

Distrito Malecón, un proyecto al límite de las regulaciones de la bahía de La Paz

Posted on 13 de junio de 2024 by Daniela Reyes



Fuente: Proyecto Distrito Malecón

La justicia responde y ordena a Semarnat reponer el proceso de consulta pública del proyecto Distrito Malecón.

Diario Humano | La Paz, Baja California Sur. -El Juzgado Primero de Distrito de Baja California Sur revocó la autorización ambiental otorgada al proyecto inmobiliario Distrito Malecón que pretende construir dos edificios de siete pisos y una plaza comercial en el Malecón de La Paz y ordenó a la delegación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat) en la entidad a reponer el proceso de consulta ciudadana.

El Centro Mexicano de Derecho Ambiental (Cemda) interpuso un amparo debido a irregularidades en el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del Proyecto Distrito Malecón, toda vez que era obligación de la Semarnat notificarles la apertura de este proceso por escrito y no lo hizo.

“Este proyecto presentó su Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) ante Semarnat y dentro del PEIA hacen una consulta pública. Nosotros presentamos una solicitud por escrito para participar en ella y la autoridad dijo, ‘aguántame tantito porque les pedí que me mandaran algo que faltó’ pero nunca volvieron a notificar que ya estaba formalmente abierto el proceso de consulta y en el derecho mexicano cuando pides algo a la autoridad por escrito, te tiene que notificar por escrito también. Quien está fallando es el árbitro, es la autoridad ambiental, en este caso la delegación de la Semarnat de Baja California Sur quien dio la autorización. Lo que peleamos es el derecho a la participación pública y al acceso a la información, que es importantísimo en el marco del Acuerdo Escazú”, explicó Mario Sánchez, director regional noroeste del Cemda.

Los proyectos buscan obtener la autorización ambiental de Semarnat a través de un estudio técnico-científico que evalúa los efectos que puede ocasionar la obra sobre el medio ambiente y las medidas preventivas que el promovente del proyecto va a implementar para minimizar los impactos negativos.

En el caso del Distrito Malecón, Carlos Estrada Talamante, representante legal de Decope Hotelera y Turismo S.A. de C.V. señaló que la resolución del amparo tiene que ver con el procedimiento pero no con aspectos ambientales.

“Si te fijas, la fundamentación no era desde el punto de vista ambiental, sino era un tema del

procedimiento, para lo cual nosotros no tenemos ningún inconveniente en que se reponga el proceso. Nosotros somos gente de aquí (La Paz), queremos hacer las cosas bien, no estamos violentando nada, entonces claro que nos gustaría arrancar, pero sí teniendo todo en orden”, señaló Estrada.

Estrada es representante legal de Desarrollo Corporativo Peninsular, S. A. de C. V., y de Decope Hotelería y Turismo SA de CV, ambas son empresas sudcalifornianas, sin embargo la primera se dedica principalmente a la construcción de vivienda de interés social y la segunda se creó para impulsar el proyecto habitacional-turístico Distrito Malecón.

Distrito Malecón es un complejo de usos habitacional, comercial y turístico con una superficie de más de 6 mil metros cuadrados. Está compuesto por 19 locales comerciales con vista hacia el Malecón de La Paz, detrás una plaza peatonal de acceso libre que conecta la calle héroes del 47 con el Parque Francisco King y con frente a la calle Francisco I. Madero, dos edificios de 7 pisos conectados con 89 unidades habitacionales, y un sótano para estacionamientos.



Imagen de vista frontal del proyecto Distrito Malecón. Fuente: Distrito Malecón

Como resultado de este proceso, el 22 de mayo de 2024 la Semarnat puso a disposición del público el expediente del proyecto Distrito Malecón para que la ciudadanía pueda participar en la consulta pública que se encontrará abierta hasta el 18 de junio del mismo año.

“Ahora es justo el momento en que se espera la participación pública para que si hay algunos problemas, opiniones, áreas de oportunidad, lo que sea, se ingrese al proceso. Nosotros procederemos a emitir nuestro comentario respecto del proyecto”, señaló Sánchez.

En la consulta pública de proyectos que requieren MIA, la ciudadanía puede formular observaciones y propuestas al proyecto respecto a desequilibrios ecológicos no provistos por los promotores del proyecto a fin de que sean considerados por la Semarnat al autorizar o no.

Es importante que haya participación ciudadana en este proceso para que el proyecto tenga una evaluación integral de su impacto. Además, Sánchez, agregó que este caso sienta un precedente importante ya que visibiliza una deficiencia constante en los PEIA y refrenda el papel de las organizaciones de la sociedad civil de defender derechos humanos.

“No puedes tener un proyecto y decir que puede ser funcional y avalado si no tienes el espacio para que diferentes voces te digan sus opiniones, sus puntos de vista y sus contradicciones, si no no hay un balance. Se logró refrendar que las organizaciones de la sociedad civil tienen el derecho de defender derechos humanos y hacer este equilibrio, porque ya sabes es complejo que una persona se enfrente a todo el mecanismo legal de empresas y promoventes. Entonces eso ayuda muchísimo también al tema de acceso a la justicia”, explicó Sánchez.

Proyectos turísticos y habitacionales de alta densidad



Zona en la que se pretende instalar el proyecto Distrito Malecón. Fuente: Alfredo Martínez



Zona en la que se pretende instalar el proyecto Distrito Malecón. Fuente: Alfredo Martínez

El proyecto Distrito Malecón requirió presentar MIA debido a que aunque se encuentra en una zona urbana ya impactada, está frente al Malecón de La Paz, y debido al Plan de Desarrollo Urbano de La Paz, las construcciones o cualquier tipo de infraestructura a menos de 80 metros de distancia de la Zofemat deberá contar con autorización de impacto ambiental.

Sin embargo, Carlos Estrada señala que los comentarios que se han hecho hacia el proyecto van enfocados más a preocupaciones sociales más que ambientales, por ejemplo cuando el proyecto presentó la MIA, la sociedad sudcaliforniana hizo comentarios en redes sociales respecto a la altura del proyecto, el agua que consumiría y el drenaje.

Como antecedente, en 2008, Decope Hotelería y Turismo impulsó un condo-hotel en el mismo predio que ahora pretenden instalar Distrito Malecón, sin embargo, en ese momento no fue viable debido a que era mayor a cuatro pisos y contravenía el Plan de Desarrollo Urbano (PDU).

Sin embargo, en 2018, durante la presidencia municipal de Armando Martínez del Partido Acción Nacional (PAN), se actualizó el Programa de Desarrollo Urbano (PDU) de La Paz y desde entonces permite construcciones de hasta siete pisos en uso de suelo mixto en el corredor urbano, corredor turístico y centro urbano de la ciudad con varias restricciones.



Foto ilustrativa de otro hotel de siete pisos instalado en el Malecón de La Paz. Fuente: Daniela Reyes

Por ejemplo, la elevación depende de la superficie total del proyecto. Entre más superficie, más elevación puede alcanzar la edificación. De acuerdo con Estrada, hay pocos predios que cumplan con las características para poder construir un edificio de siete pisos en la zona. Pero, según Sánchez de Cemda, esto abre la posibilidad de que los desarrolladores buscarán comprar más terrenos para aumentar su superficie y construir edificios de esta elevación.

“No puedo decir si es bueno, malo, bonito o feo, pero es algo que puede suceder y la sociedad paceña no está pensando en eso, pero va a haber proyectos o desarrolladores que van a buscarlo. Se empieza a crear un panorama en el que si alguien inicia con un edificio de siete pisos, va a abrir la posibilidad de que otros digan que se puede hacer. Además tienes esto en una zona en la que el PDU tiene como habitacional urbano y alberga a uno de los últimos barrios. Hay cosas que te dicen que quizá el diseño puede no encajar. No es como, ‘ah no quieren que se construya nada’, no, sólo estamos diciendo que está

forzándose”, señaló Sánchez.

En el caso del proyecto Distrito Malecón, se ubica en una zona donde se permiten edificios de esta altura y de acuerdo con Estrada cumple con todas las condicionantes que hay para este tipo de construcciones.

“Respecto a las alturas, tampoco estamos violentando porque no son más de los niveles que están permitidos en el PDU en ese corredor urbano. Otra cosa importante, el proyecto tiene visualmente dos escalas. La primera tiene seis locales al frente cuya escala prácticamente es la misma de las edificaciones tradicionales de La Paz con una altura normal, luego hay una calle peatonal en medio, dentro del proyecto. Es un espacio que va a estar totalmente abierto 24-7 para el uso y gozo de la gente”, explicó Estrada.

Proyectos turísticos en una ciudad sin agua y con infraestructura deficiente



Proyectos de alta densidad instalados en la colonia Colina del Sol, a un costado de donde se pretende instalar el proyecto Distrito Malecón. Fuente: Alfredo Martínez



Proyectos de alta densidad instalados en la colonia Colina del Sol, a un costado de donde se pretende instalar el proyecto Distrito Malecón. Fuente: Alfredo Martínez

El 14 de diciembre de 2022, el ing. Mario Gálvez, director del Oomsapas La Paz, denegó la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado al proyecto Distrito Malecón debido a que la infraestructura en la zona donde planteaba instalarse era deficiente y no contaba con la capacidad para abastecer la demanda de agua potable ni para el desalojo y conducción de aguas residuales del proyecto, en una zona que padece de desabasto de agua y de derramas de aguas residuales, según el oficio No. DG/DT/FACT-1611/2023.

El Oomsapas determinó que el volumen anual de agua potable que representa la demanda del proyecto es de 37.65 millares de metros cúbicos, para una dotación de 250 litros por día para los departamentos y seis litros por metro cuadrado al día por los locales comerciales.

Estrada señaló que no se le negó solo a él la factibilidad sino a todos los proyectos que estaban buscando dichas factibilidades en ese momento en La Paz. Para responder a esta demanda del sector empresarial, el Oomsapas desarrolló varios mecanismos para autorizar los proyectos.

La primera es entregar concesiones de pozos agrícolas en favor del Oomsapas La Paz; la segunda entregar agua e interconectarla a la red de agua potable; y la tercera aportar económicamente para que el Oomsapas realice perforaciones de nuevos pozos. De esta forma los proyectos deben garantizar que están cubriendo su demanda de agua a través de cualquiera de estas tres vías y solo así se les libera su factibilidad de agua potable.

En el caso del Distrito Malecón entregó dos pozos agrícolas; negoció el acceso a un pozo en el ejido San Pedro que se interconectó al acueducto Carrizal-La Paz; y aportó económicamente a la iniciativa de perforar pozos en la zona de El Carrizal, donde dos pozos resultaron exitosos. De esta forma logró poco a poco cubrir su demanda y obtuvo la factibilidad para todo su proyecto, indicó Estrada.

“Todo eso lo hizo Oomsapas, nosotros simplemente entramos en un esquema en donde aportamos recursos porque las factibilidades estaban condicionadas a poder obtener el 100% de la factibilidad hasta que nos encontrara agua. Nosotros como particulares apoyamos en ese momento porque era la manera en la que podíamos nosotros tener acceso a nuestras factibilidades”, explicó Estrada.

Sobre esta forma de resolver el tema de las factibilidades, Sánchez señala que el Oomsapas debería tener una planeación y no responder a intereses económicos y administrar el agua para atacar el déficit que ya hay.

“El Oomsapas debe tener una planeación y no debe ir parchando por proyecto para tener la capacidad. No debería ser un organismo que responda a la presión de intereses económicos. En general no hay agua, pero de la que hay menos es en el agua urbana y, si alguien no quiere su agua, se la debería de dar al Estado. La ley sí permite la reversión de concesiones, pero no se usa porque es un tema ahí muy espinoso”, explicó Sánchez.

Al ser cuestionado sobre esto, Estrada señaló que todas las personas tienen derecho a desarrollar y aprovechar la infraestructura existente en el centro de la ciudad.

Zulema Lazos, directora del Oomsapas La Paz, comentó respecto a esta factibilidad entregada al proyecto Distrito Malecón, que la institución sólo se limita a evaluar si un proyecto es o no factible.

“El proyecto es factible. Nosotros no les podemos hacer sus proyectos. Ellos tienen que proponer proyectos para que no afecten nuestros sistemas y después nosotros lo evaluamos”, señaló Lazos.

Otro tema que preocupa a las colonia de El Esterito es que el proyecto conectaría el desalojo de sus aguas negras al cárcamo #1 que ya se encuentra rebasado. Según Estrada es de su interés que este problema se resuelva y está en disposición a aportar para su solución o en medidas alternativas.

“Si ese fuera el punto final de conexión, aportaríamos .78 litros por segundo de agua negra, un porcentaje mínimo. Si el Oomsapas nos dice que necesitamos otra solución como una planta de tratamiento de aguas residuales para no hacer uso de la infraestructura, nosotros no tenemos problema, pero ahorita tenemos la factibilidad de agua y de drenaje. Mientras no nos requiera otra cosa, no podemos tomar una iniciativa que no nos corresponde. Queremos ser parte de la solución y si se puede participar, también estaríamos dispuestos a hacerlo. Entendemos las genuinas inquietudes de la gente de la zona, pero estamos nosotros para ayudar a sumar y no a agravar el problema”, señaló Estrada.

De fondo, para Sánchez, Distrito Malecón evidencia el problema de la planeación urbana de la ciudad de La Paz en las colonias de El Esterito, Colonia del Sol y Centro, donde se están construyendo más edificios a pesar de que probablemente ya esté rebasada la capacidad urbana en servicios como drenaje, agua,

electricidad y recolección de residuos.

“Así como en lo ambiental, en lo urbano también hay capacidades de carga urbana que tienes que estimar de población, de capacidad de los servicios y de la recolección de basura, de residuos sólidos y demás. Si empiezas a levantar edificios y la base no está sólida vas a tener un problema como ahora lo tienes y si le agregas más factores, vas a tener un problema más grande. Si no tienes capacidades urbanas para sustentar esa visión de crecimiento, no deberías hacer eso. No es nada más si el Distrito Malecón se va a hacer o no se va a hacer, es todo lo que hay de fondo”, señaló Sánchez.

**Este artículo se publicó originalmente en Causa Natura Media.*