



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal de la SEMARNAT En el Estado de Baja California Sur Unidad Jurídica

La Paz, Baja California Sur, a 16 de abril del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0005/02/20 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MTRA. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica.**
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA-04-2021-SIPOT-1T-ART69, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:

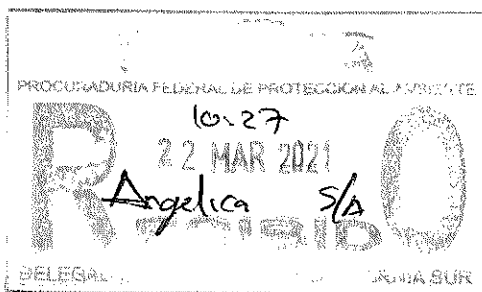
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_04_2021_SIPOT_1T_ART.69.pdf





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS-02.01.IA.153/2021
Clave de Proyecto: 03BS2020TD006
Bitácora: 03/MP-0005/02/20

La Paz, Baja California Sur a 10 de marzo de 2021.

BAJA SAGE, S. DE R.L. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU GERENTE ADMINISTRADOR
PETER GORDON ARBUCKLE Y/O
GERENTE GENERAL JEFFREY STEVEN HAMAQUI

Recib original 18/03/21

Guillermo Pérez López

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0005/02/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Baja Sage, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."**, que consiste realizar el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que consta en un conjunto residencial de régimen condominal, con zona residencial, zona comercial/residencial, zona de servicios/residencial, casa club, estacionamientos, circulación peatonal y accesos interiores, así como huertos para cultivo de vegetales y granja. Lo anterior en una superficie total de 17, 678.44 m², ubicado en el predio con clave catastral 1-03-150-0055, en calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Baja Sage, S. de R.L de C.V., por conducto de su gerente administrador Peter Gordon Arbuckle y/o su gerente general Jeffrey Steven Hamaoui, Promoviente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Baja Sage, S. de R.L de C.V., por conducto de Peter Gordon Arbuckle, gerente administrador y/o Jeffrey Steven Hamaoui, su gerente general, de se le designará la **Promoviente**, a la actividad del proyecto **"Baja Sage, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 1 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2º, 4º, 5º incisos Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 05 de febrero de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 13 de enero de 2020, mediante el cual la **Promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que consta en un conjunto residencial de Régimen Condominal, con zona residencial de 3,344.69 m², zona comercial/residencial de 528.74 m², zona de servicios/residencial de 1,018.23 m², casa club de 1,416.93 m², estacionamientos de 1,989.48 m², circulación peatonal y accesos interiores de 2,720.94 m², así como huerto para cultivo de vegetales de 6,605.36 m² y granja de 54.06 m². Lo anterior, en una superficie total de 17, 678.44 m², ubicado en el predio con clave catastral 1-03-150-0055, en calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 06 de febrero de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/007/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_07-20.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 30 de enero al 05 de febrero de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- IV. Que el 10 de febrero de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la **Promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular, con fecha del 06 de febrero del mismo año.
- V. Que el 19 de febrero de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0005/02/20, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 2 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- VI. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.102/2020 del 13 de marzo del 2020, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 18 de marzo del 2020.
- VII. Que el 13 de marzo de 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.103/2020, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 18 de marzo de 2020.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.104/2020, dirigido a la Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal de La Paz. Dicha solicitud fue recibida el 18 de marzo del 2020.
- VIII. Que el 24 de marzo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados.
- IX. Que el 30 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, con excepción de los trámites y procedimientos que en el mismo se indican.
- X. Que el 29 de mayo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, con las excepciones que en el mismo se indican.
- XI. Que el 02 de julio de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo que modifica el diverso por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Órganos Administrativos Desconcentrados, con las excepciones que en el mismo se indican, publicado el 29 de mayo de 2020.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 3 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature or mark

Handwritten mark or signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- XII. Que el 24 de agosto de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se levanta la suspensión de plazos y términos legales en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Órganos Administrativos Desconcentrados.
- XIII. Que el 27 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. DEEGA/1104/306/2020, del 14 de julio de 2020, emitido por el H. XVI Ayuntamiento de la Paz, Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...En lo referente a la competencia municipal se tiene que:

Casas Huerta (CH)

Zonificación que aplica en la zona central de Todos Santos y de El Pescadero, en la medida de lo posible se recomienda mantener su estado natural sin sufrir alteraciones que repercutan e impacten fuertemente al ecosistema.

En las zonas donde sea factible el aprovechamiento aplica lo siguiente: el tamaño mínimo de lote es de 2,000 m², la densidad neta es de 5 viv/ha y la vecinal de 4 viv/ha, la ocupación máxima (COS) es de 0.17 y la intensidad de construcción (CUS) de 0.25; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramados de no mas de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura; los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

Basado en lo anterior, esta Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

- o El predio del **Proyecto** presenta **AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO PARA CASAS HUERTA CON ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO), OFICIO No. DPYRU/DPU/638/2019 de fecha 11 de septiembre del 2019, de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz.** Lo cual lo ubica bajo ese instrumento jurídico de acuerdo con el plano con clave E-2a de la Estrategia de suelo y Reservas territoriales del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de Gobierno de Estado, No. 40 de fecha 10 de agosto del 2012.
 - o De la revisión y análisis del contenido de la **MIA-P**, las actividades que se pretenden llevar a cabo no comprometen el equilibrio ecológico y son mitigables..."
- XIV. Que el 28 de septiembre de 2020, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.314/2020, notificado el 13 de octubre del 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Promovente** la siguiente información adicional:

1. Deberá presentar copia de la identificación oficial de Jeffrey Steven Hamaoui, para acreditar su personalidad.
2. Sobre el Capítulo II de la **MIA-P**: Descripción del **Proyecto**:
 - 2.1 Especificar cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable para consumo durante la operación del **Proyecto**, indicar si se colocaran líneas de transmisión de agua fuera del polígono del **Proyecto**, además de señalar el volumen mensual de agua que se pretende consumir.
 - 2.2 Describir las características y ubicación de la planta de Tratamiento de Aguas Residuales y especificar el destino que se le dará al agua tratada.
 - 2.3 Especificar cuál será la fuente de abastecimiento de energía eléctrica durante la operación del **Proyecto**, indicar si se colocaran líneas de transmisión de electricidad fuera del polígono del **Proyecto**, además de señalar el consumo mensual de energía que se pretende consumir.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 4 de 25





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2.4 Describir las características de cada una de las obras que conforman el **Proyecto**, listadas en la tabla contenida en la página 11 de la **MIA-P**, además de especificar si contarán con alberca.

2.5 Completar las características cuantitativas de las obras del **Proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la **MIA-P** no cuenta con la información completa:

	Superficie parcial en m ²	Superficie de desplante (construcción en planta baja) m ²	Niveles de construcción	Número de viviendas/habitaciones / locales
Casa club	1421.17			
Comercial/ residencial	505.49			
Estacionamiento 1	329.34			
Estacionamiento 2	684.86			
Estacionamiento 3	1032.79			
Granja	69.32			
Huertos 1	1478.38			
Huertos 2	5146.49			
Residencial 1	503.69			
Residencial 2	1053.3			
Residencial 3	869.49			
Residencial 4	812.19			
Servicios / residencial 1	145.94			
Servicios / residencial 2	764.64			
Servicios / residencial 3	80.14			
Accesos internos	2781.21			
TOTAL	17678.44			

2.6 Asegurarse de que las características de cada uno de los elementos del **Proyecto**, señalados en la tabla anterior, cumpla con el coeficiente de ocupación de suelo y al coeficiente de uso de suelo previsto para el uso residencial turístico, de conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero y Las Playitas (PSDU TPLP).

3. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental. Conforme a la zonificación secundaria del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero y Las Playitas (PSDU TPLP), el sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en la zona destinada a Conservación: Casas Huerta. Por lo tanto, deberá indicar de qué manera el **Proyecto** cumplirá con las especificaciones señaladas para el uso de suelo correspondiente, en particular con el coeficiente de ocupación de suelo de 0.17, coeficiente de uso de suelo del 0.25 y la densidad máxima de 5 viviendas por hectárea, conforme a lo previsto para el uso de suelo de Casas Huerta.

3.1 Para demostrar el cumplimiento del **Proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero y Las Playitas, deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PSDU TPLP
Superficie de predio m ²	17,678.44 m ²	2000 m ² superficie mínima por lote
Superficie total de desplante en m ²	No especifica	-
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²	No especifica	-
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	No especifica	0.17
Coeficiente de Uso de Suelo (CUS)	No especifica	0.25
Densidad neta de vivienda	No especifica número de viviendas por cada una de las áreas residenciales.	5 viviendas por hectárea Se desconoce si cumple con el PSDU TPLP

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 5 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- 3.2 Conforme a lo señalado por el Atlas Nacional de Riesgos, el polígono del **Proyecto** se encuentra ubicado parcialmente en una zona de riesgo de inundación en un periodo de retorno a partir de 5 años. Por lo anterior, deberá señalar de qué manera dará cumplimiento al Atlas Nacional de Riesgo, además de señalar la medida de prevención o mitigación a ejecutar ante dicho riesgo.
- 3.3 Deberá considerar el riesgo por inundación en un periodo de retorno a partir de 5 años, Conforme a lo señalado por el Atlas Nacional de Riesgos, para establecer los plazos de ejecución de las distintas etapas del **Proyecto**.
- XV. Que el 06 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFA/10.1/8C.17.5/481/2020, del 10 de julio de 2020, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:
- "...por lo anterior solicita se indique si el **Proyecto** en comento tiene algún procedimiento administrativo sin concluir o si existe inicio de obra; al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no detectó el inicio de algún procedimiento administrativo por esta Unidad Administrativa, por lo que en fecha 19 de junio de 2020 personal adscrito a esta Delegación realizó visita técnica en el sitio, indicando que no se observó ningún tipo de obras y/o actividades relacionada con el cambio de uso de suelo..."*
- XVI. Que el 09 de octubre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo que modifica el diverso por el que se levanta la suspensión de plazos y términos legales en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado el 24 de agosto de 2020", en cuyo artículo Único, se modificó el Artículo Transitorio Primero del diverso Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de agosto de 2020, estableciendo la vigencia del mismo, hasta el 04 de enero de 2021.
- XVII. Que el 17 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal la información adicional solicitada a la **Promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.314/2020, del 28 de septiembre de 2020, citado en el Resultando XIV anterior.
- XVIII. Que el 25 de enero de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general las medidas que se establecen para coadyuvar en la disminución de la propagación del coronavirus COVID-19, así como los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, con las excepciones que en el mismo se indican.
- XIX. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal, la opinión de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VII de la presente Resolución.
- XX. Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 6 de 25





CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones IX, X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
2. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y, en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, además de cualquier tipo de obra civil en ecosistema costeros, litorales o zonas federales, requieren de ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c, XIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.



X



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-060-SEMARNAT-1994, NOM-061-SEMARNAT-1994, NOM-080-SEMARNAT-1994, así como en lo dispuesto en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos – El Pescadero - Las Playitas, La Paz, B.C.S. Destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promoviente** pretende llevar a cabo el **Proyecto** que tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta en un conjunto residencial de Régimen Condominal, con zona residencial de 3,344.69 m², zona comercial/residencial de 528.74 m², zona de servicios/residencial de 1,018.23 m², casa club de 1,416.93 m², estacionamientos de 1,989.48 m², circulación peatonal y accesos interiores de 2,720.94 m², así como huertos para cultivo de vegetales de 6,605.36 m² y granja de 54.06 m². Lo anterior, en una superficie total de 17, 678.44 m², ubicado en el predio con clave catastral 1-03-150-0055, en calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

Los tipos de climas en la franja Todos Santos-El Pescadero-Los Cerritos corresponde a BW seco desértico. El subtipo de clima que corresponde al Sistema Ambiental (SA) es BW_hw (x') Muy seco semicálido. Este subtipo de climas se presenta a todo lo largo de la franja costera en el margen pacífico del estado influenciando al poblado de Todos Santos. Es el clima más cálido de los tipos muy secos con lluvias en verano, la temperatura media anual oscila de 18° a 22°C. En algunas áreas este clima se extiende hasta las laderas de las sierras hasta una altura máxima de 700 m. Los meses de mayor precipitación son agosto y septiembre con un promedio mensual de 50 a 60 mm para cada mes, el resto de los meses las precipitaciones son insignificantes.

Temperatura promedio

Para el sistema ambiental y su región este hacia las partes altas, las zonas térmicas presentes son tres: Cálida con temperatura media de 22° a 26°C, Semicálida con temperatura media de 18° a 22°C y Templada con temperatura media de 12° a 18°C. Toda la superficie del SA es Cálida, descendiendo en temperatura en las partes altas de la cuenca.

Precipitación promedio anual (mm)

Para el caso particular del sistema ambiental y sus inmediaciones se tienen dos rangos de precipitación registrados: hasta 200 mm en la zona baja de la cuenca y de 400 mm en las partes altas de la cuenca.

Geología

La geología del área de estudio está compuesta por rocas ígneas metamórficas y sobre todo sedimentarias de tipo aluvial y areniscas. Las rocas ígneas se localizan en las partes más altas que corresponden a la Sierra de La





Laguna.

Geomorfología

El sistema ambiental se ubica dentro de la subprovincia de Llanos de la Magdalena, situada en la parte centro-oeste del estado, cubre el 52.5% del municipio y ocupa una gran parte del municipio de La Paz. Fisiográficamente, tiene una estructura con forma de una depresión. La porción noroeste y más de la mitad de la zona costera de la discontinuidad están formadas por llanuras con dunas, hacia los límites son la sierra "La Giganta" se observan algunas laderas y lomeríos.

Dentro de esta subprovincia se encuentra el Valle de La Paz-El Carrizal, cuyo origen está relacionado con una fosa tectónica rellena de formaciones sedimentarias del cenozoico mal consolidadas.

Las topoformas principales que se presentan en el área del sistema ambiental están ampliamente denominadas por Lomeríos tendidos con bajadas y Sierras Altas.

Los lomeríos tendidos con bajadas tienen formas planas con ligera pendiente al mar, de dimensiones reducidas y drenaje denso de carácter intermitente, de tipo dendrítico y subdendrítico en las sierras y paralelo en los valles. El valle El Pescadero es una franja irregular que tiene un ancho que varía de 1.0 a 12 km, en la zona costera, y de 4 a 10 km de largo. La zona principal de este valle se eleva desde la costa hasta los 160 msnm y en ella se localiza el poblado de El Pescadero. Hacia el sur de este poblado el valle está separado por lomeríos, en cuya superficie de pendiente moderada se han formado los arroyos El Palmar de En medio y El Refugio. Esta región es la que presenta menores dimensiones de la planicie aluvial y del largo de los valles: 1 a 2 km de ancho y 4 a 6 km de largo.

Estos valles se encuentran rodeados por elevaciones topográficas constituidas esencialmente por rocas ígneas intrusivas, metamórficas y en menores proporción conglomerados. Presenta geoformas variadas: redondeadas y de suave pendiente en la zona aledaña a la costa, y elevaciones que varían de 400 a 600 msnm en las estribaciones de las sierras que delimitan el acuífero, disectadas por arroyos.

Suelos

La edafología del área de estudio es denominada ampliamente por los suelos del tipo Regosol (Re) de tipo eurítrico, asociado a otros en menores proporciones Fluvisoles (Je), Regosol-Litosol (Re+I), Zolochak (Zo) y Fluvisol eurítrico (Je/I).

Son los suelos que más predominan con un 41.92% de la superficie del municipio. Se trata de suelos sin capas distintivas, asociados por lo general a los Litosoles o afloramientos rocosos, con una textura media. En general son claros y se parecen bastante a la roca que les subyace cuando no son profundos. Son comunes los de origen coluvión y se caracterizan por una gran heterogeneidad, con una textura gruesa, asociados a pendientes muy pronunciadas y rocas de naturaleza tanto volcánica como sedimentaria.

Los cambios en su textura, fases físicas y químicas son las principales variaciones que se presentan. En general, todas las unidades edafológicas correspondientes a este tipo tienen muy Buena permeabilidad (de media a alta), pero también una elevada erosividad.

Los suelos con textura gruesa son los de mayor distribución. La cercanía a la roca origen y el escaso transporte



X



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



que tienen prácticamente los mantiene in situ, es decir se les encuentra encima de la roza que los originó.

Sobre los cauces de los arroyos se localizan los suelos del tipo Fluvisol, se encuentran en esas zonas como un resultado del "lavado" de los demás tipos cuando se presentan escurrimientos fluviales debido sobre todo a la incidencia de precipitaciones de considerable magnitud, las cuales acarrear los materiales sueltos. Los depósitos tienen un a permeabilidad entre media y alta.

Hidrología Superficial

La zona se encuentra localizada dentro de la Región Hidrológica RH 3 "Baja California Suroeste (Magdalena)". Forma parte de la Cuenca A, correspondiente a la vertiente que drena hacia el Océano Pacífico.

El acuífero pertenece a la cuenca A "Arroyo Caracol-Arroyo Candelaria", que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de BCS, desde Las Pocitas-San Hilario hasta Migriño y continúa al sur, casi hasta llegar a Cabo San Lucas.

La región se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores de precipitación bajos y escasez natural del agua, que ocasionalmente se ven alteradas debido a la presencia de huracanes- en ambos casos, los escurrimientos superficiales son de tipo intermitentes que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera.

Existen varias corrientes superficiales que tienen su origen en la zona montañosa que separa este acuífero de San José del Cabo y Santiago. Entre los arroyos más importantes están Arroyo Grande, Santa Rosa, El Palmar de Enmedio y El Refugio, que desembocan al Océano Pacífico. No existen estaciones hidrométricas, ni infraestructura hidráulica para el almacenamiento de las corrientes superficiales.

Hidrología Subterránea

De acuerdo con la información geológica y piezométrica, es posible identificar que el acuífero El Pescadero es de tipo libre y está constituido por sedimentos aluviales depositados tanto en los subálveos de los arroyos como en la planicie costera. La granulometría de estos materiales varía de gravas a arcillas y su espesor promedio fluctúa entre 10 y 60 m, conformando un acuífero de reducidas dimensiones y poca capacidad de almacenamiento. La permeabilidad del acuífero es media a baja, dependiendo del contenido de sedimentos arcillosos.

La recarga que recibe el acuífero procede de la infiltración directa de la lluvia sobre el valle, así como por la infiltración del agua superficial que escurre a través de los arroyos intermitentes, durante las lluvias. La descarga se produce de manera natural por flujo subterráneo hacia el mar y por evapotranspiración en pequeñas zonas que presentan niveles freáticos someros; de manera artificial se efectúa por medio de la extracción que se lleva a cabo por medio de las captaciones.

Aunque el valor de la precipitación pluvial media anual es bajo, la presencia ocasional de los huracanes tiene un efecto muy importante sobre la recarga de los acuíferos, siendo evidente en muchos casos la rápida recuperación de los niveles del agua subterránea.

Los valores de profundidad al nivel estático para el 2007 varían desde algunos metros, en la zona costera y los subálveos de los arroyos, hasta 20 metros, conforme se asciende topográficamente. Valores 20 a 30 m se





registran en la porción sur del acuífero, en la pequeña cuenca del arroyo El Refugio debido a que su franja costera es más estrecha y refleja de manera más pronunciada el control topográfico.

Como se mencionó anteriormente la profundidad al nivel estático se ha mantenido sin variaciones importantes en el transcurso de las últimas 3 décadas, debido principalmente a que la extracción que se realiza en el acuífero es incipiente.

C). ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

De acuerdo a la serie VI de INEGI 2017, el uso de suelo y vegetación del sitio del **Proyecto** corresponde a Agricultura de riego. En el sitio del **Proyecto**, se registraron especies, con formas de crecimiento arbóreas, arbustivas y herbácea, como se muestra en la siguiente tabla, ninguna de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico
Palmeta	<i>Washingtonia robusta</i>
Mango	<i>Mangifera</i> spp
Palo de arco	<i>Tecoma stans</i>
Quelite	<i>Amaranthus espinosus</i>
Zacate buffel	<i>Pennisetum ciliare</i>
Gallito	<i>Tillandsia recurvata</i>

Fauna

De acuerdo a la clasificación de Nelson (1921) y Wiggins (1980), el área de influencia del **Proyecto** se ubica en la zona faunística del Distrito del Cabo, en la Región Árido Tropical, en esta región que es muy extensa, ya que comprende desde una franja al norte de la ciudad de La Paz, hasta el límite sur estatal y por la diversidad de ecosistemas como el costero, desértico, tropical y boscoso se propicia la abundancia de especies faunísticas como la herpetofauna destacando los anfibios y reptiles y la ausencia del grupo de las salamandras, en los reptiles sobresalen las lagartijas de la familia Iguanidae y las serpientes de la familia Colubridae que mayor número de representantes tiene.

Ornitofauna. En el sistema ambiental del **Proyecto**, se encuentran las siguientes especies de aves, algunas de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Carbonero sencillo	<i>Baeolophus inornatus</i>	-
Tapacaminos cuerporru	<i>Carpimulgus vociferus</i>	-
Cuco de pico amarillo	<i>Coccyzus americanus</i>	-
Paloma serrana	<i>Columba fasciata</i>	-
Pibi occidental	<i>Contopus sordidulus</i>	-
Garrapatero Pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	-
Mosquero occidental	<i>Empidonax difficilis</i>	-
Mascarita peninsular	<i>Geothlypis beldingi</i>	En peligro de extinción





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Tecolote de Hoskins	<i>Glaucidium hoskinsii</i>	-
Colibrí de oreja blanca	<i>Hylocharis xantusii</i>	-
Junco de Baird	<i>Junco bairdi</i>	-
Carpintero arlequín	<i>Melanerpes formicivorus</i>	-
Tecolote enano	<i>Micrathene whitleyi</i>	-
Rascador manchado	<i>Pipilo maculatus</i>	-
Sastrecillo	<i>Psaltiriparus minimus</i>	-
Mosquero cardenalito	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	-
Sita pecho blanco	<i>Sitta carolinensis</i>	-
Zambullidor menor	<i>Tachybaptus dominico</i>	Protección especial
Tordo americano	<i>Turdus migratorius confinis</i>	-
Vireo de Casin	<i>Vireo cassinii</i>	-
Vireo gorjeador	<i>Vireo gilvus</i>	-
Vireo reyezuelo	<i>Vireo huttoni</i>	-

Herpetofauna. En el sistema ambiental del **Proyecto**, se encuentran las siguientes especies de reptiles y anfibios, algunas de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Sapo de puntos rojos	<i>Bufo punctatus</i>	-
Lagartija cahora	<i>Callisaurus draconoides</i>	Amenazada
Culebra arenera manchada	<i>Chilomeniscus stramineus</i>	Protección especial
Huico garganta anaranjada	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Amenazada
Huico	<i>Cnemidophorus tigris</i>	-
Salamanquesa	<i>Coleonyx variegatus</i>	-
Víbora de cascabel	<i>Crotalus erio</i>	Amenazada
Víbora de cascabel blanca	<i>Crotalus mitchelli</i>	Protección especial
Víbora de cascabel	<i>Crotalus ruber</i>	Protección especial
Iguana espinosa de Sonora	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Protección especial
Culebra nocturna de BC	<i>Eridiphas slevini</i>	Amenazada
Lagartija leopardo narigona	<i>Gambelia wislizenii</i>	Protección especial
Culebra nocturna ojo de gato	<i>Hypsiglena torquata</i>	Protección especial
Culebra común	<i>Lampropeltis getulus</i>	Amenazada
Culebra chirrionera de BC	<i>Masticophis aurigulus</i>	Amenazada
Culebra chirrionera común	<i>Masticophis flagellum</i>	-
Lagartija de piedra	<i>Petrosaurus thalassinus</i>	Protección especial
Camaleón	<i>Phrynosoma coronatum</i>	-
Culebra nariz lanceolada pinta	<i>Phyllorhynchus decurtatus</i>	-
Salamanquesa San Lucas	<i>Phyllodactylus unctus</i>	Protección especial
Salamanquesa del Cabo	<i>Phyllodactylus xanti</i>	Protección especial
Alicante	<i>Pituophis melanoleucus</i>	-
Culebra trompuda	<i>Salvadora hexalepis</i>	-
Sapo de espuela	<i>Scaphiopus couchi</i>	-
Lagartija escamosa de Hunsaker	<i>Sceloporus hunsakeri</i>	Protección especial
Lagartija escamosa del Cabo	<i>Sceloporus licki</i>	Protección especial

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 12 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Cachorón	<i>Sceloporus monserratensis</i>	Protección especial
Lagartija escamosa de San Lucas	<i>Sceloporus zosteromus</i>	Protección especial
Culebra lira de cabeza negra	<i>Trimorphodon biscutatus</i>	Amenazada
Lagartija arbolera cola negra	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Protección especial
Lagartija manchada n	<i>Uta stansburiana</i>	Amenazada
Lagartija nocturna	<i>Xantusia vigilis</i>	-

Mastofauna. En el sistema ambiental del **Proyecto**, se encuentran las siguientes especies de mamíferos, algunas de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Murciélago	<i>Balantiopteryx plicata</i>	-
Murciélaguito de california	<i>Macrotus californicus</i>	-
Murciélago natalo mexicano	<i>Natalus stramineus</i>	-
Murciélago	<i>Myotis yumanensis</i>	-
Murciélaguito pardo	<i>Myotis velifer</i>	-
Murciélaguito piernas largas	<i>Myotis volans</i>	-
Murciélago	<i>Myotis californicus</i>	-
Murciélago pipistrello occidental	<i>Pipistrellus hesperus</i>	-
Murciélago rojizo	<i>Lasiurus borealis</i>	-
Murciélago	<i>Antrozous pallidus</i>	-
Murciélago coludo	<i>Tadarida brasiliensis</i>	-
Murciélago cola de liebre	<i>Tadarida femorosacca</i>	-
murciélago coludo grande	<i>Tadarida molossa</i>	-
Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	-
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Amenazada
Tuza	<i>Thomomys umbrinus</i>	-
Ratón de abazones de Baja	<i>Chaetodipus spinatus</i>	Amenazada
Ratón de cactáceas	<i>Peromyscus eva</i>	-
Rata de campo	<i>Neotoma lepida</i>	Amenazada
Coyote	<i>Canis latrans</i>	-
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	-
Mapache u osito lavador	<i>Procyon lotor</i>	-
Zorrillo	<i>Spilogale putorius</i>	-
Venado bura	<i>Odocoileus hemionus peninsulæ</i>	Amenazada

D). IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

Del análisis de la información de los capítulos precedentes, se identificaron un total de 15 actividades que podrían generar impactos y 23 elementos ambientales que podrían ser impactados por dichas actividades.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 13 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Caracterización de los impactos

Se identificaron un total de 159 interacciones, de las cuales 99 resultaron adversas y 60 benéficas. Para la etapa de Preparación del Sitio se identificaron un total de 54 interacciones de las cuales 42 fueron adversas y 12 benéficas. Para la etapa de Construcción un total de 42 interacciones de las cuales 31 fueron adversas y 11 benéficas y para la Etapa de Operación y Mantenimiento un total de 63 interacciones de las cuales 26 fueron adversas y 37 benéficas.

El medio Abiótico fue el que mayor número tuvo con 85 interacciones, que representan un 53.46 %, esto es poco más de la mitad de los restantes medios del sistema. De estas interacciones, 70 resultaron adversas y 15 benéficas. Esto significa que este medio será el que mayor impacto ambiental adverso que ocasionará el **Proyecto** debido a la misma naturaleza de este que consiste en la modificación del medio abiótico por el relieve de la zona.

El medio Biótico resultó ser el de menor número de interacciones con 15, de las cuales 5 fueron adversas y 10 benéficas, esto debido a la escasa y dispersa vegetación y fauna que existe dentro del predio.

Por tanto, el mayor número de impactos adversos se presentarán durante la etapa de Preparación del Sitio y el mayor número de impactos ambientales benéficos resultó durante la etapa de Operación y Mantenimiento.

E). MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTOS POR LA PROMOVENTE.

En la **MIA-P**, la **Promovente** identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO SÉPTIMO de la presente Resolución.

F). DICTAMEN TÉCNICO.

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por la **Promovente**, se generarán durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto**.

Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Que de acuerdo a la Estrategia Territorial del Modelo de Ordenamiento Ecológico, previsto en el plano E-2, del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-TSPLP), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **Proyecto** se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental U8, en la cual se establece una política de

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 14 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





Conservación. Esta política se enfoca a áreas aptas para el desarrollo de casas huerta familiares que serán destinadas a uso habitacional y actividades agropecuarias.

Asimismo, el **Proyecto** se encuentra ubicado en una zona de uso y destinos de suelo que corresponde a Casas Huerta (CH), zonificación que aplica en la zona central de Todos Santos y de El Pescadero, donde se recomienda mantener su estado natural sin sufrir alteraciones que repercutan e impacten fuertemente al ecosistema. El aprovechamiento en Todos Santos está sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo La Reforma por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; derivado de lo anterior se definirán las áreas internas que pueden tener un aprovechamiento con densidad baja para disminuir su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. En el caso de la zona de Pescadero, sitio donde se ubica el **Proyecto**, el PSDU-TSPLP no señala el requerimiento del estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo Grande por parte de la Comisión Nacional del Agua, sin embargo, deberá considerarse su cauce máximo de inundación, así como lo previsto por el Atlas Nacional de Riesgos por inundación. En las zonas donde sea factible el aprovechamiento, aplica lo siguiente conforme lo señalado en el PSDU-TSPLP: el tamaño mínimo de lote es de 2000 m², la densidad neta es de 5 viv/ha y la vecinal de 4 viv/ha, la ocupación máxima (COS) es de 0.17 y la intensidad de construcción (CUS) de 0.25; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramados de no más de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura.

Que, conforme al Atlas Nacional de Riesgos por inundación, el sitio del **Proyecto** presenta un índice de inundabilidad que cubre parcialmente el polígono general, a partir de un periodo de retorno de 5 años. Lo cual podría representar un riesgo para la infraestructura y seguridad del **Proyecto**.

Asimismo, en la información adicional proporcionada por la **Promovente** señala que, conforme a lo previsto por el Atlas de Riesgos Peligros Naturales del Municipio de La Paz, B.C.S., el predio del **Proyecto** se ubica dentro de la zonificación que le corresponde el riesgo de Alto peligro por inundación. Por lo que la **Promovente** deberá desarrollar medidas de prevención, para disminuir el riesgo por inundación, mismas que deberán ser diseñadas con sustento en un estudio hidrológico y con la aprobación de la Comisión Nacional del Agua.

La **Promovente** solicitó una vigencia de 48 meses para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, y permanente para la etapa de operación y mantenimiento. Sin embargo, considerando el riesgo por inundación para un periodo de retorno de cinco años, antes señalado, se le otorgará únicamente una vigencia total de 5 años, siempre y cuando la Comisión Nacional del Agua señale que el cauce máximo de inundación del arroyo Grande, para un periodo de retorno que correspondan a los años de vigencia para la etapa de operación, no afectan al sitio del **Proyecto**.

Por lo anterior y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en tanto se dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución. Además, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por Baja Sage, S. de R.L de C.V., **Promoviente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni a la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, e información adicional, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA realizar el cambio de uso de suelo en la superficie total del polígono del **Proyecto**, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consiste en un conjunto residencial de régimen condominal, con zona residencial, zona comercial/residencial, zona de servicios/residencial, casa club, estacionamientos, circulación peatonal y accesos interiores, así como huertos para cultivo de vegetales y granja. Lo anterior, en una superficie total de 17,678.44 m², ubicado en el predio con clave catastral 1-03-150-0055, en calle Acceso al Ejido El Pescadero, Subdelegación El Pescadero, Delegación Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono general del Proyecto					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	582,799.61	2,583,913.49	8	582,630.53	2,583,817.44
2	582,740.50	2,583,882.26	9	582,663.94	2,583,758.48
3	582,733.43	2,583,878.52	10	582,710.35	2,583,776.77
4	582,689.95	2,583,860.07	11	582,713.35	2,583,771.63
5	582,672.68	2,583,863.01	12	582,785.12	2,583,790.05
6	582,667.62	2,583,862.20	13	582,847.26	2,583,826.15
7	582,682.01	2,583,836.81	14	582,836.10	2,583,849.47
Superficie total = 17,678.435 m ²					

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 16 de 25





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Las áreas que conforman el **Proyecto**, tendrán la siguiente distribución y características:

No	Componente del Proyecto	Área (m ²)	Superficie de desplante en m ² (construcción en planta baja)	Niveles de construcción	Usos / descripción
1	Casa club	1,416.93	300.53	1	Esparcimiento, palapa, alberca, áreas verdes.
2	Comercial / Residencial	528.74	528.75	1	Mercado orgánico, vivienda, áreas verdes.
3	Estacionamientos	1,989.48	-	-	Estacionamientos, áreas verdes.
4	Granja	54.06	-	-	Cría de animales de granja.
5	Huertos	6,605.36	-	-	Actividades agrícolas.
6	Residencial	3,344.69	1,803.19	2	Vivienda, áreas verdes.
7	Servicios / Residencial	1,018.23	300.53	1	Almacenes, instalaciones, vivienda.
8	Accesos interiores	2,720.94	-	-	Caminos y circulación peatonal.
	Total	17,678.43	2,933		

El **Proyecto** contará con un máximo de 9 viviendas, en cumplimiento al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

- Agua potable. Se instalarán 5 cisternas de 5,000 litros, para almacenar agua para el **Proyecto**, las cuales serán rellenas periódicamente por medio de pipas con un proveedor autorizado, así como el uso de agua proveniente de un pozo localizado en el sitio del **Proyecto**.
- Energía eléctrica. La **Promovente** se conectará a la red eléctrica que ya se encuentra instalada en la zona del **Proyecto**. Además, las unidades habitacionales incorporarán paneles solares para la generación de electricidad, conectados a la red.
- Aguas residuales. El **Proyecto** empleará un sistema de tratamiento de aguas residuales. El efluente tratado será utilizado para riego del paisaje del **Proyecto**.

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **4 (cuatro) años** para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento será de **1 (un) año**. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundación en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de protección previamente autorizada con su respectivo estudio hidrológico que garantice que no existe riesgo por inundación para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 17 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Además, la vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas en el primer párrafo de este Término.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **Promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de esta Resolución.

Para que la **Promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO. La **Promovente** queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Delegación Federal para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

QUINTO. La **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de esta Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 18 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de la Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución.

Queda bajo la más estricta responsabilidad de la Promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

SÉPTIMO. La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la MIA-P son de carácter obligatorio para la **Promovente** según lo establecido a continuación:

1. Programar las actividades de preparación de sitio y construcción del **Proyecto** en la época de estiaje o de menor precipitación, para disminuir los riesgos de erosión hídrica.
2. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte del **Proyecto**.
3. Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de la superficie considerada en el **Proyecto**, así como aquellas adyacentes al mismo.
4. Programar pláticas y talleres con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte del **Proyecto**, sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
5. Mantener bajo constante riego con agua tratada, las áreas del **Proyecto** donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
6. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes en el sitio del **Proyecto**, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.
7. Establecer horario de actividades diurno, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del **Proyecto**.
8. Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
9. Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del **Proyecto**, colocando letreros alusivos.
10. Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de las superficies del **Proyecto** o sitios colindantes.
11. Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales, así como disminuir la calidad del aire en la zona por las actividades del **Proyecto**.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. El cambio de uso de suelo del **Proyecto** deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
2. La **Promovente** deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
3. Previo al inicio de obras, deberá contar con la no objeción por parte de CONAGUA para construir en el sitio del **Proyecto**, donde dicha autoridad señale si la ubicación del mismo, afecta la zona federal y el cauce máximo de inundación del arroyo Grande, considerando periodos de retorno proporcionales a los años que pretende para la vigencia de la etapa de operación del **Proyecto**, con la finalidad de identificar su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios. Considerando lo anterior, deberá solicitar a dicha autoridad que determine si es necesario realizar una obra de protección contra el riesgo por inundación del **Proyecto**.
4. En caso de que la CONAGUA determine que es necesario realizar una obra de protección contra el riesgo por inundación del **Proyecto**, conforme a lo señalado en la condicionante anterior, deberá someter a evaluación ante esta Delegación Federal, dicha obra mediante el trámite de Modificación a los proyectos autorizados en materia de Impacto Ambiental, previo al inicio de obras.
5. La **Promovente** deberá contar con concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas emitida por la Comisión Nacional del Agua, en caso de utilizar agua de pozo para abastecer al **Proyecto**.
6. La **Promovente** deberá demostrar con evidencia documental, que la fuente de agua potable para abastecimiento del **Proyecto** a través del servicio de pipas, proviene de proveedores debidamente autorizados por la autoridad competente.
7. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
8. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la Autorización de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz.
9. Previo al inicio de obras, deberá contar con el dictamen favorable emitido por protección civil para la construcción del **Proyecto**, respecto al riesgo por inundación, conforme a lo señalada por el Atlas Nacional

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 20 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



de Riesgos.

10. De conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, el **Proyecto** no deberá exceder una superficie de construcción del 17% del área total del predio, que corresponde a un máximo de 3,005 m² de construcción en planta baja.
11. De conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, el **Proyecto** no deberá exceder una superficie total de construcción, en los diferentes niveles del 25% del área total del predio, que corresponde a un máximo de 4,420 m² de construcción.
12. De conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, el **Proyecto** no deberá exceder una densidad de 5 viviendas por hectárea, que corresponde a un máximo de 9 viviendas en todo el **Proyecto**.
13. Se recomienda instalar rejas o entramados de no más de 90 cm de alto y no utilizar bardas, en cumplimiento al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.
14. En caso de que las celdas solares que pretende instalar en el **Proyecto** generen electricidad en una magnitud mayor a 3 MW, deberá someter a evaluación en materia de Impacto Ambiental ante esta Secretaría, dicho proyecto de generación de energía eléctrica.
15. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
16. La **Promoviente** deberá asegurarse de que el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, sea instalado dentro del polígono del **Proyecto** al menos a 30 m de distancia de pozos de agua y a 60 m de distancia a embalses o cuerpos de agua utilizados como fuentes de abastecimiento, de acuerdo a las especificaciones indicadas en la Norma Oficial Mexicana-006-CONAGUA-1997, Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba.
17. La **Promoviente** deberá asegurarse de dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. Como evidencia del cumplimiento de esta condicionante, deberá presentar conforme a lo previsto en el Término Noveno de la presente Resolución, los resultados de los análisis señalados en esta Norma Oficial Mexicana.
18. La **Promoviente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales **Proyecto**, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 21 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 5 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



19. Deberá instalar equipos ahorradores de agua en la vivienda y alberca, así como sistemas para captar el agua proveniente de lluvia o condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
20. Se prohíbe a la **Promoviente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.
21. La **Promoviente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
22. La **Promoviente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
23. La **Promoviente** se asegurará que los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO NOVENO de la presente Resolución.
24. La **Promoviente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora considerada como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016. Las especies de flora utilizadas en áreas verdes del **Proyecto**, deberán ser de bajo consumo de agua.
25. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados, previamente clasificados y separados por sus características, para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales. Deberá priorizar la reducción en la generación de residuos y su reciclaje.
26. Deberá evitar el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **Proyecto**.
27. La **Promoviente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología para utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
28. La **Promoviente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 22 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 06
www.gob.mx/semarnat





presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

29. La **Promovente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**. Para ello, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO. La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**.

DÉCIMO. La presente Resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **Proyecto** ratifique en nombre propio ante esta Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promovente** en la presente Resolución.

DÉCIMO PRIMERO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte de la **Promovente** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en la presente, invalidará el alcance de esta Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles y penales, previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DÉCIMO SEGUNDO. La **Promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 23 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DÉCIMO TERCERO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DÉCIMO CUARTO. La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias del expediente de la **MIA-P**, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO QUINTO. En caso de que las obras y actividades del **Proyecto**, por su acción u omisión, ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente, de conformidad con lo previsto con el artículo 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la **Promovente** estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la **Promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

DÉCIMO OCTAVO. La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la **Promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

DÉCIMO NOVENO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad

X

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 24 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Baja Sage, S. de R.L de C.V., la **Promoviente** del **Proyecto**, por conducto de sus representantes Peter Gordon Arbuckle, gerente administrador y/o Jeffrey Steven Hamaoui, gerente general y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Guillermina Pérez López y Crispín Neptalí Montoya Camacho. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA DELEGACIÓN FEDERAL

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal¹ de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

Mtra. Daniela Quinto Padilla

DELEGACIÓN FEDERAL
SEMARNAT

¹ En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta, Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos, Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
C.c.p. Mtra. Pamela Rojas Silva, Encargada del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
C.c.p. Expediente

DQP/MARR/HPCM/ACM

"BAJA SAGE, EL PESCADERO, MUNICIPIO DE LA PAZ, B.C.S."
Baja Sage, S. de R.L de C.V.,

Página 25 de 25

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

