Sólo se podrán realizar actividades de investigación científica, educación ambiental y de turismo de bajo impacto ambiental, así como, en su caso, pesca artesanal con artes de bajo impacto ambiental; así como la infraestructura de apoyo que se requiera, utilizando ecotécnicas y materiales tradicionales de construcción propios de la región, aprovechamiento de los recursos naturales para la satisfacción de las necesidades económicas básicas y de autoconsumo de los pobladores, utilizando métodos tradicionales enfocados a la sustentabilidad, conforme lo previsto en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, (...)

"(...)

Zona de influencia

Según el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas; las zonas de influencia son superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta, y para el caso del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, comprende una superficie de 6,738.529133 hectáreas.

La porción terrestre del área natural protegida abarca principalmente las subcuencas y microcuencas de Balandra y El Merito. Estas cuencas mantienen una estrecha relación con los esteros del polígono debido a la captación, escurrimiento superficial y flujo subterráneo de agua dulce hacia los mismos. Debido a esto, y a su relación con la integridad de los esteros y zonas de manglar; la zona de influencia del área natural protegida incluye básicamente las cuencas, subcuencas y microcuencas del área de Balandra, así como las microcuencas anexas a la poligonal de Ensenada Falsa.

(...)

8. Reglas administrativas

(...)

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Regla 1. *Las presentes Reglas Administrativas son de observancia general y obligatoria para todas las personas físicas o morales que realicen obras o actividades dentro del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, ubicada en el Municipio de La Paz, Baja*

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 37 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

California Sur, con una superficie total de 2,512-73-07.50 hectáreas (DOS MIL QUINIENTOS DOCE HECTÁREAS, SETENTA Y TRES ÁREAS, SIETE PUNTO CINCUENTA CENTIÁREAS).

(...)

CAPÍTULO VII

De los aprovechamientos

(...)

Regla 47. Las obras de infraestructura se realizarán utilizando ecotecnias, las cuales deberán ser encaminadas a fin de evitar la fragmentación del hábitat de las especies objeto de protección presentes en el Área de Protección.

Regla 48. Toda obra de infraestructura deberá respetar la integridad de la cuenca, los flujos hidrológicos y el paisaje, evitando en todo momento la fragmentación de los ecosistemas.

(...)

Regla 53. Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y su Zona de Influencia, de su productividad natural, de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos, de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar.

(...)

CAPÍTULO IX

De las prohibiciones

(...)

Regla 59. Dentro de la zona de amortiguamiento del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra queda expresamente prohibido:

I. Arrojar, verter o descargar desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante, como insecticidas, fungicidas y pesticidas, entre otros, en el suelo, subsuelo y cualquier clase de cauce, vaso, acuífero y manantial, así como desarrollar actividades contaminantes;

(...)

IV. Construir confinamientos de residuos sólidos, así como de materiales y sustancias peligrosas;

VI. Remover, rellenar, trasplantar, podar, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos;

(...)

X. Alterar o destruir los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de la vida silvestre, y

XI. Autorizar la fundación de nuevos centros de población. (...)"



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 38 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

2. Que el *DECRETO por el que se declara área natural protegida, con la categoría de Parque Nacional exclusivamente la zona marina del Archipiélago de Espíritu Santo*⁷ establece 2 (dos) polígonos generales, dentro de las cuales, se ubican 3 (tres) zonas núcleo y su respectiva zona de amortiguamiento; asimismo, en el **ARTÍCULO CUARTO** establece que la **SEMARNAT** formulará el programa de manejo del **ANP** de conformidad a lo establecido en dicho Decreto y con sujeción a las disposiciones jurídicas aplicables.

2.1. Que el *Programa de Manejo de Manejo del Parque Nacional Exclusivamente la Zona Marina del Archipiélago de Espíritu Santo*⁸ (**PM Espíritu Santo**) describe a la zona de influencia como se muestra a continuación:

"(...)

ZONA DE INFLUENCIA

La Zona de Influencia del Parque Nacional, exclusivamente la zona marina del Archipiélago de Espíritu Santo, ubicada en el Golfo de California, frente a las costas del municipio de La Paz, Baja California Sur, está constituida por las superficies aledañas a la poligonal de dicha Área Natural Protegida, que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta. Dicha zona abarca una superficie de 376 mil 546.289116 hectáreas. (...)"

II. LISTA DE HUMEDALES DE IMPORTANCIA INTERNACIONAL (SITIO RAMSAR)

Que en este caso resultan aplicables los artículos 25, 27, y 133 de la **CPEUM**, "*Decreto por el que se aprueba la convención relativa a los humedales de importancia internacional especialmente como hábitat de aves acuáticas*"⁹, el "*DECRETO de Promulgación de la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas y el Protocolo que la Modifica, adoptadas en la ciudad de Ramsar y París, el 2 de febrero de 1971 y el 3 de diciembre de 1982, Plan Estratégico de la Convención sobre los Humedales para 2025-2034, 6 y 7 de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN); 28 fracción X de la **LGEEPA**; 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 3 fracción XXX, 86 BIS 1, 155 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); 5 fracción inciso R) del **RLGEEPAMEIA**; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen en primer lugar que, corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, así como, le corresponde regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación y establecer las medidas necesarias para preservar y restaurar el equilibrio ecológico. En segundo lugar, la **CPEUM** dispone que los tratados internacionales celebrados por el Presidente de la República y aprobados por el Senado forman parte del orden jurídico nacional y, conjuntamente con la Constitución y las leyes del Congreso de la Unión que de ella emanen, constituyen la Ley Suprema de toda la Unión.*

⁷ Publicado en el DOF de fecha 10 de mayo de 2007, disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4987303&fecha=10/05/2007#gsc.tab=0

⁸ Disponible en: https://simec.conanp.gob.mx/pdf_libro_pm/141_libro_pm.pdf

⁹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) de fecha 24 de enero de 1985. Disponible en https://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4714921&fecha=24/01/1985&cod_diario=203211

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 39 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

En este sentido, México es Parte Contratante de la **Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas**, adoptada en la ciudad de Ramsar, Irán, el dos de febrero de mil novecientos setenta y uno, instrumento internacional mediante el cual, los miembros reconocieron la importancia de los humedales como recursos de gran valor económico, cultural, científico y recreativo, así como, su relevancia para la conservación de la biodiversidad. Por lo que, dicha Convención, establece que los integrantes deberán elaborar y ejecutar su planificación de forma que favorezca la conservación de los humedales incluidos en la **Lista de Humedales de Importancia Internacional**, así como, deberán poner en práctica, y aplicar los **Planes Estratégicos de la Convención de los Humedales** que se elaboren. En este sentido, el plan estratégico actualmente vigente (**Plan Estratégico de la Convención sobre los Humedales para 2025-2034**) tiene objetivos y metas a cumplir, dentro de los cuales, destaca el *Objetivo 1: Corregir y revertir la pérdida y degradación de los humedales (Objetivo 1)*, que consiste en *"hacer frente a los impactos de los principales factores que causan la pérdida y degradación de los humedales y realizar acciones de restauración eficaces para conservar los humedales y revertir su pérdida y degradación, en beneficio de todas las formas de vida en la Tierra."*

Al respecto, el reconocimiento de un sitio como Humedal de Importancia Internacional obliga al Estado Mexicano a la conservación de éstos, mediante los instrumentos de planeación, gestión y regulación ambiental aplicables; para tal efecto, las obras y/o actividades que pretendan ejecutarse dentro de un sitio RAMSAR deberán someterse a la política pública de carácter preventivo, como lo es la evaluación en Materia de Impacto Ambiental.

Aunado a lo anterior, dentro de la evaluación en Materia de Impacto Ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad del manglar, considerando; la preservación del flujo hidrológico y del ecosistema y su zona de influencia, su productividad natural, la capacidad de carga natural del ecosistema, la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos, para lo cual, se prohíbe la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte los procesos anteriormente referidos; por su parte, para las actividades de infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, se deberá dejar una distancia mínima de 100 m (cien metros) respecto al límite de la vegetación, en la cual, no se permitirá actividades productivas o de apoyo; así como, los límites establecidos para infraestructura urbana o alguna de otro tipo de infraestructura, que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero. No obstante, dicho límite podrá exceptuarse siempre que, en la manifestación de impacto ambiental, se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales.

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en el subnumeral **4.1.1.** del **CONSIDERANDO 4** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** identificó que el **Proyecto** incide en el **Sitio RAMSAR 1816**,

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 40 de 83



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-07600-26

inscrita ante la Convención RAMSAR el dos de febrero de dos mil ocho, del cual, se tienen las siguientes precisiones¹⁰:

"FICHA INFORMATIVA DE LOS HUMEDALES DE RAMSAR (FIR)

(...)

13. Criterios de Ramsar:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. Justificación de la aplicación de los criterios señalados:

Criterio 4: Los manglares de la ensenada de La Paz, son importantes áreas de anidación de aves veadoras, tales como la garza morena *Ardea herodias*, garza ganadera *Bubulcus ibis*, garceta rojiza *Egretta rufescens*, *E. thula*, garza tricolor *E. tricolor*, *E. caerulea*, Pedrete corona clara *Nyctanassa violacea*, *Nycticorax nycticorax*, *Eudocimus albus*, *Butorides striatus*, *Rallus limicola* (endémico), *Charadrius wilsonia* y *Sternula antillarum*. (Becerril y Carmona 1997).

En el manglar más grande de la ensenada, El Mogote, de todas las especies de aves que ocurren, el 37% son migratorias. De relevancia, el manglar Zacatecas, que pertenece a este complejo, es lugar de reproducción de *Sternula antillarum* (Laridae) (gallito marino menor), especie de ave migratoria reproductora proveniente del Sur, que se encuentra bajo Protección especial por la NOM-059-SEMARNAT-2001 (SEMARNAT, 2002). Pero la Lista Roja de especies la clasifica como LC, "mínima preocupación". La comunidad de mangle compuesta básicamente por tres especies, de las cuales dos están clasificadas como en Protección especial: *Avicennia germinans* (mangle negro) y *Rhizophora mangle* (mangle rojo), además ésta última es endémica.

Otras especies que están en la NOM-059-SEMARNAT-2001 (SEMARNAT, 2002) usan los manglares de la ensenada para alimentación, refugio y descanso, como son *Ardea herodias*, la garza gris (Protección especial), *Egretta rufescens*, la garza rufa (Protección especial), *Larus heemanni*, gaviota parda (Protección especial), *Larus livens*, gaviota reidora (Protección especial), *Sterna elegans*, el gallito elegante (Protección especial).

Criterio 5: Más de 20,000 aves playeras (*Escolopácidos/Carádridos*) migratorias, de paso hacia el Sur, permanecen por varios días o semanas en las riberas de la ensenada alimentándose y descansando cada año en la temporada invernal. Dentro de éstas tenemos a el playero occidental (*Calidris mauri*), tildillo (*Charadrius alexandrinus*), tildillo semipaleado (*Charadrius semipalmatus*), picocurvo (*Numenius phaeopus*), y picopando (*Limosa fedoa*) (URL: Wetlands for water and life). (...)"

III. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003

Que en este caso resultan aplicables los numerales 4.0, 4.1 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, en la evaluación de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integridad del manglar, considerando; la preservación del flujo hidrológico y del ecosistema y su zona de influencia, su productividad natural, la capacidad de carga natural del ecosistema, la integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos, para lo cual, se prohíbe la

¹⁰ "FICHA INFORMATIVA DE LOS HUMEDALES DE RAMSAR (FIR)" disponible en https://conanp.gob.mx/conanp/dominios/ramsar/docs/sitios/FIR_RAMSAR/Baja_California_Sur/EI%20Mogote-Ensenada%20de%20La%20Paz/Mexico%20EI%20Mogote%20Ensenada%20de%20La%20Paz%20RIS%20S%202008.pdf

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 41 de 83



2026
año de
Margarita Maza

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte los procesos anteriormente referidos.

IV. NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010

Que en atención a los artículos 2 fracción III, 3 fracciones XVIII y XIX, 5 fracciones V, XI, 11 fracción IV, 35, 79 fracciones I, II, III, 83, 84, de la **LGEEPA**; 3 fracciones IX, XVI, XIX, XX y XXI, XXIII, XLIV, 7 fracción IV, 8, 9 fracciones IV, V, VII, 15, 19, 20 inciso b), 27 BIS, 31, 58, 60 y 63, de la **LGVS**; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 14 de noviembre de 2019¹¹ (**MODIFICACIÓN**); los cuales, en un contexto de interpretación sistemática y armónica en su parte conducente establecen que es de utilidad pública la formulación y ejecución de acciones de conservación, protección y preservación de la biodiversidad en el territorio nacional; asimismo, es facultad de la federación la expedición de las normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento para la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de la biodiversidad; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de fauna y flora silvestre, conforme al estatus de especies en riesgo con las categorías de Probablemente Extinta en el Medio Silvestre, Amenazada, Peligro de Extinción y Sujetas a Protección Especial.

V. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS APLICABLES

Que en este caso resulta aplicable el artículo 35 primer y segundo párrafo de la **LGEEPA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establece que, para la autorización de las obras y actividades, la Secretaría se sujetará a lo establecido en la **LGEEPA**, el **RLGEEPAMEIA**, las normas oficiales mexicanas aplicables; así como, los programas de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Al respecto, de acuerdo con lo indicado en el subnumeral **4.1.1.** del **CONSIDERANDO 4** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** identificó que al **Proyecto** le es aplicable los siguientes instrumentos:

- a) Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (**POEGT**), en la Unidad Ambiental Biofísica (**UAB**) número 4 (cuatro) "*Llanos de la Magdalena (Baja California Sur)*" (**UAB 4**), con política ambiental de Preservación y Protección. En este sentido, es importante destacar que el **POEGT**, al tratarse de un instrumento de planeación, de naturaleza general, regionaliza el territorio nacional identificando áreas de atención prioritaria y áreas de aptitud sectorial, estableciendo lineamientos y estrategias ecológicas necesarias para promover la preservación, protección, restauración y aprovechamiento

¹¹ Fe de erratas publicada el 04 de marzo de 2020 en el DOF.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

sustentable de los recursos naturales, así como, orientar la ubicación de las actividades productivas y de los asentamientos humanos, fortalecer el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas y promover la sustentabilidad, entre otros.

b) Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (**POEMGC**), en la Unidad de Gestión Costera (**UGC**) número 1 (uno) "**Los Cabos – La Paz**" (**UGC 1**) con sectores con aptitudes predominantes para turismo y conservación, no obstante, presenta una clase de fragilidad "**Muy Alto**"¹², por lo que, el lineamiento ecológico de la **UGC 1**, indica que: "*Las actividades productivas que se lleven a cabo en esta Unidad de Gestión Ambiental deberán desarrollarse de acuerdo con las acciones generales de sustentabilidad, con el objeto de mantener los atributos naturales que determinan las aptitudes sectoriales. En esta Unidad se deberá dar un énfasis especial a un enfoque de prevención que permita mantener los niveles de presión actual, la cual está dada por un nivel de presión terrestre medio y por un nivel de presión marina medio.*"

Aunado a lo anterior, el **Proyecto** incide en la Unidad Ambiental (**UA**) con clave número 2.2.2.7.1.8. (**UA 2.2.2.7.1.8.**), la cual, tienen una aptitud sectorial para Turismo y Conservación alta, un nivel de fragilidad alto, presión y vulnerabilidad media.

En este sentido, el **POEMGC** establece acciones generales de sustentabilidad de *aplicación regional* por sector, dirigidas al desarrollo de las actividades productivas en el Golfo de California bajo principios de sustentabilidad, las cuales, se describen a continuación:

"(...)

2.1 Turismo

1. Con fundamento en sus atribuciones, la SEMARNAT vigilará que los proyectos de desarrollo turístico cumplan con los siguientes criterios de sustentabilidad:

- Evitar la afectación de las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación conforme a la Ley General de Vida Silvestre, así como de sus hábitats;

¹² Lo que hace referencia a que: "En términos de planeación ambiental, estas tendencias regionales nos indican que el mantenimiento de la integridad de los atributos que definen los valores altos y muy altos de fragilidad es estratégica tanto para el mantenimiento de la biodiversidad, como para el desarrollo de las actividades productivas en la región. En este sentido, cabe señalar que la zona del Alto Golfo y la región de las grandes islas son de las más importantes para la actividad pesquera en el Golfo de California. Por su parte, la región costera que va de Los Cabos a Bahía Concepción es estratégica para el desarrollo turístico y para la pesca ribereña. Finalmente, la región costera del norte de Sinaloa al sur de Sonora concentra el grueso de la actividad acuícola y agrícola de la región y es también importante para el desarrollo de la actividad pesquera y turística.

A partir del análisis de vulnerabilidad se identificaron cuatro unidades de gestión ambiental costeras de mayor prioridad a nivel regional:

UGC 10: Guaymas-Sonora Sur; UGC 11: Sinaloa Norte; UGC 12: Sinaloa Centro-Culiacán; UGC 14: Nayarit Norte,

y las unidades de gestión ambiental de mayor prioridad para cada estado:

Baja California Sur: UGC 1 Los Cabos - La Paz; Baja California: UGC 5 San Luis Gonzaga - San Felipe Sur y; UGC 6 Reserva del Alto Golfo; Sonora: UGC 6 Reserva del Alto Golfo; UGC 8 Puerto Libertad - Tiburón Norte y; UGC 10 Guaymas - Sonora Sur; Sinaloa: UGC 11: Sinaloa Norte y; UGC 12: Sinaloa Centro - Culiacán; Nayarit: UGC 14 Nayarit Norte

El reconocimiento de las Unidades de Gestión Ambiental con mayor prioridad no sólo nos indican qué zonas requieren de atención inmediata y coordinada del gobierno y la sociedad por su vulnerabilidad a nivel regional, sino que nos da la pauta para realizar estudios de mayor detalle, que permitan un análisis de los problemas a una escala más fina y que apoyen la toma de decisiones de las autoridades en materia de gestión, así como la definición de estrategias de atención más específicas" de acuerdo con lo establecido en el POEMGC.

"PUNTA LA PAZ"

Fidcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 43 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

• Evitar la degradación o destrucción de hábitats y ecosistemas prioritarios como arrecifes, pastos marinos, humedales costeros (principalmente manglares), bahías, esteros, lagunas costeras, islas, dunas costeras, entre otros.

2. La SECTUR en el marco de sus atribuciones y en coordinación con la SEMARNAT, los gobiernos de los estados, los gobiernos de los municipios costeros y el sector de turismo, fortalecerá las acciones para la prospección de sitios de mayor aptitud para el desarrollo de la actividad turística, con el mínimo impacto ambiental adverso, que garantice, entre otras:

• Evitar la afectación de las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación conforme a la Ley General de Vida Silvestre, así como de sus hábitats;

• Evitar la degradación o destrucción de hábitats y ecosistemas prioritarios como arrecifes, pastos marinos, humedales costeros (principalmente manglares), bahías, esteros, lagunas costeras, islas, dunas costeras, entre otros;

• La formulación de propuestas alternativas para la reubicación de proyectos turísticos, cuando exista evidencia para fundamentar que se van a dañar de manera irreversible los humedales costeros (principalmente manglares) en su estructura y función.

(...)

9. AGENDA DE INVESTIGACION

(...)

El gobierno federal reconoce la necesidad de mejorar el conocimiento de los ecosistemas marinos y costeros, así como de los bienes y servicios ambientales asociados, como un factor fundamental para el diseño y aplicación de las políticas públicas, con el objeto de promover el desarrollo sustentable de los océanos y las costas mexicanas. (...)

Subrayado por esta DGIRA.

c) Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz (PDUCP), en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número U13 (UGA-U13), en la cual, se establece una política de aprovechamiento, con área natural de conservación (en-2), actividades turísticas (tu-1), sin aprovechamiento agropecuario (p-3), actividades urbanas (u-1) y sin aprovechamiento industrial (in-2); asimismo, establece una política especial de protección a la zona de manglar, de acuerdo con lo siguiente:

" (...)

Para el caso de las UGA's 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12 y 13 aplica una política especial de protección por ser zona de mangle, es importante tener presente que el manglar es un ecosistema muy frágil con tendencia a la extinción en el ámbito nacional debido al crecimiento de desarrollos turísticos y la acuacultura, el mangle es una barrera natural contra los huracanes, que no crece en cualquier parte. Donde hay mangle siempre hay un río, laguna costera, la ribera del mar y la barra arenosa, sin la cual no puede existir, ya que no tolera la erosión de las olas.

La destrucción de los mangles va asociado a la devastación de lagunas costeras. "Se abren las barras arenosas para dragado, se modifica el curso del agua, se cortan los mangles y se rellenan por necesidad de los hoteles y la acuacultura. No solo se destruye el mangle en sí mismo, sino todo el ecosistema y los procesos que ahí mantienen vida".

Para el manejo del mangle se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respeto absoluto del ecosistema
- No se permiten los cambios de uso del suelo
- No se permiten desarrollos turístico inmobiliarios o de alguna otra índole.
- Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la circulación y así promover la regeneración del humedal costero.

(...)



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 44 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

- Cualquier borde colindante con el manglar deberá evitar bloquear el flujo natural del agua hacia el humedal costero
- Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento
- Se prohíbe la descarga de aguas residuales a los humedales que no cumplan con las normas establecidas para evitar deterioro al mangle.

(...)

- La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un mangle debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la instrucción de la cuña salina en el acuífero.
- Se debe evitar la introducción de ejemplares o poblaciones que se puedan tornar perjudiciales
- La construcción de vías de comunicación aledañas, colindantes o paralelas al flujo del humedal costero, deberá incluir drenes y alcantarillas que permitan el libre flujo del agua y de luz. Se deberá dejar una franja de protección de 100 m (cien metros) como mínimo la cual se medirá a partir del límite del derecho de vía al límite de la comunidad vegetal, y los taludes recubiertos con vegetación nativa que garantice su estabilidad.
- Se prohíbe la instalación de postes, ductos, torres y/o líneas que ocasionen daños de cualquier índole al mangle.
- Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación.
- Queda prohibida la ubicación de zonas de tiro o disposición de material de dragado dentro del mangle, y en sitios en la unidad hidrológica donde haya el riesgo de obstrucción de los flujos de escurrimientos y mareas.
- Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros

(...)

- El turismo educativo, ecoturismo y observación de aves en el humedal costero deberán llevarse a cabo a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato y el potencial de riesgo de disturbio a zonas de anidación de aves, tortugas y otras especies.
- Se debe evitar la compactación del sedimento en marismas y humedales costeros como resultado del paso de ganado, personas, vehículos y otros factores antropogénicos.
- Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.
- Se deberá restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre
- Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de la unidad hidrológica, comunidad vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del manto freático), la eliminación del vertimiento de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello.

(...)

Tipo de Actividad

Espacios Naturales

Zona de Conservación. - integra los promontorios, cerros y farallones, así como las playas, humedales y dunas del Centro de Población, a partir de la topografía más accidentada e inaccesible, como son barrancas, acantilados, terrenos escarpados y muy pronunciados; donde se requiere conservar el mantillo y las comunidades vegetales endémicas y secundarias, para mantener los terrenos de humedad y posibilitar la absorción de la lluvia, así como evitar la disolución de los minerales. Los criterios que aplican a esta actividad son:

(...)

21. Las obras que modifiquen el flujo natural del agua, tanto dulce, salobre y marina, así como en manglares y lagunas costeras, deberán de realizarse en apego estricto a la normatividad aplicable, evaluación de impacto ambiental y cambio de uso de suelo de terrenos forestales

22. Son prohibidas las obras que alteren el flujo y refluo superficial del agua, así como el movimiento de las especies acuáticas y subacuáticas, salvo se prevea lo contrario a través del cumplimiento de la normatividad y autorización correspondiente.

(...)

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 45 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

25. La descarga de aguas residuales no tratadas, así como la disposición de residuos sólidos en humedales está prohibida, salvo se dé cumplimiento a la normatividad ambiental correspondiente y autorización de la autoridad competente en agua e impacto ambiental.

Turismo

(...)

Urbano

Estas políticas aplican en aquellas áreas donde se cuenta con todos los criterios para el crecimiento de las zonas urbanas y en donde mayor posibilidad existe de otorgarles los servicios necesarios para tener un nivel de bienestar de tipo urbano.

Se asocia a localidades donde existen posibilidades de crecimiento relacionado con las necesidades de los sectores productivos.

Una de las carencias principales de servicios que presentan las localidades es la falta de parques urbanos. Esto aunado con la creación de cinturones verdes es una política que permitirá orientar el crecimiento urbano con una calidad de vida digna para los habitantes con los siguientes criterios:

1. El establecimiento de asentamientos humanos en zonas con riesgo de inundación o de arrastre de sedimentos por efectos hidrometeorológicos, deberán de estar dictaminados de manera previa acorde al uso de suelo en el contexto del PDUCP y emisión de opinión de Protección Civil y CONAGUA.

2. Se prohíbe la instalación de viviendas en zonas que no cuenten con los servicios de drenaje, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos y abastecimiento de agua potable y todos estos previo a su construcción deberán de contar de manera previa con la factibilidad emitida por autoridad correspondiente de dichos servicios.

(...)

6. El Desarrollador será el responsable de suministrar los servicios públicos que demanda su proyecto como son Agua potable, saneamiento, energía y manejo de los residuos sólidos, en los casos en que aplique.

7. Todo proyecto de desarrollo en el contexto del PDUCP, es obligatoria el manejo, separación y el uso del drenaje de aguas pluviales y residuales. (...)” Sic

6. ANÁLISIS INTEGRAL DE LA VIABILIDAD TÉCNICA - JURÍDICA DEL PROYECTO

Al respecto, es de suma importancia analizar la hipótesis reglamentaria establecida en los artículos 44 fracciones I, y II del **RLGEEPAMEIA**, que prevé la evaluación de impacto ambiental, considerando los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que serán afectados, así como, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete su integridad funcional por periodos indefinidos; por lo anterior, esta **DGIRA** procede a evaluar la **MIA-R** de acuerdo con los siguientes hechos:

a) Análisis de la congruencia del Proyecto con los instrumentos de planeación y regulación aplicables

Al respecto, el **Promoviente** manifestó en el **Capítulo 3. "VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO JURÍDICOS APLICABLES"** de la **MIA-R**, los argumentos para mostrar la viabilidad del **Proyecto** y su congruencia con las disposiciones jurídicas aplicables.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 46 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Asimismo, dentro de la **Información Adicional**, el **Promoviente** complementó la vinculación del **Proyecto** con lo establecido en el **Decreto ANP Balandra**, manifestando que, en cumplimiento a lo establecido en dicho Decreto la única obra propuesta que incide en la zona de amortiguamiento del **ANP Balandra** será un tramo lineal de conducción y/o tubería, la cual, no generará descargas, rellenos, ni instalaciones fijas, por lo que, el diseño pretende evitar las unidades ambientales más sensibles de amortiguamiento, sin alterar flujos hidrológicos, patrones de circulación marina, ni procesos ecológicos relevantes, asimismo, no pretende la extracción, descarga, vertimiento o actividad operativa dentro del **ANP**, por ello, estimó que el **Proyecto** no generara presiones adicionales sobre los ecosistemas costeros del área.

En este sentido, conforme con lo anteriormente expuesto, esta **DGIRA** advierte que, el **Proyecto** propone obras y actividades de urbanización; las cuales, al ser ejecutadas dentro del **AP** propuesta, se prevé que ocasionará impactos negativos potenciales de carácter acumulativo, sinérgicos y residuales, sobre los procesos hidrológicos, la estabilidad del suelo, la integridad de los ecosistemas costeros y la dinámica del manglar, lo cual, resulta contradictorio a los objetivos establecidos en el **Decreto ANP Balandra** y el **Decreto ANP Archipiélago de Espíritus**, toda vez que, el **Proyecto** incide en zonas de estrecha interacción ecológica con el **ANP Balandra** y el **ANP Archipiélago de Espíritus** y su ejecución puede afectar la funcionalidad ecológica de las **ANP's** mencionadas y sus procesos.

Por otra parte, en el **AP** no existen servicios de drenaje, tratamientos de aguas residuales y abastecimiento de agua potable, previo a la ejecución del **Proyecto**, por lo que, no cumple con la *Política Especial de Protección de Mangle* establecida en el **PDUCP** principalmente en la política número 2 (dos) de la actividad urbana, la cual indica que *"Se prohíbe la instalación de viviendas en zonas que no cuenten con los servicios de drenaje, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos y abastecimiento de agua potable y todos estos previo a su construcción deberán de contar de manera previa con la factibilidad emitida por autoridad correspondiente de dichos servicios."* En este sentido, el **Proyecto** no se sujeta a lo establecido en las disposiciones jurídicas aplicables.

b) Insuficiencias técnicas

De conformidad con las consideraciones y argumentos expuestos en los párrafos que anteceden, se advierte la existencia de insuficiencias en la información proporcionada respecto de las obras y actividades que integran el **Proyecto**, así como inconsistencias e incongruencias en relación con el marco normativo aplicable. En ese sentido, y a efecto de contar con elementos suficientes para determinar la compatibilidad del **Proyecto** con la preservación del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y recursos naturales susceptibles de incidencia, en los apartados subsecuentes se llevará a cabo el análisis de las insuficiencias de carácter técnico y ambiental identificadas, atendiendo a la naturaleza, magnitud y efectos de los impactos ambientales de las obras y actividades del **Proyecto**.



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 47 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Al respecto, adjunto a la MIA-R, el **Promoviente** presentó diversos estudios para sustentar técnicamente la viabilidad del **Proyecto**, entre ellos, se incluye como **ANEXO 2.2 "SUMINISTRO Y TRATAMIENTO DE AGUA"** de la MIA-R un estudio técnico económico que tuvo como objetivo definir los parámetros y requerimientos para el suministro de agua potable al "*complejo residencial Punta la Paz*", así como, determinar la opción óptima para tratar las aguas residuales generadas por los residentes. Asimismo, como **ANEXO 2.3 "Mecánica Suelos Vialidades"** de la MIA-R, un estudio respecto al establecimiento de las condiciones del tipo de cimentación superficial, capacidad de carga y profundidad de desplante, en función de la construcción de una vialidad en el "*Residencial Punta La Paz*".

Aunado a lo anterior, el **Promoviente** incluyó como **ANEXO 4.1 "CARACTERIZACIÓN HIDROLÓGICA E HIDROGEOLÓGICA"**, **ANEXO 4.2 "CARACTERIZACIÓN DE FLORA Y FAUNA"**, **ANEXO 4.3 "PROYECTO PARAÍSO DEL MAR - CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL MARINA"**, **ANEXO 4.4 "PPYP DE LA ENSENADA DE LA PAZ"** y **ANEXO 4.5 "INFORME FINAL DE MODELACIONES NUMÉRICAS"** de la MIA-R, de los cuales, se tienen las siguientes precisiones:

ANEXO 4.1 "CARACTERIZACIÓN HIDROLÓGICA E HIDROGEOLÓGICA":

(...)

RESUMEN

El presente estudio describe las actividades de campo y gabinete realizadas por Investigación y Desarrollo de Acuíferos y Ambiente SA de CV (IDEAS) en el periodo de febrero a marzo del 2025, para el proyecto Punta La Paz municipio de La Paz, Baja California

Sur. Los objetivos y metas planteados se desprenden de los requerimientos solicitados por SEMARNAT y la opinión técnica de CONANP. Por tanto, los estudios tienen por meta final soportar las temáticas de hidrología superficial y subterránea como flujo ecohidrológico del sistema, porque si bien el proyecto Punta La Paz no se encuentra dentro de ninguna área nacional protegida (ANP), se localiza dentro de la zona de influencia adyacente al polígono del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra que colinda con la zona federal y por tanto, su análisis forma parte del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto que coordina Consultores en Gestión, Política y Planificación Ambiental S. C. (GPPA). Las actividades programadas y posteriormente ejecutadas fueron: estudio hidrológico del área (evaluación, modelación y análisis de las microcuencas que intervienen en el agua superficial del área de estudio). Y la hidrología subterránea levantando un censo de aprovechamientos, medición de profundidad de nivel de agua (piezometría), muestreo de agua superficial, obtención de la estratigrafía superficial y subterránea y las estructuras geológicas que en el subsuelo conforman unidades hidrogeológicas, se determinaron con ejecución de sondeos electromagnéticos (TEM's). Con esta información y su calidad del agua se definió la condición actual de la interacción superficial y subterránea que en el litoral soporta el medio lagunar de los manglares.

(...)

8. CONCLUSIONES

- Este estudio de línea base hidrológico y determina las principales características y condiciones actuales de los cuerpos de agua superficial y subterránea en el predio del proyecto Punta La Paz y su entorno, se verifica la condición actual del manglar y humedales previo a la implementación del desarrollo turístico. El humedal del estero Puerto Gato es de tipo costero, es un biotipo de estructura compleja y equilibrio ecológico delicado. Este se ha considerado parte del desarrollo urbano y se ha promovido la visita cotidiana al estero Puerto Gato como área de entretenimiento y lamentablemente se aprecia una fuerte afectación descontrolada en el área desecada, ya que hasta esa zona ingresan vehículos que han erosionado y destruido la capacidad de recuperación (resiliencia) del humedal, sus elementos han sido subvalorados y no se reconocen como "espacios críticos" para la*

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 48 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

sobrevivencia de un ecosistema vulnerable. No obstante, el área se encuentra en tiempo para actuar a su favor por la recuperación del área y su desarrollo sostenible, requiere del agua y de "su territorio", un espacio que ha sido invadido y ecohidrológicamente ha sido deteriorado. Esta área requiere evaluación como sistema total integrado, en una forma en que la sociedad lo relacione con mayor cuidado y conocimiento por su deterioro con el agua y "su territorio" como la clave de la disfuncionalidad.

• El análisis de la precipitación regional muestra que se han presentado años muy secos, con menos de 50 mm (1977, 1988, 1999, 2010-2011), pero en 5 de los 6 últimos años se rebasó la media anual del periodo analizado. En dos de ellos 2017 y 2023 la precipitación superó en 2.8 veces a la media anual. Esto es importante destacarlo para que sea considerado en el diseño de la infraestructura hidráulica que controle el flujo, sin embargo, este flujo no es suficiente para sostener el humedal. Actualmente, se aprecia que las vialidades y plataformas que dan acceso por el nor-noreste del estero Puerto Gato han limitado el escurrimiento natural de las microcuencas, dentro y fuera del predio. Ahí, el flujo de escurrimiento se aprecia interrumpido, generando un área erosionada y deshidratada al norte del estero. El análisis hidrológico muestra que existe escasa interrelación del medio hidrológico superficial con los manglares, debido principalmente a su temporalidad y la variabilidad climática con amplios periodos de sequías prolongadas. La microcuenca este es la que mayor escurrimiento aporta hacia el estero Puerto Gato con un escaso flujo de 8,954 m³/año. Por el oeste, el estero Puerto Gato recibe el escurrimiento medio anual de dos vertientes principales, provenientes del predio del proyecto con 533 m³/año y 669 m³/año, estos son independientes y no se interrelacionan con el escurrimiento del este. La vertiente norte del estero aporta 885 m³/año, es el más interrumpido a la fecha por las plataformas de estacionamiento y los caminos de acceso a vehículos

• Tomando las características físicas y químicas del estero, denotan que existe una aportación de agua al humedal que mezcla agua dulce con agua de mar, que se destacan en tres sitios de descarga de flujo subterráneo ahí se observa como respuesta que existe vegetación sana del manglar. Por tanto, el régimen climático asociado a lo anterior permite observar que el caudal ecológico del manglar históricamente mayor del escurrimiento este no es suficiente para mantenerlo con el agua superficial sino del subálveo, el cual se distingue como la fuente principal. Es decir, dados los escasos escurrimientos superficiales que se generan en las microcuencas y que descargan temporalmente al humedal, el estero Puerto Gato se sostiene principalmente con el agua de mar y el flujo subterráneo aportado por el subálveo de los cauces que desembocan en el estero.

• El balance hidrometeorológico reporta un escaso potencial de infiltración al subsuelo, el cual sostiene un sistema de acuíferos de agua dulce de muy bajo rendimiento hidráulico y vulnerable a las sequías prolongadas típicas de la región. La geofísica definió que existe intrusión marina cuyo frente penetra por Punta Colorada, sin embargo, tomando en cuenta que en los acuíferos administrativos de Conagua no se hace diferencia en el volumen de almacenamiento la calidad del agua, es decir, entre agua dulce y salada, la intrusión de agua de mar existente está incluida en el volumen de agua subterránea del acuífero, lo que prácticamente cancela toda posibilidad de extracción y aprovechamiento con pozos, dada la condición de no disponibilidad del acuífero.

• Igualmente, la geofísica permitió observar la condición hidroestructural del subsuelo en el área del predio y su interrelación con la circulación del flujo subterráneo. Si bien, es muy complejo, la hidrogeología del área sugiere que existe un flujo subterráneo que circula a través de un sistema de fracturamiento de las rocas existentes, el cual comunicaría con su flujo subterráneo al estero Puerto Gato con la Playa Tesoro, aproximadamente entre la elevación (20 m.b.n.m.). El mismo sistema de fracturamiento de las rocas del predio, muestra que desde la elevación resistiva (80 m.b.n.m.) y hacia abajo, existen una serie de estructuras y/o alineamientos regionales inferidos en el subsuelo con orientación preferencial NW-SE, las cuales también son afectadas por otras estructuras más jóvenes de orientación NE-SW y que por debajo de los 80 m.b.n.m. aleatoriamente influyen en una mejor condición de permeabilidad de las unidades rocosas del subsuelo. Lo que define que entre los 80 y hasta los 200 m de profundidad se podrían encontrar condiciones hidrogeológicas para obtener agua del acuífero, vale recordar la restricción de la disponibilidad del acuífero (Conagua).

• Los sitios de posible inyección de aguas residuales se ubicaron en el área de intrusión marina, cuyo frente se encuentra en Punta Colorada, en ambos casos extraer e inyectar agua requieren de perforar pozos de pruebas para saber si existen posibilidades reales en el subsuelo. Sin embargo, experiencias representativas de pozos en este tipo de rocas, (Brechas, tobas, conglomerados, areniscas volcánicas) reportan rendimientos bajos, generalmente menores o del orden de 5 L/s, lo que indicaría que para lograr 30 L/s del abastecimiento del proyecto se necesitarían al menos de 10 a 15 pozos y para inyección un número semejante, lo que hace además de prohibitivo por normatividad, impráctico por el costo de operación y mantenimiento de este sistema. En ambos

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 49 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

casos, estas posibilidades se consideran hidráulicamente no sostenibles dadas las características litológicas de las rocas ya sea para extracción o inyección. (...)

Subrayado por esta DGIRA

ANEXO 4.3 "PROYECTO PARAÍSO DEL MAR – CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL MARINA"

"(...)

PRESENTACIÓN

Este informe es resultado del esfuerzo conjunto de investigadores del Centro Interdisciplinario de Ciencias Marinas del Instituto Politécnico Nacional (CICIMAR-IPN) y del Centro de Investigación Científica y Educación Superior de Ensenada, Unidad La Paz (CICESE-La Paz), con el objeto de realizar la caracterización marina ambiental de la zona de influencia del proyecto "Paraíso del Mar", como parte de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Regional Turismo. (...)

ANEXO 4.4 "PPYP DE LA ENSENADA DE LA PAZ"

"(...)

I. PRESENTACION

El presente, es el segundo informe parcial que hace el Centro Interdisciplinario de Ciencias Marinas del Instituto Politécnico Nacional para la empresa Paraíso del Mar. Contiene la información obtenida durante los meses de julio a diciembre de 2007, tanto para la ensenada de Aripez como para los manglares de El Mogote. El subprograma de plancton, tiene un retraso de varios meses debido a la dificultad al operar la parte económica del proyecto, sin embargo los muestreos se han realizado en tiempo y forma y están pendientes de procesamiento las muestras obtenidas.

Tal como lo manifiesta el Manual para la protección y prevención al desequilibrio ecológico, la primera fase consta de 12 muestreos estacionales con los cuales se establecerá la línea base de partida para la construcción de los diferentes indicadores involucrados.

Los resultados aquí mostrados, comprenden a las estaciones de verano y otoño de 2007, las cuales presentaron una alta variabilidad tanto física como biológica. El evento del huracán Henriette, trajo consigo cambios en el sistema que se ven reflejados en todas las variables observadas y que sin duda, serán de gran utilidad para discriminar entre los efectos naturales y los antropogénicos. (...)

ANEXO 4.5 "INFORME FINAL DE MODELACIONES NUMÉRICAS"

"(...)

6. CONCLUSIONES

- Los resultados de las simulaciones del modelo Delft3D para el área de estudio son satisfactorios para los seis escenarios planteados para la temporada de primavera-verano, con las condiciones de entrada al modelo y las corrientes de fondo descritas en este análisis, la dispersión del agua de alta densidad proveniente de la PDOI tiene un comportamiento que se explica más por la cantidad del flujo (15 l/s) en los primeros metros; es decir, en el campo cercano.
- La descarga de la PDOI que en el punto de origen presenta una salinidad de 70 ppt (partes por mil), se va a diluir a la salinidad del medio circundante a los 44 metros con estas condiciones ambientales.
- Para la época en la que se corrieron los escenarios de modelación (primavera verano), no se tiene evidencia de que las corrientes (vectores de corrientes en la Figura 27, la Figura 28 y la Figura 29) se muevan en dirección de noroeste sureste, lo cual indica que no podrían darse las condiciones para que el agua de alta densidad de la descarga (Punto III) llegara a alcanzar el área de toma.
- En el sitio ubicado como Punto III se cuenta con la ventaja de que para la época de primavera-verano, se obtienen en los escenarios modelados, vectores de corriente que muestran una tendencia continua a la salida de las masas de agua desde Punta Colorada y hacia las cotas más profundas en sentido noroeste y oeste, alejándose del área de interés de Balandra y

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 50 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

de los esteros Caleta Bahía Falsa y Puerto Gato. Por esa razón y por su cercanía a la zona rocosa de Punta Colorada, se eligió el sitio óptimo para la descarga de la PDOI.

- En el sitio ubicado como **Punto I** se cuenta con la ventaja de que es el sitio más alejado de la Bahía de Pichilingue, por lo que en este sentido la calidad del agua tendrá mejores condiciones. Adicionalmente, en este punto los vectores de corriente van por lo general (en la época de primavera-verano) en sentido sureste-noroeste, lo cual garantiza que la salida de agua de alta densidad no podría afectar a la toma de agua para la PDOI. (...)"

Asimismo, adjunto a la **Información Adicional**, el **Promoviente** presentó "**INFORME ANUAL ESTUDIO DE MODELACIÓN NUMÉRICA DE ECENARIOS DE PLUMA DE DISPERSIÓN PARA LA DESCARGA DE LA PLANTA DESALADORA DE PROYECTO LA PAZ, B.C.S.**" del cual, se tienen las siguientes precisiones:

"(...)

6. CONCLUSIONES

- En el sitio ubicado como **Punto III** se cuenta con la ventaja de que para la época de primavera-verano, se obtienen en los escenarios modelados, vectores de corriente que muestran una **tendencia continua a la salida de las masas de agua desde Punta Colorada y hacia las cotas más profundas en sentido noroeste y oeste, alejándose del área de interés de Balandra y de los esteros Caleta Bahía Falsa y Puerto Gato**. Por esa razón y por su cercanía a la zona rocosa de Punta Colorada, se eligió el sitio óptimo para la descarga de la PDOI.
- Los resultados de las simulaciones del modelo Delfi3D para el área de estudio son satisfactorios para todos los escenarios planteados para el ciclo anual que abarca las condiciones oceanográficas durante cada una de las estaciones del año. Considerando las condiciones de entrada al modelo y las corrientes de fondo descritas en este análisis, la dispersión del agua de alta densidad proveniente de la PDOI tiene un comportamiento que se explica más por la cantidad del flujo (15 l/s) en los primeros metros; es decir, en el campo cercano.
- La descarga de la PDOI que en el punto de origen (**Punto III** de este informe) presenta una salinidad de 70 ppm (partes por mil), se va a diluir a la salinidad del medio circundante a los 44 metros en todos los escenarios analizados y para cada una de las condiciones ambientales de temperatura, salinidad y corrientes.
- Durante los escenarios analizados para las cuatro estaciones del año, no se encontró evidencia de que los vectores de las corrientes representados en el **Punto III** (modelación numérica en el área de la descarga) se muevan en dirección hacia la costa, lo cual indica que no podrían darse las condiciones para que el agua de alta densidad de la descarga (**Punto III**) llegara a alcanzar el área de toma y tampoco las zonas de Punta Colorada donde existe coral o las zonas con vegetación de manglar que se ubican en los esteros cercanos.
- Durante la época de ocurrencia de tormentas extremas y huracanes en las cuales el sistema oceánico se comporta de manera totalmente anómala, no es posible garantizar que no existan direcciones de corriente que puedan llegar a transportar cualquier descarga desde el **Punto III** hacia la costa, por lo que durante la ocurrencia de estos fenómenos extremos se recomienda evitar la descarga de salmuera al medio.
- En el sitio ubicado como **Punto I** elegido para el área de toma, se cuenta con la ventaja de que es el sitio más alejado de la Bahía de Pichilingue, por lo que en este sentido la calidad del agua tendrá mejores condiciones. Adicionalmente, en el **Punto I** los vectores de corriente obtenidos por los escenarios del modelo numérico tienen dirección hacia el noroeste, lo cual garantiza que la salida de agua de alta densidad no podría afectar a la toma de agua para la PDOI. (...)"

Por otra parte, dentro del **Requerimiento de Información**, el **Promoviente** presentó un análisis de los patrones de vientos y corrientes de la región durante la temporada de primavera – verano y de otoño – invierno, así como, un resumen de los resultados de los estudios de modelación numérica sobre la



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 51 de 83



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-07600-26

predicción de las plumas de dispersión de salmuera bajo las condiciones de la temporada de otoño-invierno y de la temporada de huracanes; destacando las siguientes afirmaciones: *"la descarga de salmuera presentaría una tasa de dilución mayor y más rápida durante la temporada de invierno, siendo difícil predecir cómo se comportaría en caso del paso de algún huracán pero con alta probabilidad de que la tasa de dilución sea mayor. Asimismo, se ha identificado que el efecto de hipersalinidad provocado por la descarga de salmuera del proyecto sobre la biota bentónica sería localizado en un radio menor a los 50 m del área de descarga y afectaría principalmente a organismos sésiles o de muy lento desplazamiento como equinodermos, poliquetos y bivalvos, los cuales no son abundantes en el sitio donde pretende realizarse la descarga."*

En este sentido, conforme a lo anteriormente expuesto, esta **DGIRA** advierte que, si bien se incluyeron dichos estudios en la **MIA-R**, estos presentan limitantes para garantizar la certeza de los resultados, ya que, existe una deficiencia de datos, elementos e información, lo cual, no permite dimensionar las consecuencias y su alcance por la ejecución del **Proyecto** al ecosistema en las condiciones actuales.

Por su parte, el **Promoviente** únicamente presentó un estudio de mecánica de suelos, enfocado en la construcción de una vialidad, omitiendo el resto de los componentes que conforman el **Proyecto**; asimismo, de acuerdo con lo manifestado en el **ANEXO 4.1 "CARACTERIZACIÓN HIDROLÓGICA E HIDROGEOLÓGICA"** se indica que el humedal del estero "Puerto Gato" se caracteriza por presentar estructura compleja y equilibrio ecológico delicado, no obstante, el área se encuentra en tiempo para actuar a su favor por la recuperación del área y su desarrollo sostenible, por lo que, requiere de una evaluación como sistema integral.

Aunado a lo anterior, respecto al estudio de modelación hidrodinámica, el **Promoviente** presenta 2 (dos) informes para 2 (dos) etapas (primavera-verano e otoño-invierno) mediante el modelo *Deffft3D*; no obstante, se identificaron aspectos que limitan la certeza de los resultados, entre ellos: la validación en campo es parcial, toda vez que, las boyas de deriva permiten comprobar la dirección y magnitud de las corrientes, pero no miden directamente la salinidad ni la dilución de una descarga real de salmuera. Por lo tanto, la distancia de dilución de 44.00 m (cuarenta y cuatro metros) continúa siendo un resultado exclusivamente de la modelación hasta que la planta entre en operación; no se presenta un análisis de sensibilidad ante posibles variaciones en la operación; respecto a la contingencia ante huracanes, el análisis requiere mayor detalle en razón de que el propio documento reconoce que durante tormentas extremas y huracanes las condiciones oceanográficas pueden cambiar y que no es posible asegurar que se mantengan las direcciones de corriente previstas en condiciones normales. En este sentido, la información presentada no permite descartar razonablemente efectos significativos ocasionados por la implementación de la **POI** en el **Proyecto**, bajo las diversas condiciones ambientales relevantes.

Asimismo, respecto a la **PTAR** propuesta para el **Proyecto**, se identificó que existe una carencia de datos, elementos e información suficientes para evaluar a fondo el destino final de los posibles excedentes de agua tratada y/o lodos generados por la misma, ya que el **Promoviente** señala que, en caso de existir dichos excedentes, éstos serán dispuestos conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-**



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 52 de 83

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

001-SEMARNAT-2021; sin embargo, no se precisa el sitio, medio receptor o mecanismo específico de disposición final, ni se presenta un análisis de la capacidad de asimilación del cuerpo receptor; lo cual, resulta relevante por la incidencia y colindancia del Proyecto con las **ANP's** y el **Sitio RAMSAR 1816**.

Aunado a lo anterior, el **Promoviente** presentó en el **CAPÍTULO 4 "DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL Y SEÑALAMIENTO DE TENDENCIAS DEL DESARROLLO Y DETERIORO DE LA REGIÓN"** de la **MIA-R**, un análisis respecto a la presencia del manglar colindante con el **AP**, así como, la caracterización de fauna y flora mediante muestreos de observación directa e identificación de rastros durante los meses de marzo y noviembre de dos mil veinticinco, realizados en el **AP**, a través de 27 (veintisiete) puntos de muestreo.

En este sentido, el **Promoviente** manifestó en la **MIA-R** que, durante dichos muestreos, registró un total de 5 (cinco) especies de mamíferos, 22 (veintidós) especies de aves y 3 (tres) especies de herpetofauna; de las cuales, únicamente la especie *Fregata magnificens* se encuentra enlistada en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** con la categoría de Amenazada. Asimismo, registró un total de 26 (veintiséis) especies vegetales, de las cuales, únicamente *Olneya teosota* se encuentra enlistada en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** con la categoría Sujeta a protección especial.

Además, respecto a la presencia de Tiburón ballena, el **Promoviente** manifestó lo siguiente:

"(...)

Rhincodon typus (tiburón ballena) se distribuye principalmente en la Bahía de La Paz y fuera de las zonas próximas al litoral norte de la península El Mogote.

"(...)

Con respecto al Tiburón Ballena (*Rhincodon typus*) existen el siguiente elemento de información que es importante referir: entre las Condicionantes de un proyecto turístico hotelero residencial ya autorizado por la SEMARNAT en la península El Mogote, está el monitoreo sistemático del tiburón ballena, el cual se está realizando por parte del CICIMARIPN de La Paz y en el informe más reciente

"(...)

Discusión

Con respecto a la temporada del tiburón ballena *Rhincodon typus*, el haber registrado 14 avistamientos, nos habla de un año con una gran presencia, durante el cual observamos a los individuos desplegando un diverso número de actividades, desde los dos tipos de alimentación (tipo ram y por succión) hasta simplemente navegando. La gran presencia de juveniles en esta temporada, corrobora lo descrito por Ramírez-Macías et al. (2007) que menciona tanto a la Bahía de La Paz como a la Bahía de Los Ángeles como zonas de alimentación de juveniles.

Con respecto a las medidas de manejo que se tendrán que establecer para conservar la presencia de esta especie en las inmediaciones del proyecto Marina Paraíso del Mar, además de tener cuidado con el tráfico de embarcaciones, también se tendrá que establecer un código de conducta para realizar el avistamiento por parte de los eco turistas, ya que la presión que ejerce este tipo de prestadores de servicio puede ser equivalente a la que se ejercerá por el aumento del tráfico de embarcaciones que habrá una vez que se inicie la operación de la marina. (...)"

Asimismo, el **Promoviente** manifestó que en la caracterización del **SAR** se obtuvo como resultado que el área estudiada presenta principalmente 3 (tres) ambientes marinos: arenal somero y profundo, arrecife rocoso con comunidades coralinas y arrecife coralino (Ver **Imagen 5**). Asimismo, registró un total de 38 (treinta y ocho) especies de peces, 15 (quince) especies de invertebrados, 25 (veinticinco) grupos



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 53 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

taxonómicos de zooplancton, 53 (cincuenta y tres) taxones de fitoplancton y 6,641 (seis mil seiscientos cuarenta y un) organismos pertenecientes a infauna.

Figura 215 Mapa de ambientes en el área de estudio definida para la caracterización de la biota marina para el proyecto Punta La Paz.

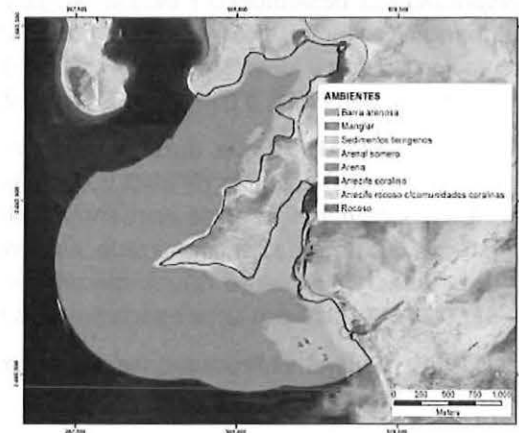


Imagen 5. Mapa presentado por el Promovente con los ambientes marinos presentes en el área de estudio.

A su vez, dentro de la **Información Adicional**, el **Promovente** manifestó que respecto a la caracterización del medio marino se contemplaron 3 (tres) componentes básicos: flora y fauna marina, Plancton (zooplancton y fitoplancton) e infauna; para el caso de la flora y fauna marina se llevaron a cabo 38 (treinta y ocho) censos entre el diecisiete de septiembre al dos de octubre de dos mil veinticinco, en 17 (diecisiete) sitios cercanos al **AP**, para el zooplancton se llevaron a cabo un total de 9 (nueve) arrastres entre el tres al nueve de octubre de dos mil veinticinco y para el fitoplancton se realizó un muestreo de arrastre el treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco; finalmente para la infauna se llevó a cabo un muestreo el veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco.

Por otra parte, la mención en la **MIA-R** de las especies presentes en el **AP** y **SAR**, que son endémicas y/o se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **Modificación**, resulta incompleto, toda vez que, los resultados reportados en la caracterización de la biodiversidad del sitio son deficientes. En consecuencia, el **Promovente** presentó dentro del **Requerimiento de Información** un listado de distribución potencial de todas las especies de flora y fauna con posible presencia en el **AP**, toda vez que, la caracterización del **AP** y **SAR** resultaron insuficientes al realizarse únicamente en determinada etapa del año, sin considerar que la ecología de las diferentes clases de fauna (principalmente) cambia a lo largo del año, por lo que, su presencia y avistamientos en el **AP** y en el **SAR** puede variar.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

En este sentido, esta **DGIRA** advierte que la información técnica respecto a la caracterización del **AP** y el **SAR** es insuficiente, toda vez que, no se presentan los estudios técnicos óptimos y la suficiente información técnica que permita realizar un análisis profundo de los diferentes ecosistemas que inciden en el **SAR**, asimismo, los componentes ambientales son descritos de manera independiente, por lo que, la **MIA-R** no presenta un análisis respecto a la interacción de los componentes y sus factores en el medio, lo cual, restringe la caracterización del **AP** y el **SAR**, lo cual, imposibilita identificar técnicamente las condiciones actuales del medio y su comportamiento, las tendencias del desarrollo y el deterioro de la región.

c) Impactos ambientales, medidas de prevención, mitigación, compensación y/o restauración propuestas

Al respecto, el **Promoviente** presentó en el **CAPÍTULO 5 "IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL"** de la **MIA-R** la metodología para evaluar los impactos ambientales que se ocasionará la ejecución del **Proyecto** utilizando la matriz de interacción simple, la matriz de evaluación de impactos (adaptación de la matriz de Lepold) y la matriz de índice de incidencia de impactos, así como, la identificación, valoración, caracterización y descripción de los impactos previstos, los cuales, identifican los siguientes impactos significativos:

1. Alteración del microclima
2. Alteración de las características físicas, químicas y microbiológicas del agua marina
3. Alteración del área de recarga del recurso hídrico
4. Alteración del patrón de drenaje superficial natural
5. Alteración de la estructura del suelo, Alteración de los procesos morfodinámicos (geoforma)
6. Alteración en la composición de las especies (flora y fauna)
7. Modificación de las pautas de comportamiento de la fauna,
8. Modificación de la superficie de cobertura vegetal natural
9. Modificación y fragmentación del hábitat
10. Modificación de los servicios ambientales
11. Alteración de la comunidad pelágica (fitoplancton, zooplancton e ictiofauna) y bentónica
12. Alteración de la calidad visual.

Asimismo, como impactos no significativos, identificó los siguientes:

13. Alteración de la calidad debido a emisiones contaminantes
14. Deterioro de la calidad por dispersión de partículas
15. Incremento en los niveles de ruido
16. Alteración de las características físicas, químicas y microbiológicas del recurso hídrico subterráneo
17. Cambio de la oferta hídrica



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 55 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

18. Alteración de las características físicas, químicas y microbiológicas
19. Alteración de la topografía
20. Alteración de la abundancia y riqueza de especies en categoría de protección y endémicas
21. Alteración de la abundancia y riqueza de especies en categoría de protección y endémicas (fauna)
22. Afectación a la comunidad de mamíferos marinos
23. Afectación de manglares
24. Incremento de la oferta de empleo
25. Incremento en la demanda de bienes y servicios
26. Afectación de recursos naturales necesarios para las actividades de subsistencia
27. Incremento de la población permanente y flotante
28. Cambio en los fenómenos de inmigración
29. Aumento en el flujo vehicular
30. Incremento de la demanda de agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos y tratamiento de aguas residuales
31. Cambio en el patrón de uso de recursos
32. Deterioro de las condiciones de conservación del patrimonio arqueológico

Asimismo, dichos impactos son valorados como acumulativos, sinérgicos y residuales (para el caso de los impactos **8, 9, 10, 12, 31 y 32**), por lo que se concluye que: *"se analizaron 244 posibles interacciones entre las acciones del proyecto y los distintos componentes del medio físico, biótico y social. De éstas, el 77.46% se clasificó como impactos negativos y el 22.54% como impactos positivos. Los resultados indican que la etapa de preparación concentra una proporción importante de impactos negativos, con énfasis en factores como el aire, el agua y la fauna. (...) Asimismo, un 42.86% del total de impactos identificados fue valorado como significativo, destacando aquellos relacionados con la modificación de la cobertura vegetal, la fragmentación de hábitats y los cambios en la calidad visual del paisaje. Varios de estos impactos presentan características acumulativas y sinérgicas, lo que refuerza la necesidad de considerar su gestión desde una perspectiva estratégica y de largo plazo."*

Aunado a lo anterior, el **Promoviente** presentó en el **CAPÍTULO 6 "ESTRATEGIAS PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES, ACUMULATIVOS Y RESIDUALES DEL SISTEMA AMBIENTAL REGIONAL"** de la **MIA-R**, una serie de medidas ambientales para la mitigación de los impactos previstos por la ejecución del **Proyecto**, además, presenta diversas propuestas de programas ambientales como: *"Programa de Manejo Integral de la Vegetación", "Programa de Manejo Integral de Fauna", "Programa de Manejo Integral de Residuos", "Programa de Manejo de Emisiones a la Atmosfera", "Programa de Manejo Integral del Agua", "Programa de Monitoreo Ambiental", "Programa de Difusión Ambiental", "Programa de Seguridad y Atención a Contingencias", "Programa de Responsabilidad Social y Cultural"* y la propuesta del *"Centro para la Conservación y Uso sostenible del Manglar y Recursos Costeros"*.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Aunado a lo anterior, el **Promovente** presentó en el **Requerimiento de Información** un análisis respecto a los posibles efectos de los impactos previstos por la ejecución del **Proyecto** con los diferentes sitios de importancia ambiental, describiendo las rutas de efecto identificadas, las medidas propuestas y conclusiones.

En este sentido, esta **DGIRA** advierte que si bien el **Promovente** presentó un análisis de posibles impactos ambientales ocasionados por la ejecución del **Proyecto** y sus efectos, dicha identificación no resulta objetiva y por ende éstos no son suficientes, toda vez que, en primera instancia, la insuficiencia técnica de la **MIA-R** no permite dimensionar el alcance del impacto que el **Proyecto** ejercerá en los diferentes ecosistemas que conforman el **AP** y el **SAR**. En segunda, la descripción de los impactos y su valoración no considera los periodos de duración de cada una de las etapas que conforman el **Proyecto** (preparación del sitio y construcción, operación), por lo que, no existe un análisis en el que se prevea cómo se comportará el **AP** y el **SAR** conforme avancen dichas etapas y en el que se identifiquen y valoren los impactos que se podrían generar a lo largo de la duración del programa de trabajo.

En consecuencia, las propuestas de prevención, mitigación, compensación y/o restauración presentadas por el **Promovente**, resultan insuficientes, ya que carecen de viabilidad técnica, toda vez que, dichas propuestas únicamente consisten en mencionar objetivos y acciones que no precisan una metodología que permita verificar su efectividad, además, no se presenta evidencia técnica suficiente que, demuestre que las medidas propuestas permitirán mantener condiciones equivalentes a las condiciones actuales del sitio, así como, su alcance se considera limitado frente a la magnitud de las modificaciones previstas en el **AP**.

Aunado a lo anterior, el **Promovente** manifestó dentro de la **MIA-R** que el **Proyecto** forma parte de un Plan Maestro, por lo que de acuerdo a lo manifestado, pretende someter a evaluación por fases. Al respecto, esta **DGIRA** precisa que la presente **Resolución Administrativa** no comprende la evaluación de la totalidad de los componentes previstos en dicho Plan Maestro, ni prejuzga respecto de aquellos que, en su caso, sean sometidos posteriormente a un nuevo **PEIA**; sin embargo, para efectos de determinar la viabilidad ambiental del **Proyecto** sometido a evaluación, se consideran aquellos componentes y efectos que, de acuerdo con la propia información proporcionada por el **Promovente**, presentan una relación funcional, territorial, operativa o de infraestructura con el mismo y cuya consideración resulta necesaria para comprender y valorar integralmente sus posibles impactos ambientales. No obstante, la ejecución progresiva del Plan Maestro genera incertidumbre respecto del alcance, magnitud e interacción de los impactos ambientales que podrían presentarse en el sitio como consecuencia de la ejecución conjunta de las distintas fases, en tanto que la evaluación separada de sus componentes limita, en esta etapa, la posibilidad de determinar de manera integral los efectos acumulativos, sinérgicos y residuales que podrían generarse sobre los componentes y procesos ambientales de los ecosistemas presentes.



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 57 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

d) Opiniones técnicas de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y grupos expertos

Con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario y contar con mayores elementos de juicio para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**, se realizó la consulta a diversas unidades administrativas y grupos de expertos, de las cuales se destaca lo siguiente:

La **CONANP** emitió su opinión técnica respecto a las obras y/o actividades propuestas para ejecutar el **Proyecto** principalmente en la zona de influencia del **ANP**, mediante la **Opinión 548/26** y la **Opinión 1306/2026**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

Opinión 548/26

"(...)

ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO

Primero. – De la ubicación:

(...) dicho sitio se ubica dentro de la zona de influencia del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra (...)

(...), el proyecto se pretende ubicar dentro de la zona de influencia, específicamente en una microcuenca adyacente al polígono de Ensenada Falsa.

(...)

Cabe mencionar que, el polígono del proyecto se traslapa con el APFF Balandra específicamente con la Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa en un área de 174.3 m². Además, colinda con la Subzona de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa.

Además, el proyecto tiene incidencia con otros instrumentos jurídicos y áreas de importancia ecológica

*Aunado a lo anterior, se informa que, el sitio propuesto para el desarrollo del proyecto se encuentra a menos de un kilómetro del Área de Refugio de Vida Silvestre para la protección del tiburón ballena (*Rhincodon typus*) en la Bahía de La Paz, establecida mediante el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de noviembre de 2018. (...) Durante los monitoreos que lleva a cabo esta Dirección, durante la temporada de octubre a mayo, se han llegado a contabilizar más de 30 ejemplares en esta Área de Refugio en un solo día, la mayoría de los cuales son juveniles y se encuentran en actividad de alimentación, lo que destaca la importancia de esta zona en el ciclo vital de la población de tiburón ballena de esta región.*

Adicionalmente, el Proyecto se pretende ubicar dentro del Humedal de Importancia Internacional y denominado como "Humedales Mogote-Ensenada La Paz" inscrito ante la Convención RAMSAR el 2 de febrero del 2008 (Figura 2), Tratado Internacional que tiene como objetivo conservar los humedales que son de suma importancia a nivel mundial. (...)

(...)

Respecto a la viabilidad de las medidas ambientales propuestas:

- **"Centro para la Conservación y Uso sostenible del Manglar y Recursos Costeros"**

El Proyecto propone como medida de mitigación la creación de un "Centro para la Conservación y Uso Sostenible del Manglar y Recursos Costeros", cuyo objetivo declarado es promover la educación ambiental, capacitación, monitoreo científico y participación comunitaria en el área de recuperación de manglares de Ensenada Falsa. Sin embargo, tras un análisis técnico y normativo, esta



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 58 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

medida presenta múltiples limitaciones que impiden considerarla viable, factible y eficaz para compensar los impactos derivados del Proyecto, por las siguientes razones:

1. Incompatibilidad con el régimen de protección del ANP: (...) La instalación de infraestructura, aun cuando se argumente que no afecta vegetación, constituye un uso no permitido dentro de esta subzona, ya que cualquier intervención física puede alterar la dinámica hidrológica y ecológica del manglar, contrario al objetivo de recuperación.

2. Falta de relación directa con los impactos: El "Centro" se enfoca en educación y monitoreo, actividades de carácter administrativo y social, sin que se realicen acciones directas de restauración o mitigación sobre los ecosistemas afectados por el cambio de uso de suelo.

3. Ausencia de certeza jurídica y operativa: (...) En consecuencia, no existe certeza respecto de la viabilidad de implementación, administración, mantenimiento y continuidad de las acciones planteadas, por lo que tales planteamientos no pueden ser considerados como medidas efectivas de mitigación o compensación de los impactos potenciales derivados del Proyecto. La falta de certeza jurídica y operativa impide que la medida pueda considerarse técnicamente factible, verificable y exigible ante la autoridad ambiental.

4. Riesgo de impactos indirectos: Aunque el proyecto asegura que no se realizarán remociones, rellenos, trasplantes ni afectaciones a la vegetación de manglar cualquier infraestructura, tránsito humano, señalización, áreas de capacitación o actividad social en la subzona de recuperación, estas acciones pueden afectar a la fauna asociada, la sucesión vegetal, la conservación del suelo, así como el flujo hidrológico superficial y subterráneo, y la sedimentación natural, generando impactos indirectos acumulativos sobre un ecosistema frágil y prioritario.

5. Inexistencia de beneficio ambiental tangible: La propuesta no genera beneficios concretos para la unidad ecológica afectada por el proyecto, ya que no mejora la estructura, función o cobertura vegetal del manglar, ni contribuye a la recuperación de la biodiversidad ni a la provisión de servicios ecosistémicos. Por lo tanto, no cumple la finalidad de mitigación ambiental establecida en los ordenamientos aplicables.

6. Incumplimiento de compromisos internacionales (Sitio Ramsar): (...) la medida propuesta no solo es insuficiente, sino incompatible con los compromisos Internacionales adquiridos.

En este contexto de alta vulnerabilidad y deterioro activo, y considerando que el proyecto, implica la impermeabilización de superficies, la modificación de los patrones de escurrimiento, el incremento de sedimentos hacia el estero y la presencia de infraestructura permanente en la zona de influencia. Por lo tanto, el proyecto puede implicar impactos acumulativos y sinérgicos que agravarán las condiciones ya comprometidas del ecosistema. La medida de reforestación de 5 hectáreas propuesta por el promoviente, además de no estar respaldada por un estudio de viabilidad ecológica, resulta insuficiente para compensar los impactos previstos.

(...)

Impactos potenciales asociados a procesos de erosión

La construcción de vialidades y otras obras de infraestructura contempladas en la MIA-R del Proyecto, **representan un factor de presión relevante en términos de generación y aceleración de procesos erosivos.**

La remoción de la cobertura vegetal de matorral sarcocaula (MSA) constituye el principal agente detonante de erosión (...). Esta condición incrementa de manera significativa la susceptibilidad del terreno a procesos erosivos hídricos y eólicos, particularmente considerando las condiciones edafoclimáticas de la región.

Estas condiciones predominantes del suelo promueven de forma natural la presencia de vegetación de tipo xerófilo, sarcocaula, micrófilo y rosetifolio, promoviendo una dinámica ecológica y funcional frágil entre el suelo y la vegetación.

Las actividades de preparación del sitio, (...), conllevan la pérdida total del horizonte superficial del suelo, favoreciendo el arrastre de sedimentos. Dichos materiales pueden ser transportados por escorrentía superficial (...) de manera irreversible, hacia el sistema costero y marino adyacente. El incremento en la movilización de sedimentos derivado de procesos erosivos inducidos por el proyecto

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 59 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

puede generar efectos adversos sobre los ecosistemas terrestres, los cuales son altamente dependientes de un equilibrio entre el suelo y la vegetación original natural.

Por otra parte, es importante señalar que los ecosistemas de humedal y manglar referidos forman parte del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, específicamente de las subzonas de Uso Tradicional Ensenada Falsa y de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa. En el caso de la subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa, ésta rodea prácticamente en su totalidad el polígono del Proyecto, por lo que cualquier modificación en la dinámica de aporte de sedimentos tiene el potencial de generar afectaciones directas sobre dicha subzona.

(...)

En este sentido, cualquier alteración adicional en el aporte de sedimentos o en los patrones de flujo hidrológico, derivada de las actividades de desmonte y preparación del sitio contempladas en el Proyecto, incrementa el riesgo de deterioro del ecosistema, al interferir con los procesos naturales de regeneración del manglar.

En virtud de lo anterior, se concluye que los impactos potenciales asociados a la alteración de la dinámica hidrosedimentológica derivada del Proyecto resultan incompatibles con los objetivos de conservación y recuperación establecidos para las subzonas referidas, así como con el marco normativo aplicable.

La deposición excesiva de materiales puede propiciar procesos de azolvamiento, modificación de la microtopografía, alteración de patrones de flujo hidrológico y, en consecuencia, afectar la estructura y funcionalidad de estos ecosistemas de manglar, comprometiendo su capacidad de regeneración. Asimismo, el aumento en la carga de sedimentos hacia la zona marina puede incrementar la turbidez del agua, reduciendo la penetración de luz y afectando procesos ecológicos clave, incluyendo la productividad primaria y la estabilidad de comunidades biológicas asociadas.

(...)

Si bien el promovente refiere la implementación de medidas de mitigación, así como la conservación de un porcentaje del predio como áreas naturales, dichas acciones deben valorarse con cautela, considerando que la magnitud del cambio de uso de suelo y la duración del proyecto (hasta 15 años) implican una exposición prolongada del suelo a condiciones que favorecen la erosión, así como la posibilidad de efectos acumulativos y sinérgicos en el entorno.

(...)

Por lo anterior, se considera que los procesos erosivos asociados al desarrollo del proyecto constituyen un impacto potencial adverso de carácter relevante, por lo que lo conducente es la aplicación del principio precautorio, a fin de evitar la degradación de los ecosistemas de humedal, manglar y ambiente marino adyacente.

Impactos sobre la hidrología y los servicios ambientales hidrológicos

Del análisis de la (...) (MIA-R), así como de la evidencia obtenida durante la visita técnica, se advierte que el Proyecto generará impactos adversos significativos sobre la funcionalidad hidrológica del sitio y sobre la provisión de servicios ambientales hidrológicos asociados a la microcuenca donde se pretende desarrollar.

Las actividades previstas (...) del Proyecto, incluyendo la conformación de plataformas, vialidades, edificaciones e infraestructura de servicios, implican modificaciones relevantes en las condiciones físicas y funcionales del terreno, particularmente en los procesos de infiltración, regulación del escurrimiento superficial y recarga natural del acuífero. Asimismo, las actividades de nivelación, compactación y urbanización previstas tienen el potencial de alterar la estructura y porosidad natural del suelo, favoreciendo el incremento del escurrimiento superficial, la erosión y el transporte de sedimentos hacia zonas bajas de la microcuenca y ecosistemas costeros asociados.

En este sentido, se identifica el riesgo de modificación de los patrones hidrológicos que actualmente mantienen conectividad funcional con las subzonas de Uso Tradicional y de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra. El incremento en el volumen, velocidad y carga sedimentaria de los escurrimientos podría alterar la microtopografía, el hidropериодo y los aportes de nutrientes de los ecosistemas de manglar, afectando procesos ecológicos esenciales para su regeneración, conservación y funcionalidad.

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 60 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Lo anterior adquiere especial relevancia considerando que el Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra establece expresamente en su Regla 53 la prohibición de realizar obras o actividades que afecten la integralidad del flujo hidrológico del manglar, de su ecosistema y zona de influencia, así como aquellas que alteren sus características y servicios ecológicos. En consecuencia, dado que el Proyecto contempla obras y actividades susceptibles de modificar los patrones de escurrimiento, infiltración y flujo hídrico superficial y subterráneo vinculados al sistema de manglar, se advierte una incompatibilidad potencial con los objetivos de conservación y recuperación establecidos para dicha Área Natural Protegida.

(...)

Por lo anterior, se concluye que el Proyecto generará un impacto adverso significativo sobre la hidrología y los servicios ambientales hidrológicos del sitio, caracterizado por la disminución de la infiltración, la alteración de los patrones de escurrimiento superficial, el incremento en la erosión y el transporte de sedimentos, así como la reducción en la recarga de acuíferos. Este impacto resulta especialmente relevante al desarrollarse en una zona prioritaria para la provisión de servicios hidrológicos y en una región con disponibilidad hídrica restringida, por lo que su evaluación debe realizarse bajo un enfoque precautorio y considerando sus efectos acumulativos a escala local y regional.

(...)

Del impacto acumulativo al ecosistema marino y de manglar

(...)

El manglar de Puerto Gato se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 13, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur (PDUCP, 2018). Dicho instrumento de planeación urbana establece para esta UGA una política general de aprovechamiento; sin embargo, el propio ordenamiento reconoce una política especial de protección aplicable a las UGA 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12 y 13, al tratarse de zonas de manglar, destacando su alta fragilidad ecológica y su relevancia como barrera natural de protección costera. En este sentido, el PDUCP señala que el manglar es un ecosistema particularmente vulnerable, con tendencia a la disminución a nivel nacional debido a presiones asociadas al desarrollo turístico y la acuacultura, y que su existencia depende de la integridad de unidades hidrológicas específicas, incluyendo ríos, lagunas costeras, barras arenosas y dinámicas de flujo hídrico, sin las cuales no puede mantenerse su funcionalidad ecológica (PDUCP, 2018, p. 225).

En consecuencia, la (...) (MIA-R) debió incorporar de manera expresa esta política especial de protección; no obstante, el documento mantiene la caracterización de la UGA 13 únicamente bajo un criterio de aprovechamiento, sin desarrollar un análisis congruente con el régimen de protección aplicable a zonas de manglar. Asimismo, se afirma que el Proyecto, por su ubicación, no generará afectaciones al manglar ni a su zona de influencia, sin que se presente evidencia técnica suficiente que sustente dicha afirmación, particularmente respecto de posibles alteraciones a la integridad del flujo hidrológico superficial y subterráneo que sostiene dicho ecosistema.

(...)

En este sentido, el propio análisis del promovente reconoce que las obras proyectadas, tales como vialidades, plataformas, infraestructura y actividades asociadas, pueden incrementar procesos de erosión, arrastre de sedimentos y compactación del suelo, lo que a su vez podría modificar los patrones naturales de escurrimiento e infiltración, generando efectos como azolvamiento, aumento de turbidez y afectaciones a ecosistemas de manglar y zonas marino-costeras. Si bien se proponen medidas de mitigación, estas no permiten asegurar la prevención efectiva de los impactos identificados, considerando la magnitud y temporalidad del proyecto.

En consecuencia, la proximidad del Proyecto al manglar de Puerto Gato implica no solo posibles afectaciones directas, sino también impactos indirectos derivados de la modificación de los flujos hidrológicos superficiales y subterráneos, así como del incremento de contaminantes difusos. Aun en ausencia de afectación física directa sobre la vegetación de manglar, dichas alteraciones pueden comprometer su funcionalidad ecológica, lo cual resulta relevante en el marco del artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, que protege los manglares no solo en su estructura, sino también en sus procesos ecológicos. (...)"

Subrayado por esta DGIRA

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 61 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Opinión 1306/2026

"(...)

Segundo.- con base en el análisis del documento "Respuesta a Solicitud de Información Complementaria" (...) Al respecto, se tienen los siguientes comentarios:

(...)

Riesgos residuales y condiciones para la eficacia de las medidas

Con base en el análisis anterior, esta opinión identifica los siguientes riesgos residuales, entendidos como aquellos que subsistirían aún con la implementación completa de las medidas propuestas, y que ameritan atención particular por parte de la autoridad evaluadora:

- Riesgo de desviación entre el comportamiento modelado y el comportamiento real de la pluma de salmuera, no verificable hasta la fase de operación, en un contexto donde la literatura técnica citada por el propio promovente reconoce escenarios de dispersión muy superiores (hasta 3 km) a los modelados (44 m).
- Riesgo asociado a la variabilidad interanual del régimen de huracanes del Pacífico mexicano sobre la Bahía de La Paz
- Riesgo de intervención accidental sobre sustratos de mayor sensibilidad (manglar, comunidades coralinas) durante la instalación de la conducción dentro de la Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa del APFF Balandra.
- Riesgo de fatiga en el cumplimiento a largo plazo de las medidas de manejo de especies exóticas invasoras y de la franja de amortiguamiento, dado que buena parte de su eficacia en la etapa de operación depende de la conducta de residentes y visitantes del desarrollo turístico-residencial en el largo plazo.
- Riesgo de afectación a poblaciones larvarias de peces, crustáceos, moluscos y equinodermos por la operación del tubo de succión de agua de mar de la POI, con posible efecto indirecto sobre las zonas de alimentación del tiburón ballena, ante la falta de información sobre el diseño del sistema de captación y su relación con los periodos reproductivos de dichas especies.
- Riesgo de afectación a los humedales y cuerpos de agua colindantes a las ANP por la disposición de excedentes de agua tratada y/o lodos de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, ante la falta de precisión sobre el sitio y mecanismo de disposición final, aun cumpliendo con lo establecido en la NOM-001-SEMARNAT-2021.

CONCLUSIONES

Con base en lo anterior, esta Dirección Regional determina que la información adicional referente al proyecto denominado "Punta La Paz" resulta insuficiente para acreditar que los impactos ambientales asociados al proyecto, particularmente los relacionados con la descarga y dispersión de salmuera, puedan ser prevenidos, mitigados y controlados de manera efectiva. (...)" Sic

Asimismo, y con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, la **DGVS** emitió su opinión técnica respecto a la viabilidad de las obras y/o actividades propuestas para ejecutar el **Proyecto** en función de la posible afectación a los sitios de importancia ambiental ecológica, mediante el **Opinión 08028/26**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

I. ANÁLISIS TÉCNICO

a) Ecosistemas, hábitats y sitios de importancia para la conservación de especies en riesgo, endémicas y migratorias.

(...)

El caso del Sitio RAMSAR reconoce la importancia de la conservación de los sitios de manglar como zonas de anidación de la especie *Egretta rufescens* (Garza roja) la cual se encuentra en la categoría **En Peligro de Extinción (P)**, así como de *Rallus limicola* (Rascón



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 62 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Cara Gris) que se encuentra catalogada como **Amenazada (A)** y *Sternula antillarum* (Charran mínimo) es una especie catalogada como **Sujeta a Protección Especial (Pr)**.

Además, de acuerdo con la Ficha Informativa del sitio RAMSAR, menciona que el 37% de las aves que ocurren allí son migratorias y más de 20,000 aves playeras migratorias utilizan estos sitios como es el predio donde se pretende establecer e Área del Proyecto (AP) para alimentarse en su largo viaje al sur, como *Calidris mauri* (Playero occidental) y *Limosa fedoa* (Picopando canela), ambas en la categoría de Amenazada (A), además de *Charadrius alexandrinus* (Chortiljo patinegro), *Charadrius semipalmatus* (Chorlo semipalmado) y *Numenius phaeopus* (Zarapito trinador) que llegan a descansar, alimentarse y continuar en su ruta migratoria.

(...)

b) Riqueza, abundancia y diversidad de especies terrestres y marinas en el AP y SAR.

Los trabajos de caracterización de la flora y fauna del AP están limitados o han sido parcialmente estudiados y a pesar que han sido complementados con estudios que datan de hace 15 o 18 años por otras instancias distintas al promotor, las especies no fueron integrados en los análisis y evaluación de los impactos que causarán sobre estos componentes en la parte terrestre como en la parte marina.

(...)

Es importante mencionar que no se encontró información de muestreos en el Sistema Ambiental Regional (SAR) lo cual se puede determinar como una omisión a la "Guía para la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental Regional" y lo cual deja incompleto el análisis de la "Descripción del sistema ambiental regional y señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región" para entender la problemática del predio del proyecto respecto al SAR.

(...)

Los sitios con tantas especies endémicas son importantes para la conservación biológica, ya que ofrece una historia evolutiva que requiere ser estudiada o investigada antes de remover o desaparecer este tipo de vegetación. La conservación de estas especies es crucial debido a su alta vulnerabilidad a la extinción y a las amenazas ambientales. De acuerdo con el Capítulo 4 del proyecto, en el AP se registró una riqueza aproximada de 26 especies de flora silvestre, de las cuales se registran 3 especies Endémicas (En), sin embargo, al realizar la revisión en la base de datos de la CONABIO se pudo constatar que en realidad se trata de 15 especies en total con distribución endémica (En), es decir, el 57.7% de la riqueza tiene un valor evolutivo y ecológico irremplazable.

El humedal y manglar no fueron estudiados por la promotor, solo se presenta una descripción basada en el Programa de Manejo del APFF Balandra (CONANP, 2013), además del estudio CIBNOR (2016), intitulado "Los manglares de la Península de Baja California" elaborado por el Centro de Investigaciones Biológicas del Noroeste y el trabajo de Ávila-Flores, G. (2021) intitulado "Evaluación integral de los manglares del Estado de Baja California Sur, México", una tesis doctoral del CIIDIR-Oaxaca, Instituto Politécnico Nacional, lo cual no es malo sin embargo, los valores y datos importantes de estos ecosistemas no fueron evaluados y por lo tanto, no manifestaron medidas preventivas, de mitigación y compensación para estos componentes.

La fauna silvestre fue estudiada de manera limitada bajo un modelo metodológico que no fue suficiente y adecuado para el tipo de ecosistema, hábitat y los impactos ambientales que ocasionarán a este componente (...)

Los sitios de muestreo ubicados en la costa del AP que corresponden a 18, 2, 22, 17, 16, 13, 20 y 9, no manifiestan la riqueza de aves playeras, lo cual es una omisión importante para evaluar el impacto que ocasionará el proyecto en este tipo de hábitat esencial para las especies de aves migratorias que utilizan estas playas para alimentarse y por el cual el sitio fue denominado RAMSAR, BirdLife International y World Heritage Convention (UNESCO). Tampoco se observa un muestreo para las demás especies que también utilizan este hábitat para su alimentación, como reptiles y mamíferos.

El proyecto no manifiesta estudios específicos para la parte marina que incluye sitios de arrecife, playas arenosas y pastos marinos, los cuales albergan una cantidad muy importante de vida silvestre que sin duda será impactada por las obras y actividades asociadas al proyecto como la desalinización, que tendrá su toma y su desecho en el mar, lo cual sin duda repercutirá en las condiciones físicoquímicas del agua marina y que por consecuencia la productividad primaria (fitoplancton) que sirve de base en la cadena alimentaria de los demás grupos taxonómicos como *Rhincodon typus* (Tiburón ballena).

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 63 de 83



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-07600-26

En este sentido, es importante mencionar que esta Dirección General de Vida Silvestre en coordinación con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) se publica el documento "Plan de Manejo Tipo para la conservación y aprovechamiento no extractivo de *Rhincodon typus* (Tiburón ballena) a través de la observación y nado en Bahía de La Paz, Baja California Sur" la cual coincide con la zona donde se pretende desarrollar el proyecto y que es donde el Tiburón ballena utiliza para su alimentación y su movilidad, esta zona está considerada como Zona III Área de Tránsito en la cual se PROHIBEN las actividades de observación y nado con la especie y la velocidad está restringida a 7 nudos (12.9 km/h). En este sentido, el impacto ambiental que ocasionará el proyecto a estas zonas sensibles para la permanencia del Tiburón ballena podrían verse afectadas por el vertimiento de los desechos producto del proceso de desalinización y extracción del agua para este, desafortunadamente no se encontró ningún estudio y evaluación de este impacto puntual hacia los ejemplares de los tiburones ballenas y si repercutirá en la actividad de aprovechamiento no extractivo.



(...)

II. CONCLUSIONES

PRIMERA.- El proyecto tendrá un impacto significativo e irreversible, toda vez que tratándose de una formación geológica única y que solo tiene una conexión hacia el continente, los efectos negativos que se generen en la península conocida como "La Punta Colorado" por la presencia de infraestructura, vehículos, actividades humanas turísticas hacia la vida silvestre no pueden ser prevenidos, mitigados ni compensados, ya que la flora quedará aislada sin posibilidades de continuar procesos evolutivos o de continuidad ecológica entre la península y el continente, sobre todo si se considera que el 50% de las especies de flora son endémicas y que han establecido estrategias de sobrevivencia únicas para desarrollarse, sobrevivir y adaptarse a esa península y en ese proceso evolutivo las relaciones interespecíficas con especies de fauna son esenciales y al quedarse sin posibilidades de interacción ecológica con estos mamíferos, insectos o reptiles, las plantas posiblemente no tendrán opciones de reproducción y por lo tanto, solo permanecerán sin generar descendencia llevándolas a la desaparición. Por su parte, la fauna se verá desplazada y prácticamente aislada por las fronteras o barreras físicas antropogénicas como la carretera y el mismo proyecto que complicarán su movilidad entre los fragmentos de vegetación del continente y la península, los cuales se pretenden dejar como áreas de conservación.

SEGUNDA.- Las actividades asociadas al proyecto como el turismo y comercio que se ejercerán en todas las playas que rodean a la península, no fueron evaluadas y definitivamente estas afectarán de manera significativa, sinérgica y acumulativa con la

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 64 de 83



2026
año de
Margarita Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

construcción de un complejo turístico de tal magnitud, tampoco se evaluó este impacto en la zona de manglar ni en la ensenada que se genera en esa área y las cuales son de suma importancia ecológica para las especies de aves migratorias y por las cuales se generaron las figuras de conservación como el sitio RAMSAR.

TERCERA.- Respecto a las medidas preventivas, de mitigación y compensación que presenta el proyecto en su Capítulo 6, estas no pueden considerarse como propuestas técnicamente adecuadas o suficientes, ya que no están desarrolladas por completo bajo una metodología científicamente comprobada y funcional, sin embargo, es importante mencionar que de acuerdo al análisis técnico que se hace en esta opinión técnica, el proyecto es prácticamente inviable bajo la propuesta que presentan ya que éste afectaría de manera definitiva, significativa e irreversible al tratarse de un ambiente único como una península. (...)"

De igual manera, y con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, la **CONABIO** emitió su opinión técnica respecto a la viabilidad de las obras y/o actividades propuestas para ejecutar el **Proyecto** en función de la posible afectación a la biodiversidad presente en el **AP**, mediante el **Opinión 166/26**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

"(...)

El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área buffer, se traslapa con la siguiente regionalización de importancia para la biodiversidad:

- *Región Marina Prioritaria (RMP-10) "Complejo Insular de Baja California Sur" (Arriaga et al., 1998);*
- *Sitio Prioritario para la Restauración (SPR): un sitio de prioridad extrema, un sitio de prioridad alta (CONABIO, 2016);*
- *Sitio Marino Prioritario (SMP-28) "Bahía de la Paz" (CONABIO et al, 2007 a);*
- *Sitios de Atención Prioritaria (SAP): un sitio de prioridad extrema (CONABIO, 2016).*
- *Área Natural Protegida (ANP) "Área de Protección de Flora y Fauna-Balandra".*
- *Área de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA) "Ensenada de la Paz" (Berlanga, 2008)*

A continuación, y de acuerdo al traslape señalado en su oficio SRA/DGIRA/DG/03313/2026, del área del proyecto con la (RMP-10) "Complejo Insular de Baja California Sur", ANP "Balandra" y AICA "Ensenada de la Paz", se confirma dicha incidencia

"(...)

Cuarto.- En cuanto a la descripción del sitio del proyecto, los componentes de flora y fauna, y la evaluación de impacto ambiental descritos en la MIA-R, se proporcionan las siguientes observaciones y recomendaciones:

Respecto a los muestreos de flora y fauna llevados a cabo en marzo del 2025, se sugiere una caracterización de flora y fauna que consideren recorridos en diferentes épocas del año, con el fin de incluir a las especies migratorias especialmente las aves, así como aquellas dependientes de humedad (p. ej. anfibios) que puedan interactuar con los diferentes estratos de vegetación identificados. La caracterización funcional de la biodiversidad, basada en roles ecológicos e interacciones, proporciona información más predictiva sobre la estabilidad del ecosistema que los índices tradicionales de diversidad (Begon, 2006).

De las especies registradas en alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, son importantes por su valor ecosistémico en procesos como la polinización, dispersión de semillas, control biológico de plagas y mantenimiento de ciclos biogeoquímicos esenciales. Así mismo, son fundamentales en la estabilidad ecológica, como capital natural, bioindicadores ambientales (SEMARNAT, 2010; Sarukhán, 2012).

"(...)

Quinto.-En cuanto a las medidas para prevenir, minimizar y/o compensar los impactos negativos en materia de biodiversidad propuestas en la MIA-R, se tienen las siguientes observaciones y recomendaciones:

"(...)

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 65 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Debe distinguirse las acciones de reforestación como una medida compensatoria de una medida restaurativa. Lo anterior considerando que un Programa de Restauración de Ecosistemas, debe dirigirse a reducir, mitigar y revertir (en una etapa de abandono) los daños producidos en el medio físico directamente afectado por el proyecto, tanto por la remoción de vegetación como por la actividad misma del proyecto urbanístico. De esta forma, el propósito del programa de restauración debe ser restaurar el sitio afectado del proyecto, en cuanto la estructura, funciones, diversidad y dinámica del ecosistema original (CONABIO, 2022)

En todo caso, las acciones de reforestación enfocarse en recuperar la biodiversidad, incluyendo fauna nativa, funciones ecológicas, flujos genéticos e in entre especies y ecosistemas. Para ello, se sugiere considerar los fragmentos de vegetación, contribuyendo a la conectividad de ecosistemas, la preservación de hábitats de especies vulnerables y la provisión de servicios ecosistémicos. Como son los Sitios de Atención Prioritaria (SAP) y Sitios Prioritarios para la Restauración cercanos al proyecto, con el fin de aumentar la superficie forestal y mantener o restablecer la conectividad, y las interacciones entre las especies y los ecosistemas nativos. Lo anterior, dentro del seguimiento y evaluación que se hará dentro de los primeros dos años y los monitoreos anuales dentro de los cuatros años siguientes que se proponen dentro de la MIA-R.

(...)

Sexto. - Exhortamos a una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido a proyectos urbanísticos, con énfasis en la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados. (...)”

Además, derivado de la notificación de la MIA-R el A-LP manifestó lo que a su derecho correspondía respecto a las obras y/o actividades propuestas para ejecutar el **Proyecto** principalmente en la zona de influencia del ANP, mediante la **Opinión 586/26**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

“(…)

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz

(...)

Conforme al análisis anterior, se observa que diversos parámetros urbanísticos del proyecto, tales como el COS, CAS y altura máxima de construcción, se ajustan formalmente a los límites establecidos para el uso de suelo Turístico (TU) previstos en el PDUCLP-La Paz. No obstante, la compatibilidad territorial del proyecto no puede evaluarse únicamente a partir del cumplimiento de dichos indicadores, ya que la UGA U13 incorpora criterios específicos de protección asociados a los ecosistemas de manglar y humedales costeros presentes en la zona.

En este sentido, el propio instrumento de planeación establece la prohibición de obras o actividades que interrumpan, desvíen o modifiquen los flujos hidrológicos que sostienen la dinámica ecológica de dichos ecosistemas, así como de desarrollos que comprometan su integridad ambiental. Por lo anterior, la viabilidad del proyecto deberá analizarse considerando no sólo los parámetros urbanísticos aplicables, sino también su posible incidencia sobre los procesos hidrológicos y ecológicos que motivan las medidas especiales de protección establecidas para la UGA U13. Además de una evaluación COMPLETA E INTEGRAL del 100% del proyecto, y no de forma fraccionada, sometiendo parcialmente las obras y actividades para autorización.

Integridad de la evaluación ambiental del proyecto

(...)

En este sentido, si bien la presente evaluación incorpora parte de la infraestructura primaria necesaria para el funcionamiento del desarrollo, incluyendo vialidades, planta desaladora, planta de tratamiento de aguas residuales y diversos macrolotes residenciales, el proyecto integral contempla un número mayor de componentes y superficies que no forman parte de la evaluación sometida actualmente, pese a encontrarse incluidos dentro del mismo Plan Maestro y compartir una relación funcional, territorial y operativa.

Bajo este contexto, se considera que la evaluación presentada no permite valorar integralmente la totalidad de los efectos ambientales potenciales asociados al desarrollo proyectado, toda vez que los impactos derivados de la urbanización, apertura de vialidades, modificación de escurrimientos superficiales, alteración de procesos de infiltración, demanda de servicios, generación de

“PUNTA LA PAZ”

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 66 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

aguas residuales, incremento de tránsito, ocupación del suelo y presión sobre los ecosistemas costeros se encuentran asociados al funcionamiento conjunto del Plan Maestro y no únicamente a los macrolotes sometidos a evaluación en el presente procedimiento.

Asimismo, la futura construcción de viviendas y demás obras derivadas de la comercialización de lotes podría generar una fragmentación temporal y administrativa de los impactos ambientales, dificultando la valoración acumulativa, sinérgica y residual de los efectos que el desarrollo integral pudiera ocasionar sobre los humedales costeros, manglares, ecosistemas marinos y demás elementos ambientales presentes en el área de influencia del proyecto.

(...)

Por lo anterior, se considera que la evaluación de una porción del desarrollo, desvinculada del análisis integral de la totalidad de los componentes contemplados en el Plan Maestro, limita la identificación y valoración completa de los impactos ambientales potenciales asociados al proyecto en su conjunto.

Sitios críticos

(...)

Si bien la promotora señala que las obras del proyecto, así como la infraestructura asociada a la toma y descarga de la planta desaladora, se localizan fuera de los polígonos que conforman el Área de Protección de Flora y Fauna Balandra y de las subzonas de manejo identificadas dentro de ésta, la información contenida en la propia MIA-R permite reconocer la existencia de una relación hidrológica y ecológica entre el predio y el sistema de humedales y manglares de Ensenada Falsa y Puerto Gato.

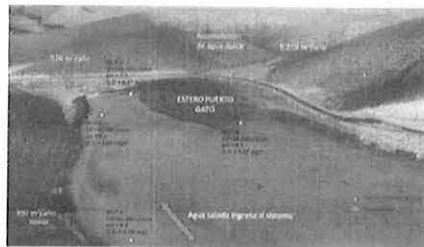


Figura 8. Esquema de funcionamiento de drenaje hidrológico del Puerto Gato, sistema de recuperación de manglar de Ensenada Falsa Polígono 2. (Tomado de la MIA-R)

En este sentido, el estudio no descarta la existencia de aportes de escurrimiento superficial ni de procesos de infiltración vinculados al funcionamiento del humedal; por el contrario, reconoce expresamente la presencia de microcuencas que descargan hacia el estero y la existencia de flujos subterráneos asociados a sistemas de fracturamiento regional. En consecuencia, aun cuando dichos aportes sean descritos como reducidos, éstos forman parte de la dinámica hidrológica natural que sostiene la funcionalidad ecológica del ecosistema.

Resulta relevante señalar que las disposiciones aplicables al Área de Protección de Flora y Fauna Balandra no condicionan la protección del manglar a la magnitud de los aportes hidrológicos que recibe, sino a la conservación de la integralidad del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y de su zona de influencia. Por ello, la eventual pérdida o modificación de escurrimientos superficiales, procesos de infiltración o patrones naturales de circulación hídrica derivada de la urbanización, construcción de vialidades, plataformas y demás infraestructura proyectada, debe analizarse bajo el principio de conservación integral previsto en el Programa de Manejo.

Por lo anterior, se considera que el proyecto presenta elementos que podrían contravenir las disposiciones aplicables a la Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa, a las Subzonas de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa Polígono 1 y Polígono 2, así como a las Reglas 53 y 59 del Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, las cuales prohíben expresamente realizar obras o actividades que afecten la integralidad del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y de su zona de influencia.

(...)



2026
año de
Margarita
Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fidcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 67 de 83



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Visita Técnica

(...)

Durante el recorrido fue posible identificar diversos componentes ambientales descritos en la MIA-R, incluyendo la presencia de vegetación característica de zonas áridas costeras, planicies con influencia marina, zonas de transición hacia humedales costeros y áreas asociadas al sistema de manglar presente en Ensenada Falsa. Asimismo, se constató la cercanía funcional del predio con diversos sitios de importancia para la conservación previamente identificados en el análisis documental.

(...)

Sin embargo, hacia la porción este del polígono general, colindante con la playa conocida como "El Tesoro", se tiene el registro de ecosistema de manglar adyacente a la costa perimetral del proyecto. Por lo que, en el recorrido y análisis por parte de esta Dirección, se tomaron en consideración para generar la franja de amortiguamiento de 100 metros, conforme a lo establecido en el numeral 4.16 de la NOM-022-SEMARNAT-2003 (Figura 10). Del análisis anterior, se observa que la franja de amortiguamiento se traslapa con los macrolotes a EIA, identificados como HS-1 y SV, así como el macrolote para posterior EIA MD-1. Cabe señalar que dicho ecosistema de manglar no fue considerado, ni fue incorporado en los análisis utilizados para sustentar la distribución y ubicación de los componentes del proyecto. En consecuencia, la información presentada no permite verificar de manera adecuada el cumplimiento de las disposiciones aplicables para la protección de humedales costeros y manglares, particularmente las establecidas en la NOM-022-SEMARNAT-2003, así como los criterios de protección previstos para la Unidad de Gestión Ambiental U13 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.

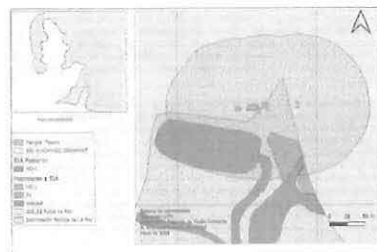


Figura 10. Franja de amortiguamiento de 100 metros generada a partir de la línea de costa de la zona de estudio, en la MIA-R. La franja de amortiguamiento se generó considerando la distancia mínima entre la línea de costa y el predio, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.16 de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

CONSIDERANDO QUE:

(...)

5. El proyecto se localiza en un entorno de alta relevancia ambiental, encontrándose vinculado espacial y funcionalmente con el APFF Balandra, el Sitio Ramsar Humedales El Mogote-Ensenada de La Paz, el AICA Ensenada de La Paz, el Sitio Prioritario Marino Bahía de La Paz y la Zona de Refugio del Tiburón Ballena.
6. La convergencia de estos instrumentos de conservación evidencia que el área donde se pretende desarrollar el proyecto forma parte de un sistema ambiental de elevada sensibilidad ecológica, cuya funcionalidad depende de la interacción entre ecosistemas terrestres, humedales costeros, manglares y ambientes marinos adyacentes.
7. Del análisis de la MIA-R se desprende que, aun cuando las obras terrestres y la infraestructura asociada a la planta desaladora se proyectan fuera de los límites del APFF Balandra, existe una relación hidrológica y ecológica entre el predio y los sistemas de humedales y manglares localizados en Ensenada Falsa y Puerto Gato.
8. La propia MIA-R reconoce la existencia de microcuencas que descargan hacia el sistema de humedales adyacente, así como procesos de infiltración y conectividad hidrogeológica regional, elementos que forman parte de la dinámica hidrológica natural del ecosistema.



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"
Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 68 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

9. Aun cuando la promovente concluye que los aportes de escorrentía superficial hacia el manglar son reducidos, dicha circunstancia no implica la inexistencia de una relación hidrológica funcional entre el predio y el humedal, toda vez que la propia información presentada reconoce la existencia de aportes superficiales y subterráneos asociados al sistema.

10. Las disposiciones aplicables al APFF Balandra no condicionan la protección del manglar a la magnitud de los aportes hidrológicos que recibe, sino la conservación integral de su flujo hidrológico, de su funcionalidad ecológica y de su zona de influencia.

11., En consecuencia, la urbanización propuesta, incluyendo la construcción de vialidades, plataformas, infraestructura de servicios y edificaciones, supone una modificación permanente de las condiciones naturales de infiltración, escorrentía y circulación hídrica actualmente presentes en el sitio.

12. La eventual pérdida o alteración de dichos procesos resulta relevante aun cuando su magnitud sea considerada reducida, toda vez que el Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra establece la protección integral del ecosistema y de los procesos que sostienen su funcionamiento.

13. La MIA-R sometida a evaluación comprende únicamente una fracción de los componentes previstos dentro del Plan Maestro del proyecto, el cual contempla una superficie total y un número de macrolotes superior a los considerados en el presente procedimiento.

14. Los impactos asociados a la modificación del uso del suelo, urbanización, alteración de procesos hidrológicos, demanda de servicios e infraestructura y ocupación del territorio corresponden al funcionamiento integral del desarrollo proyectado, por lo que su análisis de manera fragmentada limita la valoración de los efectos acumulativos, sinérgicos y residuales que podrían generarse sobre el sistema ambiental regional.

15. La futura construcción de viviendas y demás obras derivadas de la comercialización de lotes previstos en el Plan Maestro podría propiciar una fragmentación de los impactos ambientales, dificultando la evaluación integral de los efectos potenciales sobre los humedales costeros, manglares, ecosistemas marinos y sitios prioritarios para la conservación presentes en el área de influencia del proyecto.

(...)

Asimismo, se observa incompatibilidad con las disposiciones contenidas en el Programa de Manejo del Área de Protección de Flora y Fauna Balandra, específicamente con las actividades no permitidas para la Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa, las Subzonas de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa Polígono 1 y Polígono 2, así como con las Reglas 53 y 59, relativas a la protección integral del flujo hidrológico del manglar, del ecosistema y de su zona de influencia. (...)"

Por su parte, con la finalidad de llevar a cabo un análisis multidisciplinario, el **CIBNOR** emitió su opinión técnica respecto a las obras y/o actividades propuestas para ejecutar el **Proyecto** principalmente en la zona de influencia del **ANP**, mediante la **Opinión 554/26**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, mediante el cual, indicó en su parte conducente lo siguiente:

Especialista 1:

"(...)

Referente al apartado de Ecosistemas y Biodiversidad, se observa que no se presenta: Estudio de Fauna y Flora con muestreo sistemático; Cartografía de zonas de anidación de tortugas marinas, Evaluación de importancia para aves migratorias, Análisis de fragmentación de hábitat; índices de diversidad y composición de comunidades. Igualmente se necesita porcentaje exacto de manglar/vegetación a remover.

(...)

CAPITULO IV

(...)

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 69 de 83



2026
año de
Margarita Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

el análisis presenta vacíos técnicos importantes cuando se confronta con los estándares de la Guía. La ausencia de una curva de acumulación de especies para fauna impide verificar si el esfuerzo de muestreo fue estadísticamente suficiente para incluir la diversidad real del área, lo que debilita la solidez científica de los resultados. Carece de índices de diversidad. El vacío más crítico es la ausencia de mapas de áreas de uso crítico, ya que no georreferencia zonas de anidación, reproducción, refugio y alimentación para las especies registradas, especialmente para aquellas bajo protección especial. Finalmente, la verificación de la NOM-059 es incompleta: si bien se identificó Fregata magnificens, las 35 especies restantes no fueron verificadas sistemáticamente, lo que podría implicar omisiones de especies bajo categorías de riesgo. (...) Los anfibios son un grupo prácticamente ausente en la MIA, no se registra ni se discute su ausencia en el predio

(...)

En referencia a Análisis Ecosistémico y Cadenas Tróficas, esta es una de las deficiencias conceptuales más relevantes del capítulo IV. La caracterización biótica no debe ser solo un inventario de especies aisladas, sino que debe analizarse como un sistema ecológico integrado donde los componentes interactúan entre sí. Al presentar la vegetación y la fauna como secciones independientes sin analizar sus interdependencias tróficas y funcionales, el documento pierde la visión sistémica que se espera encontrar. Un proyecto de esta magnitud en una zona costera del Golfo de California región declarada Patrimonio de la Humanidad requiere demostrar cómo la perturbación de un componente (por ejemplo, la vegetación costera) afecta a los demás (fauna que depende de ella para refugio, alimentación y reproducción). Adicionalmente, la ausencia del análisis de Regiones Prioritarias establecidas por la CONABIO es una omisión técnica directa: la zona de La Paz se ubica dentro de la Región Marina Prioritaria N° 3 (Bahía de La Paz) y debe analizarse si se encuentra también dentro de una Región Terrestre Prioritaria, lo cual tiene implicaciones directas para la evaluación de la significancia de los impactos.

(...)

El Diagnóstico Ambiental que se presenta es muy deficiente: carece de identificación de especies indicadoras del estado del ecosistema; no habla de Vulnerabilidad a eutrofización; no desarrolla ningún índice de vulnerabilidad del sitio (eventos climáticos, nivel del mar, tsunamis, sismicidad. No se cierra el capítulo analizado con indicadores síntesis de calidad ambiental.

(...)

CAPÍTULO VI

(...)

La sección de impactos acumulativos del Capítulo V reconoce que el proyecto se inserta en un Sistema Ambiental Regional (SAR) sometido a presión acumulativa por otros proyectos turísticos e infraestructura costera en la región de La Paz, B.C.S. Mientras que el Cap. VI en ninguno de los 10 programas, 7 subprogramas de monitoreo ni las medidas por factor incorpora indicadores de estado del SAR (no solo del predio), ni criterios de capacidad de carga regional como umbrales de los programas...tampoco coordinación con otros proyectos del área para monitoreo compartido. Hace Referencia al POET-BCS como marco de compatibilidad regional. Parece una contradicción que si el Capítulo V reconoce que los impactos se deben evaluar a escala del SAR, el Capítulo VI debería responder con medidas a esa misma escala. En cambio, todos los programas del Capítulo VI están diseñados exclusivamente para el predio del proyecto, como si el SAR no existiera.

Referente a la planta desalinizadora o Planta de Osmosis Inversa

Se observa lo siguiente en cuanto a los impactos ambientales y medidas de mitigación

Se menciona el impacto por arrastre y mortalidad de organismos planctónicos y larvas en la toma de agua cruda. Flujo de captación: 24 L/s a -20m de profundidad en un radio de influencia hidráulica no cuantificado en el documento. Pero no existe ninguna medida que reduzca activamente el impacto durante la operación continua de la planta. Todo lo propuesto es monitoreo.

En relación con el riesgo de alteración del sistema de manglar (ecosistema de máxima protección legal -NOM-022-SEMARNAT-2003-) por:

- *Modificación de flujos hídricos costeros*
- *Potencial salinización del sustrato por acumulación de salmuera*

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 70 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

- *Perturbación física durante construcción de infraestructura costera*

Las medidas establecidas en el capítulo VI, indican

- *Señalización de zonas de exclusión durante construcción*
- *Monitoreo general de la comunidad de manglar*

Esto hace concluir que FALTA un análisis hidrológico del vínculo manglar-acuífero, monitoreo de salinidad intersticial del suelo, programa de restauración contingente, indicadores cuantificables de salud del manglar, distancias de buffer definidas, frecuencia de monitoreo diferenciada, y, Responsable Técnico del monitoreo. Esto último tiene sustento en la NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece obligaciones específicas para proyectos en zonas de manglar que incluyen:

- *Evaluación de impacto hidrológico*
- *Plan de compensación ambiental proporcional al impacto*
- *Monitoreo con indicadores de estructura y función del ecosistema*

Este parece ser un vacío grave del documento, porque siendo el manglar un ecosistema legalmente protegido recibe una medida muy débil del Programa. Si durante la operación se detecta afectación al manglar, el Cap. VI no provee ni el protocolo de respuesta ni el mecanismo de restauración requerido por la normativa mexicana vigente.

(...)"

Especialista 2:

"(...)

En la Figura 2.6 y texto referente, no se considera el manglar que se encuentra hacia la parte norte del predio, que corresponde a la playa El Tesoro, por ende tampoco se considera el buffer restrictivo de 100 m, que en sus mapas llaman "aprovechamiento condicionado o buffer de manglar".

(...)

Se menciona un Estudio del modelaje de la descarga de la salmuera que dice: Como se presenta en el Capítulo 4, Anexo 4.3, se realizaron modelaciones numéricas sobre la hidrodinámica para identificar la zona de difusión de la salmuera de la descarga, tanto para evaluar el impacto ambiental de la descarga como para ofrecer una guía para el diseño futuro de las estructuras de toma y descarga. Sin embargo, al revisar dicho capítulo, este corresponde a un ESTUDIO GEOHIDROLÓGICO de la MIA-R de otro proyecto ubicado en otro sitio: del proyecto "Paraíso del Mar", el cual no tiene nada que ver con lo mencionado de un estudio de modelaje de descarga de salmuera. En el capítulo 5 de dicho estudio si menciona modelaciones, sin embargo ninguna de estas se localiza cerca o dentro del SAR del presente proyecto.

No se indica la cantidad de lodos generados, ni su manejo preciso, tampoco su correcta disposición final para asegurar que se tenga cubierta la no afectación al ecosistema.

Tampoco se identificaron y reportaron la disponibilidad de servicios de infraestructura para el manejo y disposición final de los residuos, tales como: rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales municipales.

Independientemente de la vida útil del proyecto, no se abundó en la Etapa de Abandono ni sus programas y procedimientos y demás información aplicable.

- *Capítulo VII*

No se evalúan alternativas que minimicen aún más los impactos ambientales negativos que pudiera ocasionar el proyecto en la parte terrestre, solo incluye la parte marina enfocándose en las tomas de agua y descarga de la POI. La dispersión de la pluma de salmuera, se sugiere que sea más demostrativa y gráfica, ya que no se distingue el comportamiento de dicha pluma en las diferentes épocas del año.

(...)"

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 71 de 83



2026
año de
Margarita
Maza



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Especialista 3:

"(...)

El análisis presenta diferencias en su nivel de profundidad metodológica y su tratamiento se mantiene principalmente descriptivo. Por lo que se considera que el análisis de impactos está parcialmente desarrollado y requiere fortalecimiento metodológico para alcanzar un nivel plenamente integrado de análisis ecosistémico.

El punto anterior cobra especial relevancia al considerar que los propios estudios especializados reconocen la presencia de ambientes y zonas de alta sensibilidad ecológica dentro y en las inmediaciones del área de estudio, incluyendo manglares presentes en el sistema ambiental regional y parches coralinos dominados por Pocillopora sp., destacando el sitio Nepomuceno, donde se reportan coberturas de coral vivo de entre 70 y 90%. La caracterización biológica presentada se sustenta en campañas de muestreo puntuales realizadas durante un periodo restringido (septiembre-octubre de 2025), por lo que resulta insuficiente para representar la variabilidad anual e interanual de componentes altamente dinámicos del ecosistema. (...). En consecuencia, se identifica una brecha relevante entre la caracterización ecológica del sistema y su incorporación efectiva en las medidas de manejo ambiental del proyecto en un esquema de monitoreo específico para manglares y arrecifes rocosos coralinos, lo cual limita la capacidad de detección temprana de posibles impactos acumulativos o indirectos sobre estos sistemas costeros de alta sensibilidad por considerarse hábitats de alta relevancia ecológica y legal.

"(...)"

Especialista 4:

"(...)

CAPÍTULO 4

"(...)

En concreto, sus condiciones oceanográficas particulares, tales como tipo de marea y desfase respecto a las predicciones o los modelos digitales empleados; velocidad de corrientes influenciadas por la topografía submarina y el relieve de esta zona costera, así como la descripción del tipo del sustrato marino; y sí el oleaje es una condición importante para efectos de energía en los estudios de dispersión de la pluma salina.

De igual manera, no se identificó medición de parámetros in situ para caracterización costera hasta la isobata de proyecto (entre la 20 y 22 m), que se señala como cota para la boca-toma de la Planta de Ósmosis Inversa y salida.

El diagnóstico ambiental, adolece de la descripción de los escenarios de la dispersión de la pluma salina de la Planta De Ósmosis Inversa, de igual manera se refieren a las épocas de secas y lluvias, cuando en parámetros oceanográficos deben estar más relacionadas hacia los eventos extremos como marea y oleaje de tormenta, así como en torno a las mareas vivas o muertas anuales.

"(...)"

Especialista 5:

"(...)

Asimismo, en la página 61 del Capítulo III, al analizar el criterio turístico que establece que "La capacidad de desarrollo turísticos en sus diferentes modalidades estará sujeta a las densidades que indique el PDUCO de La Paz, debiendo considerar tecnologías de eficiencia energética."; se advierte que la vinculación presentada resulta insuficientemente desarrollada, ya que se limita a señalar que el Proyecto corresponderá a un desarrollo de bajo impacto ambiental, sin establecer elementos técnicos que permitan verificar objetivamente las medidas de eficiencia energética previstas, su implementación y alcance para dar cumplimiento al criterio referido, ni remite a los capítulos de la MIA-R en los que dichas medidas, acciones o sistemas de encuentren descritos técnicamente sustentados; (...)"3"

Especialista 6:

"(...)

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 72 de 83



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-07600-26

El proyecto Punta La Paz presenta deficiencias críticas en la fundamentación técnica de la Planta Desaladora de Osmosis Inversa (PDOI) que impiden evaluar con rigor su impacto ambiental real en el ecosistema circundante. Una de las deficiencias más graves radica en que la modelación hidrodinámica de la pluma de salmuera sólo cubrió un periodo representativo de diecisiete días durante el mes de mayo de 2025, correspondiente a la temporada de primavera-verano (1, 2). Sin la ejecución de la "Etapa 2" de modelación que incluya las condiciones de otoño e invierno, no existe una base científica suficiente para asegurar que la descarga hipersalina no alcance los ecosistemas de manglar cuando los vientos se invierten o durante el impacto de ciclones tropicales (3-5). Asimismo, el promovente reconoce que existe una información científica muy limitada sobre las comunidades de plancton, bentos y necton en la zona de Punta Colorada, lo que imposibilita prever el daño biológico real derivado del arrastre en la toma de agua o por la descarga de efluentes (6, 7). A esta carencia informativa se suma la incapacidad de calcular la contaminación real producida por el vertido, dado que el proyecto describe los compuestos químicos de mantenimiento, como los antiincrustantes y las sustancias de lavado de membranas (CIP), de forma genérica y no específica, omitiendo las fichas técnicas que permitan conocer el grado de toxicidad y riesgo para el medio ambiente de acuerdo al sistema globalmente

armonizado ni las fórmulas que permitan modelar su toxicidad sobre la biota local (8, 9).

Desde la perspectiva legal y administrativa, el proyecto enfrenta una imposibilidad jurídica derivada de la situación de los acuíferos y las reformas normativas recientes. De acuerdo con las modificaciones al artículo 17 (capítulo V) de la Ley de Aguas Nacionales, la extracción de aguas marinas interiores o del mar territorial para su explotación requiere concesión cuando el fin es la desalinización, requisito que se extiende también a los pozos de agua salobre (10, 11).

Otra deficiencia fundamental reside en el esquema de suministro de agua mediante camiones cisterna (pipas).

(...)

9. Idem: En el Proyecto Punta La Paz, la obra de descarga del salmuero-ducto constituye un componente fundamental que debe ser diseñado y evaluado con base en criterios tanto hidráulicos como normativos. No obstante, su relevancia va más allá de los aspectos técnicos, ya que se convierte en un elemento crítico para garantizar la compatibilidad del proyecto con la conservación del entorno marino. (...) Sic.

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Baja California Sur adscrita a la **SPUIMMAYRN** por conducto de **ORE-BCS** remitió a esta **DGIRA** el **Oficio 0426/26** para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, la minuta de acuerdos de la décima tercera reunión ordinaria 2026 del Comité Técnico Estatal para el Cambio de Uso de Suelo y Programas de Manejo Forestal en el Estado de Baja California Sur de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiséis que se llevó a cabo en las instalaciones de la Oficina de Representación Estatal de la **CONAFOR** en Baja California Sur; respecto de la lectura y análisis del Estudio Técnico Justificativo del **Proyecto**, como fue referido en el **RESULTANDO 13** y **Tabla 3** de la presente **Resolución Administrativa**, en la cual, se establecieron los Acuerdos siguientes:

"5.- Acuerdos.

Con base en el análisis del proyecto, denominado "Punta La Paz" Nombre Denominación o Razón Social del Solicitante: "Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046" Superficie Solicitada: "31.5887 hectáreas" Municipio: "La Paz", Estado: "Baja California Sur", opiniones, observaciones, constancias y demás información, el Comité considera que cuenta con suficientes elementos para emitir las opiniones técnicas siguientes:

PRIMERA. - EN LA ELABORACIÓN, ANÁLISIS Y OPINIÓN DE LOS PROYECTOS DE CUSTF, DEBERÁ CONSIDERARSE Y TOMARSE EN CUENTA LO ESTABLECIDO EN EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO REGIONAL DE BAJA CALIFORNIA SUR (POERBCS), INSTRUMENTO DE POLÍTICA AMBIENTAL VIGENTE, PUBLICADO EL 21 DE ENERO DE 2026 EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, NO. 9, TOMO LIII, PARTICULARMENTE EN LO REFERENTE A LA UNIDAD DE GESTIÓN

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 73 de 83



2026
año de
Margarita
Maza

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

AMBIENTAL (UGA) EN LA QUE SE UBIQUE EL PROYECTO, ASÍ COMO A SUS POLÍTICAS, LINEAMIENTOS, ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA APLICABLES.

SEGUNDA. - EL PROYECTO GENERA IMPACTOS NEGATIVOS ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS E IRREVERSIBLES SOBRE BIODIVERSIDAD, HIDROLOGÍA, SUELO Y ECOSISTEMAS COSTEROS/MANGLAR; QUE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN CARECEN DE VIABILIDAD TÉCNICA Y CERTEZA JURÍDICA; Y QUE, EN LOS TÉRMINOS PRESENTADOS, EL PROYECTO NO ES VIABLE."

En este sentido, el **Oficio 0426/26** relativo al análisis del Estudio Técnico Justificativo para el **Proyecto** en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, cuya evaluación y resolución corresponde a la **DGGFSyOE**; esta **DGIRA** toma de conocimiento del mismo y se incorpora en la presente **Resolución Administrativa** para los efectos conducentes que haya lugar, sin que ello, implique el análisis, opinión, validación ni determinación alguna por parte de esta Unidad Administrativa, al tratarse de un trámite en materia forestal que se encuentra fuera del ámbito de competencia de esta **DGIRA**.

Al respecto, conforme al artículo 24 del **RLGEEPAMEIA** y derivado del análisis realizado a la información de la **MIA-R**, la **Información Adicional** y el **Requerimiento de Información** que obran en el expediente de mérito; esta **DGIRA**, concuerda con las observaciones realizadas por la **CONANP**, la **DGVS**, la **CONABIO**, el **A-LP** y el **CIBNOR**, considerándolas para proveer de mejores elementos para la formulación de la presente **Resolución Administrativa**.

e) Razonamiento integral y holístico¹³ de la congruencia jurídico-ambiental del Proyecto en la Evaluación en Materia de Impacto Ambiental

I. 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:

- 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.

¹³ 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-07600-26

II. Que la **Buena fe** es un principio que conduce las relaciones entre la administración pública, en este caso la Evaluación del Impacto Ambiental (EIA) a cargo de esta **DGIRA** y el **Promoviente** como interesado en obtener la autorización de su proyecto; dicho principio se encuentra en los artículos 12 y 13 de la **LFPA**, mismos 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.

III. Al respecto, la **EIA** 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 (**MIA**) 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.

Tesis Jurisprudencial 1a./J. 13/2022 (11a.)

IV. 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 **EIA** y sus efectos acumulativos, sinérgicos y residuales significativos o relevantes a fin de evitar la fragmentación al momento de emitir la resolución correspondiente, como se dicta en la sentencia contenida en el oficio 928/2022-1, notificada legalmente a esta **DGIRA** el cinco de abril de dos mil veintidós, dentro del Amparo en Revisión 54/2021.

V. A mayor abundamiento, sirve para el presente asunto 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 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 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 quejosas."

"PUNTA LA PAZ"

Fidelcomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 75 de 83



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-07600-26

(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."

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)

En este sentido, esta Autoridad advierte que el análisis de los elementos que obran en el expediente administrativo, el **CONSIDERANDO 4** y atendiendo a las **DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES I, II, III, IV y V**, previamente analizadas en la presente **Resolución Administrativa**, así como, la viabilidad ambiental del **Proyecto** no puede efectuarse de manera aislada respecto de cada uno de los componentes ambientales o disposiciones jurídicas involucradas, sino que debe realizarse de manera integral, atendiendo a la interacción entre las características y alcances del **Proyecto**, las condiciones ambientales del sitio, los impactos ambientales previsibles y sus efectos, las medidas y programas propuestos por el **Promoviente**, y considerando la **Opinión 08028/2026**, la **Opinión 548/26**, la **Opinión 1306/2026**, la **Opinión 554/26**, la **Opinión 586/26** y la **Opinión 166/26**, emitidas por la **DGVS**, la **CONANP**, el **CIBNOR**, el **A-LP** y la **CONABIO** respectivamente.

Al respecto, esta **DGIRA** identificó que el desarrollo del **Proyecto** no es congruente con la conservación, restauración, preservación, protección e integralidad de los manglares, conforme a lo establecido en el artículo 60 TER de la **LGVS** y la **Especificación 4.0** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, así como, dista del **Objetivo 1** establecido en el **Plan Estratégico de la Convención sobre los Humedales para 2025-2034**, ya que las actividades como: desmonte, despalme, nivelación y trazo de vialidades, construcción de infraestructura y edificaciones, provocarán la pérdida total del horizonte superficial del suelo y su compactación, favoreciendo el arrastre de sedimentos, los cuales, pueden ser transportados por escorrentías y/o cauces intermitentes a zonas de menor pendiente, transportándolos hacia el sistema costero y por ende, al sistema marino. Asimismo, la remoción de la cobertura vegetal aunada a la profundidad del suelo, promoverá el incremento de la escorrentía superficial impidiendo la infiltración y la recarga natural al acuífero ocasionando la erosión del suelo, lo cual, en conjunto, provocaría: **1)** la alteración de los patrones del flujo hidrológico a la zona de influencia del manglar colindante con el **AP** y ubicado dentro del **SAR**; **2)** la afectación a las zonas de anidación, refugio y/o alimentación de la fauna existente en el sitio y **3)** las interacciones entre el manglar con su zona de influencia provocando cambios en las características actuales y previendo la pérdida de servicios ecológicos. En este sentido, se considera que las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación propuestas para el **Proyecto** requieren un mayor alcance para atender de manera integral

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 76 de 83



2026
año de
Margarita Maza

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



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-07600-26

los impactos ambientales identificados, a fin de garantizar que los efectos derivados de su ejecución sean adecuadamente prevenidos, mitigados y, cuando corresponda, compensados.

Asimismo, respecto a la incidencia del **Proyecto** en el **Sitio RAMSAR 1816**, y conforme al **Requerimiento de Información** presentado por el **Promovente**, la **Opinión 166/26**, la **Opinión 08028/26** y la **Opinión 548/26**, se constata la presencia de *Egretta rufescens* (En Peligro de extinción), *Sternula antillarum* (Sujeta a protección especial), *Rhizophora mangle* (Amenazada), *Avicennia germinans* (Amenazada), *Calidris mauri* (Amenazada), *Limosa fedoa* (Amenazada) y *Charadrius alexandrinus* (Amenazada), por lo que, esta **DGIRA** advierte que, los impactos derivados por la ejecución del **Proyecto**, tales como: la fragmentación y pérdida del hábitat; el desplazamiento de las especies; la remoción de vegetación desencadenando la pérdida de sitios de alimentación, refugio, reproducción y anidación; y la alteración de las características fisicoquímicas actuales del ecosistema, pueden incidir sobre las condiciones ambientales que sustentan a dichas especies y, particularmente, sobre las interacciones funcionales del manglar con su zona de influencia. Lo anterior, puede menoscabar las características ecológicas del **Sitio RAMSAR 1816** relacionadas con los **Criterios de RAMSAR 4 y 5**, las cuales sustentan parte de su valor ecológico y, por tanto, constituyen elementos que deben ser considerados en la evaluación en Materia de Impacto Ambiental. Aunado a lo anterior, respecto al "*Centro para la Conservación y Uso Sostenible del Manglar y Recursos Costeros*" como propuesta de medida de compensación manifestada por el **Promovente**, resulta insuficiente, toda vez que, dicha propuesta tiene como objetivos principales la educación ambiental, la generación de proyectos de restauración y el fortalecimiento de capacidades comunitarias para el aprovechamiento responsable de los ecosistemas costeros, presentando limitantes que impiden considerarla viable y factible, ya que no presenta una ubicación determinada, alcances y exigibilidad para compensar los impactos y sus efectos ocasionados por la ejecución del **Proyecto**.

Por otro lado, de acuerdo con lo descrito en las **DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES I y V**, así como, lo manifestado en el **CONSIDERANDO 4** de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** advierte que, si bien el **Proyecto** incide únicamente en una superficie total de 174.30 m² (ciento setenta y cuatro punto treinta metros cuadrados) en la zona de amortiguamiento del **ANP Balandra Subzona de Uso Tradicional Ensenada Falsa** y colinda con la **Subzona de Recuperación Manglares de Ensenada Falsa**, el **Proyecto** propone obras y/o actividades que son incompatibles con lo establecido en el **ARTÍCULO TERCERO, ARTÍCULO OCTAVO y ARTÍCULO DCIMO** fracción **VI** del **Decreto ANP Balandra** y la **Regla 59** fracciones **VI, X y XI** del **PM Balandra**.

Del mismo modo, pese a que el **Proyecto** pretende realizarse en su mayor parte en la zona de influencia del **ANP Balandra** y del **ANP Archipiélago de Espíritus**, las características del mismo presentan una incompatibilidad con los objetivos de conservación y protección de las **ANP's**, particularmente con la **Regla 48** y la **Regla 53** del **PM Balandra**, toda vez que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 fracción XIV del **RLGEEPAMANP**, la zona de influencia es una superficie aledaña a la poligonal de **ANP** que mantiene una estrecha interacción ecológica, social y económica. Además, las disposiciones del **Decreto ANP**



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 77 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

Balandra y el **PM Balandra** condicionan la conservación integral a la zona de amortiguamiento (y sus respectivas subzonas), así como, al área núcleo, mediante la funcionalidad ecológica, sus procesos y su zona de influencia, condición que no se respeta, toda vez que, el **Proyecto** propone obras y actividades de urbanización; las cuales, al ser ejecutadas dentro del **AP** propuesta, se prevé ocasionarán impactos negativos potenciales de carácter acumulativo, sinérgicos y residuales, sobre los procesos hidrológicos, la estabilidad del suelo, la integridad de los ecosistemas costeros y la dinámica del manglar, comprometiendo la funcionalidad del ecosistema.

Adicionalmente, el **Proyecto** contraviene con la *Política Especial de Protección de Mangle* establecida en el **PDUCP** principalmente en la política número 2 (dos) de la actividad urbana, la cual indica que *"Se prohíbe la instalación de viviendas en zonas que no cuenten con los servicios de drenaje, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos y abastecimiento de agua potable y todos estos previo a su construcción deberán de contar de manera previa con la factibilidad emitida por autoridad correspondiente de dichos servicios."*, la cual, es aplicable al **Proyecto**, toda vez que, en el **AP** no existen servicios de drenaje, tratamientos de aguas residuales y abastecimiento de agua potable, previo a su ejecución y a la fecha de la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

A su vez, esta **DGIRA** identificó que la ejecución del **Proyecto** prevé la alteración del ecosistema al ocasionar impactos negativos potenciales de carácter acumulativo, sinérgicos y residuales, sobre los procesos hidrológicos; la composición y estabilidad del suelo, así como, su capacidad de infiltración, la composición florística y faunística de la zona, la composición fisicoquímica del agua, la dinámica del ecosistema, las interacciones del manglar con su zona de influencia, la presencia en el área de especies migratorias, endémicas, y/o en alguna categoría de riesgo de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **MODIFICACIÓN**, comprometiendo las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el medio. No obstante, el **Promoviente** propone medidas que pretenden prevenir, mitigar y compensar los impactos ocasionados por el **Proyecto**; sin embargo, éstas resultan insuficientes y carecen de viabilidad técnica, toda vez que, únicamente consisten en mencionar objetivos y acciones que carecen de una metodología que permita verificar su efectividad, además, no se presenta evidencia técnica suficiente que demuestre que las medidas propuestas permitirán mantener condiciones equivalentes a las condiciones actuales del sitio ocasionando incertidumbre respecto a que dichas medidas evitarán, atenuarán o compensarán los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en las diferentes etapas del **Proyecto**.

Adicionalmente, esta **DGIRA** advierte que los posibles efectos derivados de los impactos ambientales que se generarían por la ejecución del **Proyecto**, tales como la fragmentación y pérdida de hábitat; el desplazamiento de especies; la pérdida de sitios de alimentación, refugio, reproducción y anidación, derivada de la remoción de vegetación; la modificación de las características fisicoquímicas actuales del ecosistema; así como la alteración de las interacciones del manglar con su zona de influencia y con las especies asociadas a este, podrían incidir sobre sitios de importancia ambiental en los que se ubica el



2026
año de
**Margarita
Maza**

"PUNTA LA PAZ"

Fidicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 78 de 83



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-07600-26

Proyecto, como la RMP "Complejo Insular de Baja California Sur" y el AICA "Ensenada de la Paz", así como sobre su colindancia con el "Área de Refugio de Vida Silvestre Tiburón Ballena Bahía de La Paz".

Lo anterior adquiere particular relevancia considerando la presencia de especies como *Rhincodon typus* (Amenazada), *Egretta rufescens* (En Peligro de extinción), *Rallus limicola* (Amenazada), *Sternula antillarum* (Sujeta a protección especial), *Calidris mauri* (Amenazada), *Limosa fedoa* (Amenazada), *Charadrius alexandrinus* (Amenazada), *Hippocampus ingens* (Sujeta a protección especial), *Holacanthus passer* (Sujeta a protección especial), *Poecilia butleri* (Sujeta a protección especial), *Rhizophora mangle* (Amenazada), *Avicennia germinans* (Amenazada), *Laguncularia racemosa* (Amenazada), *Fouquieria burragei* (Amenazada) y *Olneya tesota* (Sujeta a protección especial), enlistadas en alguna categoría de riesgo de conformidad con la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **Modificación**. En este sentido, la concurrencia de los efectos antes señalados podría comprometer la conservación de zonas de migración, crecimiento, reproducción y refugio, así como la integridad ecológica de los sitios referidos y la permanencia y recuperación de las poblaciones de las especies, particularmente de aquellas catalogadas en alguna categoría de riesgo.

Respecto del ecosistema marino colindante con el AP, la caracterización ambiental resultó ser insuficiente toda vez que, el **Promoviente** no presentó estudios específicos que limitaron a esta **DGIRA** dimensionar los alcances de los impactos y sus efectos, los cuales, repercutirán en ellos, principalmente, en la modificación de las propiedades fisicoquímicas del agua, afectando especialmente a sitios de arrecife, playas arenosas y pastos marinos, por lo que, existe una ruta de afectación potencial a las condiciones ambientales actuales de la zona utilizada por la especie *Rhincodon typus* (tiburón ballena); toda vez que, dentro del **SAR** y colindante al **AP**, se ubica el "Área de Refugio de Vida Silvestre para la protección del tiburón ballena (*Rhincodon typus*)"¹⁴.

Bajo este contexto, es de suma importancia analizar la hipótesis reglamentaria establecida en los artículos 35 fracción III de la **LGEPA**; 44 y 45 del **RLGEPA**, que prevé la evaluación de impacto ambiental, considerando los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que serán afectados, así como, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete su integridad funcional por periodos indefinidos. En segundo, la Secretaría deberá emitir fundada y motivada la resolución correspondiente, la cual, podrá ser: autorizada en términos y condiciones manifestadas; autorizada total o parcialmente de manera condicionada; y negada en el caso de cumplir con alguno de los siguientes supuestos: en caso de que se contravenga con la legislación vigente aplicable; la obra y/o actividad pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas, en peligro de extinción y/o éstas

¹⁴ Establecida mediante el Acuerdo publicado en el DOF de fecha 29 de noviembre de 2018.

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046

Página 79 de 83



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-07600-26

sean afectadas; así como, por existir falsedad en la información proporcionada por los promoventes respecto a los impactos ambientales del proyecto.

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

I. La información presentada por el **Promoviente** respecto a las características particulares de los componentes tales como: vialidades, instalaciones eléctricas, hidráulicas (a excepción de la **POI**), hidrosanitarias (a excepción de la **PTAR**) y de telecomunicaciones, así como, la información técnica respecto a la caracterización del **AP** y el **SAR** es insuficiente, toda vez que, no se presentan los estudios técnicos adecuados y la suficiente información técnica que permita realizar un análisis profundo de los diferentes ecosistemas que inciden en el **SAR**, asimismo, los componentes ambientales son descritos de manera independiente, por lo que, la **MIA-R** no presenta un análisis respecto a la interacción de los componentes y sus factores en el medio, lo cual, restringe la caracterización del **AP** y el **SAR**.

II. El desarrollo del **Proyecto** no es congruente con lo establecido en el **ARTÍCULO TERCERO, ARTÍCULO OCTAVO y ARTÍCULO DCIMO** fracción **VI** del **Decreto ANP Balandra** y las **Regla 48, 53 y 59** fracciones **VI, X y XI** del **PM Balandra**, así como, las disposiciones establecidas en el artículo 60 Ter de la **LGVS**, la **Especificación 4.0** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, y la política número 2 (dos) de la actividad urbana de la *Política Especial de Protección de Mangle* establecida en el **PDUCP**.

III. Las medidas propuestas de prevención, mitigación, compensación y/o restauración presentadas por el **Promoviente**, resultan insuficientes, ya que carecen de viabilidad técnica, toda vez que, únicamente consisten en mencionar objetivos y acciones que no precisan una metodología que permita verificar su efectividad, además, no se presenta evidencia técnica suficiente que demuestre que las medidas propuestas permitirán mantener condiciones equivalentes a las condiciones actuales del sitio, así como, su alcance se considera limitado frente a la magnitud de las modificaciones previstas en el **AP**.

IV. El **AP** se encuentra inmerso en un sitio de alto valor ambiental, cuya funcionalidad depende de la interacción e interdependencia entre sus diversos componentes y factores ambientales. En este contexto, las obras y actividades del **Proyecto** que se pretenden realizar dentro del **AP** generarían impactos acumulativos, sinérgicos y residuales que podrían ocasionar la pérdida, aislamiento y fragmentación de ecosistemas, así como, la alteración de las condiciones ambientales del sitio, lo que podría comprometer la integridad ecológica de los ecosistemas presentes. Asimismo, el conjunto de medidas propuestas para prevenir, mitigar, restaurar o, en su caso, compensar los impactos ambientales identificados no permitiría asegurar de manera suficiente el mantenimiento de las relaciones de interacción e interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente.

[Firma manuscrita]

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 80 de 83



2026
año de
Margarita Maza

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



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07600-26

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Con el propósito de robustecer el análisis técnico-jurídico descrito en el **CONSIDERANDO** numerales del 1 al 6, y la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR A LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN** numerales del 1 al 19 que anteceden, a continuación, se exponen las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental que sustentan la presente **Resolución Administrativa**:

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 párrafo sexto, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1 fracción II, 2 fracción II, 3 fracción II, 4 párrafo primero, 5 fracciones II, VIII, X y XXII, 28 primer párrafo y fracciones VII, IX, X y XI, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 35, 35 BIS, 35 BIS 1, 44, 45, fracciones I, II, III, IV, V y VII, 46, 65 y 66 fracciones I a VII, 77 y 160 de la **LGEEPA**; 3 fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXI, XXIII y XLIV, 9 fracciones IV, V y VII, 27 BIS, 58, 60 TER, 63 y 76 de la **LGVS**; 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII, y 32 BIS, fracciones I, III, IV, XI y XII, de la **LOAPF**; 2, 3, 13, 16 fracción X, 53, 54 y 55 de la **LFPA**; 45 a 61, 74, 76, 80 y 88 del **RLGEEPAMANP**; 1, 2, 3 fracciones I Ter, II, III, IV y VI, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos O), Q), R) y S), 9, 10 fracción I, 11 fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24 a 26, 35 a 38, 39 al 42, 44, 45, 47, 48 y 55 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 3 apartado A fracción II inciso c), 8, 9 fracciones XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones I, II y VIII del Reglamento Interior de la **SEMARNAT (RISEMARNAT)** vigente; la Norma Oficial Mexicana **NOM-001-SEMARNAT-2021**; la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su **Modificación**; así como lo dispuesto en el **Decreto ANP Balandra**, el **PM Balandra**, el **POEGT**, el **POEMGC** y el **PDUCP**, esta **DGIRA** es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo señalado en el **RESULTANDO** numerales 1, 6 y 12; y tomando en cuenta lo expuesto en el **CONSIDERANDO** numerales del 1 al 6, y la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR A LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN** numerales del 1 al 12 de la presente **Resolución Administrativa**, en términos de lo dispuesto en el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**, se tienen por presentada y admitida la solicitud del trámite denominado "*Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional, que no incluye actividad riesgosa*"; así como, la **MIA-R, Información Adicional y Requerimiento de Información**, cuyos documentos se integran debidamente en expediente con clave número 03BS2025U0019, y por acreditada la personalidad jurídica con la que se ostenta el **Apoderado Legal del Promovente**, y sustanciado en todas sus etapas el **PEIA** hasta la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

SEGUNDO. Con base en lo señalado en los **RESULTANDO** numerales del 1 al 14; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR A LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN** numerales del 1 al 6, y el **CONSIDERANDO**

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 81 de 83



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-07600-26

numerales del 1 al 6; en virtud de las **BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO** numerales I al IV y el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA**; una vez evaluada la **MIA-R**, esta **DGIRA** constató que existen elementos técnicos y jurídicos para negar la autorización del **Proyecto**, toda vez que, es incongruente con las Disposiciones Jurídicas Aplicables en Materia De Impacto Ambiental que encuadran en las hipótesis previstas en los artículos 1 fracción II, 28 primer párrafo, 35 fracción III inciso a), de la **LGEEPA**, 5 del **RLGEEPAMEIA**, **ARTÍCULO TERCERO**, **ARTÍCULO OCTAVO** y **ARTÍCULO DCIMO** fracción VI del **Decreto ANP Balandra** y la **Regla 48**, **Regla 53** y **Regla 59** fracciones VI, X y XI del **PM Balandra**, el artículo 60 TER de la **LGVS**, el numeral 4.0 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, y con la *Política Especial de Protección de Mangle* establecida en el **PDUCP**, principalmente en la política número 2 (dos) de la actividad urbana.

TERCERO. Se hace de conocimiento al **Promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter a esta Unidad Administrativa, las obras y actividades del **Proyecto** al **PEIA**, considerando las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO. Se apercibe al **Promovente**, que hasta que no cuente con la autorización respectiva en materia de impacto ambiental, no podrá realizar obra y/o actividad alguna relacionada con el **Proyecto**, y que de hacerlo se hará acreedora a las sanciones que establezca la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

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

SEXTO. Hacer del conocimiento del **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**; o acudir al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

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

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

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente el contenido de la presente **Resolución Administrativa** al **Promovente** mediante el **Apoderado Legal**, o a sus personas autorizadas para recibir notificaciones los CC. Alejandro Heriberto Córdova Delgadillo, Luis Fernando Saldaña Mercado, David Julio Zárate Lomelí, Jocelyn Zárate Rubio, Luis David Ramírez Reynoso, Oscar Esteban Mendoza Arias, Roberto Carlos Alday Rangel, Alma Bertha Balderas García, Yesenia Yazmín Paredes Vega, Mariana Monroy Torres, Itzel Areli



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 82 de 83

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



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-07600-26

Luna Juárez, Josué Cocom Cocom, Luis Enrique Bautista Pinelo, Carolina González Bermúdez, Tania Sofía Gómez López y Luis Carranza Coutlolenc ; a los correos electrónicos [REDACTED] en el domicilio ubicado [REDACTED] para los efectos legales a que haya lugar.

OCTAVO. Archivar el expediente como procedimiento administrativo resuelto, para los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 fracción I de la LFPA.

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.p. Iliana Villalobos Estrada.- Subsecretaría de Regulación Ambiental. Correo E. gestion.sra@semarnat.gob.mx. - Presente. Mariana Boy Tamborell.- Procuradora Federal de Protección al Ambiente. Correo E.: mariana.boy@profepa.gob.mx. - Presente.
Subdelegada de Administración e innovación de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur -Presente.
Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur. - Presente.
Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur. -Presente.
C.c.p. Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Referencias: Clave: 03BS2025U0019; Bitácora: 09/MG-0366/07/25; Volante de trabajo: SRA/2026-0001875, SRA/2026-0001907 y SRA/2026-0002071; DGIRA's: 2510808, 2511444, 2600509, 2600061, 2511660, 2509159, 2509157, 2507995, 2620382, 2620039, 2621327, 2621291, 2621443, 2621589, 2621792, 2622709, 2622800, 2621462, 2621001, 2619463, 2623300, 2623810, 2623199, 2623389, 2619259, 2625279 y 2624072.

Elaboró
MACG

Revisó / Vo.Bo.
YRA / EVR

Validó
LAPA / JAGV



2026
año de
Margarita Maza

"PUNTA LA PAZ"

FideliComiso Irrevocable de Administración No. CIB/4046
Página 83 de 83

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5490 0900 www.qob.mx/semarnat