



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-0156/07/20 - 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

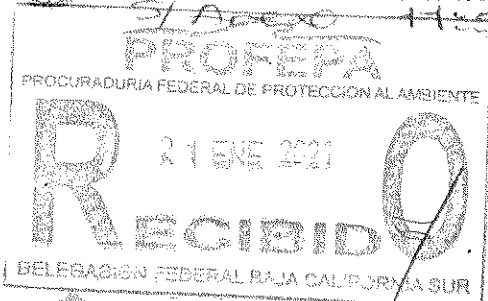
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA PAZ



Delegación Federal en Baja California Sur Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.570/2020

Clave de Proyecto: 03BS2020TD020

Bitácora 03/MP-0156/07/20

La Paz, Baja California Sur, a 17 de diciembre de 2020.

Recibi original 04/01/21

Guillermo Pérez Lugo

HABITAT BAJA SUR, S.A DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. FERNANDO ORDUÑO REY

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0156/07/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Condominios Centenario, Municipio de La Paz, B.C.S."**, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio proyectado en régimen condominios de siete niveles, más área de azotea, con instalaciones de gimnasio, jardines, áreas de asadores pergoladas y dos jacuzzys, patio común en primer nivel con alberca, área pergolada y patio con baño común, servicios de elevador, escaleras de emergencia y servicio, caseta de vigilancia, estacionamiento para 26 autos con área de motocicletas y visitas, servicios de agua potable con siete cisternas de 10 mil litros, planta de tratamiento de aguas residuales, pisos de concreto reforzado en estacionamientos y fachada principal, área de baqueta lateral. Lo anterior a desarrollarse en una superficie total de 1,043.166 m² (0.1-043-166 ha), en el predio con clave catastral 103-003-001-006, ubicado en la subdelegación El Centenario, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Fernando Orduño Rey, representante legal de Hábitat Baja Sur, S.A de C.V., Promovente del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Fernando Orduño Rey, representante legal de Hábitat Baja Sur, S.A de C.V., se le designará la **Promovente**, a la actividad del proyecto **"Condominios Centenario, Municipio de La Paz, B.C.S."**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, 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,

"Condominios Centenario, Municipio de La Paz, B.C.S."
Hábitat Baja Sur, S.A. de C.V.



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 VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, 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 30 de julio de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 15 junio 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 en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio proyectado en régimen condominios de siete niveles, más área de azotea, con instalaciones de gimnasio, jardines, áreas de asadores pergoladas y dos jacuzzys, patio común en primer nivel con alberca, área pergolada y patio con baño común, servicios de elevador, escaleras de emergencia y servicio, caseta de vigilancia, estacionamiento para 26 autos con área de motocicletas y visitas, servicios de agua potable con siete cisternas de 10 mil litros, planta de tratamiento de aguas residuales, pisos de concreto reforzado en estacionamientos y fachada principal, área de baqueta lateral. Lo anterior a desarrollarse en una superficie total de 1,043.166 m² (0.1-043-166 ha), en el predio con clave catastral 103-003-001-006, ubicado en la subdelegación El Centenario, Municipio de La Paz, Baja California Sur,
- III. Que el 04 de agosto 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, en esta misma fecha.
- IV. 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.



- V. Que el 07 de septiembre de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0156/07/20, 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.
- 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.264/2020 del 09 de septiembre 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 15 de septiembre del 2020.
- VII. Que el 09 de septiembre 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.265/20, 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 17 de septiembre de 2020.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.266/20, dirigido al Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de la Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 15 de septiembre de 2020.
- VIII. 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 10 de septiembre de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/032/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_32-20.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 03 al 09 de septiembre de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promoviente** 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**.

- IX. Que el 06 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.363.20, del 21 de septiembre de 2020, emitido por Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

SITIO RAMSAR

Derivado del análisis de la MIA-P en su numeral III. 3., y de la ubicación del proyecto denominado "Condominios Centenario, Municipio de La Paz", con pretendida ubicación en el km 15 tramo carretero La Paz, Col. El Centenario, municipio de La Paz, B.C.S. se advierte que el proyecto se encuentra en el Sitio Ramsar denominado "Humedales Mogote-Ensenada de La Paz". En este sentido es importante considerar que el desarrollo y la operación del proyecto y en particular el avance del desarrollo urbano y de servicios es un factor adverso que potencialmente impacta las condiciones del criterio Ramsar Número 5 (cinco) que contempla que más de 20,000 aves playeras (Escolopácidos/Carádridos) migratorias, de paso hacia el Sur, que permanecen por varios días o semanas en las riberas de la ensenada alimentándose y descansando cada año en la temporada invernal.

Al respecto se sugiere recomendar al promovente la implementación de estrategias que promuevan las buenas prácticas ecológicas durante las diferentes etapas de operación del proyecto, particularmente en la etapa de operación, entendiéndose esta como de ocupación del condominio a fin de proteger y conservar a las especies de aves playeras migratorias, las zonas de alimentación, anidación e invernación, mediante el establecimiento de un reglamento y/o Manuales de Buenas Prácticas para los usuarios y ocupantes de los condominios.

PAISAJE

La MIA en su apartado IV.2.3., en general mencionan que en las cuatro unidades de paisaje definidas en la MIA-P no se verán afectadas por este proyecto.

En este sentido es importante destacar que es orden público e interés social en el territorio del Estado de Baja California Sur establecer los principios, normas y acciones para la protección, ordenamiento y gestión del paisaje como un elemento cultural, ambiental y social, que constituye un recurso fundamental para la actividad económica y la consolidación de la identidad sudcaliforniana, lo anterior con fundamento en el artículo 1º fracción VII de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente de B.C.S.

Por su parte, con base en lo estipulado en el artículo 3 fracción V de la Ley de Equilibrio Ecológico y gestión ordenada del paisaje, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos para las generaciones actuales y las futuras.



Derivado de lo anterior, dada la naturaleza constructiva del proyecto, su ubicación y sus dimensiones, específicamente la construcción de una edificación de 7 (siete) niveles con una altura no mayor a 24.5 m, que en comparación con las obras civiles y privadas en la misma zona y que se corresponden con una construcción de uno o dos niveles, una construcción de estas magnitudes demerita la calidad del paisaje en la zona, entiéndase este como el grado de excelencia de éste, su mérito para no ser alterado o destruido o de otra manera, su mérito para que su esencia y su estructura actual se conserve (BLANCO, 1979), por lo cual se sugiere requerir al promovente ampliar la información al respecto de la evolución de los impactos al paisaje considerando las interacciones culturales, los posibles procesos naturales que lleven a cambios físicos en el futuro y los procesos antropogénicos que den lugar a una cambio en la percepción individual y colectiva del paisaje, dado que como se señalan en los artículos antes citados de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente de B.C.S. el paisaje es elemento aglutinador de una serie de características del medio físico que tiene la capacidad de integrar los usos y actuaciones de los valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos que se desarrollan sobre él.

INFRAESTRUCTURA

Dado la naturaleza constructiva del proyecto, la zona y ubicación del mismo se sugiere recomendar al Promovente apegarse a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Baja California Sur y Reglamento de Fraccionamientos del Estado Baja California Sur.

De igual manera se sugiere recomendar al promovente garantizar la construcción de infraestructura para el abastecimiento de agua potable, la infraestructura para la interconexión al sistema de agua potable y alcantarillado o el tratamiento o disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Por otro lado, se sugiere recomendar al promovente que previo al inicio de la etapa de comercialización u operación del Proyecto denominado "Condominios Centenario, Municipio de La Paz" se cuente con un Reglamento Interno de Régimen Condominal debidamente Registrado y Sancionado por la autoridad municipal correspondiente, en donde se establezca los lineamientos y reglamentos que garanticen mantenimiento tanto preventivo como correctivo de las áreas que constituyen al proyecto. Incluyendo dentro de los procesos del sistema o condicionantes de operación, por sí o por terceros que contemple de manera enunciativa, mas no limitativa: la instalación colocación de sistemas y equipos ahorradores de agua, hermeticidad de los sistemas hidráulicos, eficiencia energética, conductividad y transferencia de calor, el retiro de residuos de la construcción de las obras civiles y el manejo y recolección de los residuos sólidos urbanos, de limpieza permanente de todos los departamentos, limpieza y mantenimiento de las áreas verdes y zonas de preservación, así como de la planta de tratamiento de aguas residuales, así como en las demás instalaciones, que incluyan y definan en el Reglamento Interno de Régimen Condominal en quien o quienes recae la responsabilidad de implementar las acciones de buenas prácticas de limpieza y mantenimiento, mismas que se contemplan entre las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA objeto del presente.



AGUA POTABLE

La MIA-P en su apartado 11.1.7., señala que en el sitio existe la disponibilidad de servicios básicos. Que en cuanto al agua potable el promovente instalará 7 cisternas con capacidad de 10,000 lt las cuales se rellenaran periódicamente por medio de pipas con un proveedor autorizado.

En este sentido y dado la ubicación del proyecto se sugiere solicitar al Promovente ampliar la información para que en su debido caso se garantice el abasto de agua para las diferentes etapas propuestas para el proyecto, en donde se dé cumplimiento a lo establecido en los lineamientos normativos y criterios de desarrollo urbano de la "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, sin menoscabos del recurso para los usuarios de la localidad ya que según lo señalado en el apartado IV. 4 de la MIA.P, el proyecto requerirá de agua potable y drenaje originando una presión por la demanda de estos servicios.

Asimismo, se sugiere requerir al Promovente para que, a totalidad de las instalaciones hidráulicas, incluyendo alberca, cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba; particularmente con los numerales 6.1.6., relativo a procedimiento de la prueba de presión hidrostática del sistema y el numeral 6.1.7., relativo a la aceptación de la prueba.

Adicionalmente y con la finalidad de favorecer el ahorro de agua, se sugiere requerir al Promovente para que en todo el proyecto se instalen equipos ahorradores de agua, tales como: regaderas (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto), llaves de cocina y lavamanos (diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto) y tazas de baño (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descarga).

Por otra parte, y considerando que el proyecto contempla la construcción de un área de patio general alberca con jacuzzi en una superficie de 330.30 m², se recomienda requerir al promovente para que tome medidas para el ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporadas de inactividad, instalar una cubierta flotantes a efecto de reducir la pérdida de agua por evaporación, así como la revisión constante de la estructura de la piscina y de las instalaciones hidráulicas para la detección y reparación de fugas.

DRENAJE Y ALCANTARILLADO.

La MIA-P en su apartado 11.1.7., señala que en el sitio se instalará una planta de tratamiento de aguas residuales.

En este sentido, se recomienda solicitar al Promovente la observancia de lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice:

"que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales.



Solo en aquellos casos -excepciona/es, en que las condiciones socioeconómicas y geofísicas lo justifiquen, podrán los ayuntamientos autorizar la construcción de letrinas y fosas sépticas".

Por otro lado, se observa en la MIA- en su apartado V.2., que identifica la generación de aguas residuales como un impacto ambiental, al respecto se sugiere solicitar al promovente ampliar la información al respecto del manejo de las aguas residuales y en su caso requerir al promovente que las aguas residuales de origen urbano y demás actividades que se generen durante la operación del proyecto denominado "Condominios Centenario, Municipio de La Paz", garanticen una adecuada gestión previo a su descarga en depósitos naturales, artificiales, corrientes de agua, o para su reúso en el servicio público debiendo reintegrarlas en condiciones adecuadas para su reutilización en otras actividades y en su caso valorar la pertinencia de la instalación de sistemas alternativos de drenaje dentro del proyecto para la etapa de operación y mantenimiento, como biodigestores. En todo caso deberá dar cumplimiento a las Normas Oficiales Mexicanas:

- a) NOM-002-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.*
- b) NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.*
- c) NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. -lodos y biosólidos. -especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.*

Aunado a lo anterior se sugiere recomendar al promovente que, durante toda la etapa de construcción, deberá instalar baños portátiles en proporción de 1 (uno) por cada 15 trabajadores, asegurando su mantenimiento por parte de una empresa especializada que cuente con los permisos y autorizaciones para el manejo y disposición final de los residuos, emitidos por las instancias competentes y prohibir el vertimiento de aguas residuales directamente al suelo, así como el fecalismo al aire libre.

PLANTA DE TRATAMIENTO.

En la MIA-P en su apartado 11.1.1., se advierte que durante la etapa de operación y construcción del proyecto se contará con una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), sin embargo, no se observa que se carece de información al respecto de las especificaciones de construcción, capacidades manejo, operación y en su caso uso de los efluentes.

De igual manera no hace referencia al procedimiento o protocolos para garantizar la no contaminación del acuífero por el vertimiento de aguas residuales y no menciona los procedimientos de manejo y prevención de la contaminación de ser el caso, por posibles vertimientos de salmueras al mar. Al respecto se sugiere solicitar al promovente ampliar la información en donde se establezcan las especificaciones de construcción, capacidades manejo, operación y en su caso uso de los efluentes.

De igual manera se sugiere recomendar al Promovente que en su debido caso se establezca un registro de la calidad del agua tratada y mantener un registro de la calidad del agua que



se regresa al medio y el monitoreo de la calidad suelo, dando cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001- SEMARNAT-1996; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales y NOM-003-SEMARNAT-1997, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.

Por otro lado, otro factor a considerar dado la carencia de información, al respecto del tratamiento de las aguas, se presume que el procesos de tratamiento de aguas residuales generará lodos y/o bio- sólidos, y estos son un residuo de manejo especial (RME) por lo cual deberán de contar con un registro y autorización de Plan de Manejo de RME, ante el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad, lo anterior con fundamento en el Artículo 9 Fracciones III, V, VI y XXI, Artículos 19 Fracción V, 27, 30 y 33 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Los Residuos, Art. 20 y 21 del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Los Residuos, y de los Artículos 7 segundo párrafo, 16 fracción V, 20 fracciones VI, XI XIV, y 25 fracciones XI, XIV y XV, Artículos 1, 2 fracción III, 7 fracción VI, 8 fracción V, 13, 14 fracciones XIII, XIV, y XXXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad,

Los elementos para la formulación y registro de los planes de manejo de los Residuos de Manejo Especial atienden lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-061-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clarificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; y procedimientos para la formulación de los Planes de manejo. Al respecto se enfatiza solicitar al Promovente el ampliar la información de este proceso (manejo de aguas domesticas residuales y plantas de tratamiento) y en su debido caso gestionar el registro y autorización mencionado en párrafos anteriores.

Derivado de lo anterior, de igual manera se solicita indicar al promovente que en su debido caso corresponderá al promovente dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. - Lodos y biosólidos. - que establece las especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

Lo anterior no exime al promovente del cumplimiento de las normas aplicables en el ámbito de su competencia, de los tres niveles de Gobierno.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DE DRENAJE

Con el objeto de garantizar la implementación medidas de mitigación y evitar la contaminación de suelo y agua, se sugiere recomendar al promovente que todas las instalaciones de sistemas hidráulicos, mobiliario y equipos ahorradores de agua, en líneas de conducción, sanitarios, cocina, sistemas de riego, etc., así como sistemas de interconexión hidráulicos sean totalmente herméticos con el objeto de prevenir derrames y contaminación y en su caso observar lo establecido en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

- a) NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba, particularmente en los



aspectos de hermeticidad que deben cumplir todas las instalaciones hidráulicas, particularmente con los numerales 6.1.6., relativo a procedimiento de la prueba de presión hidrostática del sistema y el numeral 6.1.7., relativo a la aceptación de la prueba.

- b) NOM-009-CONAGUA-2001, Inodoros para uso sanitario-Especificaciones y métodos de prueba, u otros equipos ahorradores de agua, en todas sus instalaciones, tales como: regaderas, llaves de cocina y lavabos.

De igual manera se sugiere recomendar al Promoviente la instalación de sistemas y equipos ahorradores de agua en todo el sistema de distribución de agua potable tales como:

- a) Regaderas. Diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto (4 L/min)
b) Llaves de cocina y lavamanos. Diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto (2 L/min)
c) Tazas de baño (inodoros). Diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descarga (4 L/descarga).

Por otro lado, se sugiere recomendar al promoviente la instalación de los aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado, a fin de almacenarla para su reúso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios, limpieza, etc.; o en su caso para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

La MIA-P no identifica en la etapa de construcción la instalación de sistemas que garanticen la eficiencia energética por lo que se sugiere solicitar al Promoviente observar lo establecido en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

- a) NOM-001-SEDE-2012, instalaciones eléctricas (utilización).
b) NOM-018-ENER-2011, aislantes térmicos para edificaciones. características y métodos de prueba.
c) NOM-020-ENER-2011, eficiencia energética en edificaciones. - envolvente de edificios para uso habitacional.
d) RESOLUCIÓN por la que se modifican los valores de coeficiente global de transferencia de calor (K) de la Tabla 1, se agregan definiciones y se acota la verificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones. - Envolvente de edificios para uso habitacional, publicada el 9 de agosto de 2011.
e) NOM-024-ENER-2012, características térmicas y ópticas del vidrio y sistemas vidriados para edificaciones etiquetado y métodos de prueba.

RESIDUOS SÓLIDOS

La MIA-P en su apartado 11.2.8., identifica que se generarán residuos de la construcción, residuos sólidos producto del despalme y limpieza del terreno, residuos de la construcción, residuos sólidos urbanos producto de la actividad misma de los trabajadores y de la etapa de operación y mantenimiento, según lo manifiestan en la Tabla 8 de la página 17. Que estos se



almacenarán en un lugar del predio hasta su disposición final en el relleno sanitario municipal.

Al respecto se sugiere señalar al Promovente que es necesario implementar el Programa de Manejo de Residuos propuesto en la MIA-P con el fin de establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final en un sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de La Paz, en concordancia con las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-G en su numeral VIII.2, que incluya la identificación y señalización de un área destinada al almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos Urbanos generados en cada una de las etapas, perfectamente delimitada y con acceso controlado dentro del predio, con contenedores tapados, diferenciados por lo menos, en residuos orgánicos e inorgánicos, la implementación de barreras físicas para evitar que los residuos sean diseminados por la acción del viento o la fauna doméstica o feral, y la proliferación de fauna nociva y vectores, evitando la contaminación del suelo y/o predios vecinos adyacentes y la zona federal marítimo terrestre y de playa, así como, señalar los tiempos de recolección o periodicidad para su disposición final e implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente.

De igual manera se sugiere prohibir el traslado de los residuos hacia zonas aledañas, predios particulares vecinos, causes de arroyo y/o playas, cañadas y/o caminos, dada que se advierte que el Promovente no cuenta con documento de factibilidad de recolección de basura por el Ayuntamiento de La Paz Cabos, por lo que en su caso se deberá estipular en el Reglamento de Régimen Condominal y/o Programa de Manejo de Residuos quien debe hacerse cargo del acarreo, transporte y disposición final de los residuos durante la diferentes etapas del Proyecto..."

- X. Que el 08 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. DEEGA/1104/464/2020, del 07 de octubre de 2020, emitido por el H. Ayuntamiento de la Paz, Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...En Zonificación Secundaria (CT) CORREDOR TURISTICO

Comercial, servicios, residencial, Turístico, Desarrollo Turístico Integral. Para la ocupación del suelo de predios, en donde se proyecte uso Turístico se deberá realizar un Estudio de Factibilidad, es decir se estudiarán particularmente las características de funcionamiento e impacto ambiental, impacto urbano, impacto vial, análisis de imagen panóptico; orientadas cada una de ellas hacia la vocación turística.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima de viviendas por hectárea dependerá del tamaño del lote.*
- II. La superficie mínima de lote está dividida en tres categorías, Hasta de 250, entre 251 y 750 y más de 751 metros cuadrados.*
- III. El frente mínimo de lote será de 7.00 15.00 y 20.00 metros lineales.*
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.70 de la superficie total del lote*

"Condominios Centenario, Municipio de La Paz, B.C.S."
Hábitat Baja Sur, S.A. de C.V.



- V. EL C.U.S. no deberá exceder el 2.8, 3.8 y 4.9 de la superficie total del lote.
- VI. El C.A.S. no será menor a 0.30, puede llegar a 0.20 si se hacen obras captación e infiltración mediante la fórmula de litros/superficie de terreno.
- VII. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 4, 5 y 7 niveles o 14.0, 17.5 y 24.5 metros respectivamente a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VIII. Las restricciones de construcción se establecen de 2.5 y 5.0 m en todo el frente del lote 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal Marítima y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10 % de cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayor a 24 m. Para lotes con frente menor a 12 m, se dejará una sola restricción lateral de 1.2 metros.
- IX. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.
- X. Se deberá tener como un mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.
- XI. Imágenes de referencia para la interpretación de los lineamientos, mismos que se encuentran establecidos en el punto 3.5.2.3 Modalidades de utilización.
- XII. Se deberán presentar los traits con los formatos INAH-0016 e INAH-0017 relacionados con la presencia de sitios arqueológicos, históricos y paleontológicos y la liberación u otorgamiento de permisos para realizar en las zonas que los contengan.

Para la ocupación. Y utilización del suelo de predios en donde se proyecte desarrollo turístico integral el desarrollo deberá realizar un Estudio Especial de factibilidad, donde se estudiarán particularmente las características de funcionamiento e impacto vial y urbano.

Considerando los siguientes criterios:

- I. Una superficie MINIMA DE 8,000 m², con un frente mínimo de 60 m sus restricciones serán de acuerdo con la tabla de normatividad que al respecto se detalla. Su uso será el uso residencial turístico (RT), y para los desarrollos turísticos integrales (DTI), en proporción máxima de superficie 1:4, es decir, una cuarta parte de la construcción podrán ser locales u oficinas de servicios turísticos únicamente.
- II. Deberá cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamientos según el uso pretendido.
- III. El acceso a los predios se realizará a través de accesos como glorietas, gasas con carriles de aceleración, desaceleración y acumulamiento, así como por medio de pasos a desnivel, con una distancia unos de otros, no menor a 500 m, además se deberán trabajar cuerpos de incorporación y desincorporación a los predios.

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

OPINION TÉCNICA

- El predio del proyecto si bien presenta Uso de Suelo (CT) CORREDOR TURISTICO, el promovente no presenta, la AUTORIZACION DE USO DE SUELO, de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz. El promovente tampoco presenta los estudios que se requieren para hacer factible el Uso de Suelo, por lo que el proyecto no cumple con la normativa municipal.



- En la página 28 del estudio inciso II.2.2 Preparación del sitio, aparato Acondicionamiento del terreno, inciso b) Desmonte y Despalme, el promovente no presenta la metodología adecuada para el despalme, manifestando que empleara unos tractos buldozer Caterpillar DSL, el cual para la superficie del predio representa un impacto mayor al realizar las actividades y el predio es carente de vegetación. En el inciso e), el empleo de la maquinaria DC-10 buldozer que manifiesta no es la maquinaria adecuada para realizar las actividades de compactación debió a la superficie del predio (1,043.166 m²) ..."

- XI. Que el 13 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/794/2020, del 28 de septiembre 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 informe si el proyecto en comento tiene cuenta con algún procedimiento administrativo; al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto antes mencionado..."

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

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, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos A, fracción IV y O, 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 VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, 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.
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-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-022-SEMARNAT-2003, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-083-SEMARNAT-2003, NOM-162-SEMARNAT-2012, Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, publicado el 18 de julio de 2018, en el tomo XLV, número 32 del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a el **Proyecto** que tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un



edificio proyectado en régimen de condominios de 7 niveles, con área de azotea, instalaciones de gimnasio, jardines, áreas de asadores pergoladas y 2 jacuzzys, patio común en primer nivel con alberca, área pergolada y patio con baño común, servicios de elevador, escaleras de emergencia y servicio; caseta de vigilancia, estacionamiento para 26 autos con área de motocicletas y visitas; servicios de agua potable con 7 cisternas de 10 mil litros, planta de tratamiento de aguas residuales, pisos de concreto reforzado en estacionamientos y fachada principal, área de banqueta lateral. Los condominios serán de 3 recámaras con 2 baños, cocina integral, cuarto de servicio, sala comedor y terrazas. Lo anterior en una superficie de 1,043.166 m², ubicado en el km 15 tramo carretero La Paz, Colonia El Centenario, en el Municipio de La Paz, Baja California Sur.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Temperatura

La Estación Climatológica que opera la Comisión Nacional del Agua en la delegación de La Paz, reporta una temperatura cálida media que predomina entre 20 y 22°C, dentro del sistema ambiental y la zona del **Proyecto**.

Tipo de clima

El tipo de clima en la zona de estudio es muy seco cálido BWh(x'), el cual corresponde a lluvias en verano e invierno, y de forma escasa durante el resto del año. El clima es el mismo en el sistema ambiental y la zona del **Proyecto**.

Precipitación

La precipitación media anual en la zona noreste del sistema ambiental es de 100 a 200 mm y en la zona del **Proyecto** es de 200. Los porcentajes de precipitación invernal son un poco mayores de los 100 mm, en inviernos frescos. Por ello, el clima se clasifica como BW h(x'). En temporada de verano e invierno la precipitación se intensifica con los valores más altos de precipitación, en los meses de agosto y septiembre.

Características Geomorfológicas del Sistema Ambiental.

Geomorfológicamente el extremo sur de la península de Baja California Sur se caracteriza por una serie de zonas montañosas separadas por cuencas, asociadas a la evolución del Noroeste de México durante el Terciario. Estas sierras alcanzan su máximo en la sierra de La Laguna, con alturas mayores a los 2000 metros, con pendientes muy fuertes. Esta región se encuentra dominada por la presencia de Sierra Cordón de Piedra y Sierra de la Victoria, con alturas cercanas a los 1200 metros. El área precisa del **Proyecto** se encuentra localizada en el municipio de la Paz, caracterizada por montañas con pendientes fuertes. En los alrededores del polígono del proyecto destacan montañas con alturas cercanas a los 500 metros de altura, tanto hacia el sureste como hacia el suroeste. Mientras que hacia la parte norte existe una zona con elevaciones menores, donde fluyen una gran cantidad de arroyos, los cuales la mayoría desembocan en el mar, en el océano Pacífico. En esta zona predominan lomeríos con alturas de alrededor de los 100 metros, con pendientes moderadas, menores a 10 grados. Hacia el extremo norte y oeste destaca la presencia de una planicie aluvial, con



pendientes menores a los 5 grados.

En el área precisa del **Proyecto** la topografía es muy regular, y forma parte de una zona de llanura aluvial, con poca elevación, sobre el nivel medio de mar con pendientes de alrededor de 30 grados en algunos sitios. En la región considerada se encontraron las siguientes unidades geomorfológicas:

Descripción geológica del área del Proyecto.

La litología en el sitio del **Proyecto** está dominada por la presencia de suelos de la era cenozoica, del sistema cuaternario. Esta unidad predomina en la zona del **Proyecto** y en todo el sistema ambiental, así como la mayor parte de la zona de influencia.

Fisiografía

En el territorio del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, se encuentran las subprovincias de Sierra de La Giganta, Llanos de Magdalena y Del Cabo, los cuales se describen con las siguientes características:

Subprovincia Sierra de la Giganta.

Ocupa el 13.36 % del territorio, situándose al este a manera de franja y está constituida por montañas volcánicas, montañas en bloques, mesetas y picachos, que corresponden en su mayoría a aparatos volcánicos, se encuentran fuertemente disecadas por cañones de pendiente escarpadas y las costas son acantiladas en la porción oriental (Lugo-Hubp, 2003). Tiene su origen en los procesos orogénicos, tectónicos, magmáticos y erosivos, modelando así el paisaje actual de la subprovincia. Su composición litológica es principalmente de una secuencia imponente de rocas piroclásticas, derrames lávicos y sedimentarias clásticas continentales, que en conjunto alcanzan 1,200 metros de espesor. Su edad es del terciario y cuaternario de la era Cenozoica (INEGI 1995).

Subprovincia llanos Magdalena. Se sitúa sobre la porción central y cubre el 35.81 %, se caracteriza por su relieve llano y desierto, colinda con elevaciones montañosas de altura media en donde afloran rocas metamórficas, sedimentarias e ígneas con edad desde el periodo triásico-jurásico hasta el terciario, de las eras Mesozoica y Cenozoica. En esta subprovincia se ubica la zona del **Proyecto**.

Subprovincia del cabo. Se localiza al este y cubre el 50.83 % de la superficie total del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, su morfología está conformada por montañas complejas altas y bajas. Presenta además cañones de paredes escarpadas, picachos, bloques esféricos y en la zona costera, acantilados (Lugo-Hubp, 2003). Las rocas que la constituyen son principalmente ígneas intrusivas de edad Cretácico y metamórficas del Triásico-Jurásico, rocas ígneas intrusivas y material volcánico del terciario, así como material clástico marino y continental del Pliocuatnario que sobre yace en discordancia a toda la litología antes mencionada (INEGI 1995)

Suelos

Las texturas de los suelos presentes en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población



de La Paz, son de gruesas (arenosas) a medias (limosas) y una escasa presencia de arcillas. Los suelos de textura gruesa son aquellos que en la superficie son arenosos, lo que puede ser causa de poca retención de agua o nutrientes en los mismos. A su vez, los suelos con textura media semejante a los limos de los ríos presentan menos problemas de drenaje, erosión y fertilidad. En casi toda la zona de trabajo se presentan fases físicas líticas que dificultan el uso del suelo para actividades agrícolas. Los suelos presentes en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, se clasifican como suelos con algunas limitaciones para el desarrollo de asentamientos humanos, en donde se tiene que tomar en cuenta el tipo de pendiente en el que se ubican, por ser estos inestables y sobre las porciones planas existe la posibilidad de inundación constante. En general, los suelos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, presentan varias limitaciones simultáneas (baja calidad de los suelos, aridez excesiva, pendientes moderadas, salinidad, etc.), aunque es posible aprovecharlos para la agricultura resulta muy costoso por la demanda fuerte de insumos que requieren.

La unidad tiene un alto grado de susceptibilidad a la erosión, tanto hídrica como eólica, debido a que está asociada a pendientes medias, donde los espesores de suelos son menores. El espesor de esta unidad es de un promedio de 15 cm, con variaciones, sobre todo en las partes altas, hasta 5 cm. La unidad está depositada sobre las rocas sedimentarias de areniscas, y en ocasiones se puede observar una denudación total de las superficies, sobre todo asociadas a pendientes fuertes. La unidad no presenta horizontes, y se distingue un depósito caótico.

Son suelos con características predominantes a la roca que les da origen, son ricos o muy ricos en nutrientes (Ca, Mg, Na, K) al menos dentro de los primeros 50 cm de profundidad. Esta unidad aflora en el sistema ambiental y zona del proyecto, asociada a los fluvisoles y giisoles, en las zonas topográficamente más bajas. La unidad se caracteriza por capas compuestas por fragmentos de rocas derivados de las rocas que le han dado origen, sin evidencias de un transporte prolongado, soportados por una matriz arenosa con escasa presencia de arcillas y materia orgánica.

La unidad tiene un alto grado de susceptibilidad a la erosión, tanto hídrica como eólica, pero principalmente hídrica, debido a que está asociada a pendientes bajas, donde los espesores de suelos son menores. El espesor de esta unidad es de un promedio de 1 metro, con variaciones, sobre todo en las partes bajas, hasta 3 metros, aunque predominan los espesores bajos. La unidad está depositada sobre las rocas sedimentarias, y en ocasiones se puede observar una denudación total de las superficies, sobre todo asociadas a pendientes fuertes. La unidad no presenta horizontes, y se distingue un depósito caótico, solo en la parte superficial existe una capa delgada de materia orgánica en descomposición (~30 centímetros). Este proyecto está desarrollado enteramente en esta unidad.

Hidrología superficial

La escasez e irregularidad de las precipitaciones originan que solamente en épocas de lluvias intensas ocurran escurrimientos superficiales; el agua en la mayor parte de estos escurrimientos se



infiltra y se evapora a lo largo de los cauces de los arroyos y tan sólo en años con lluvias de gran intensidad los arroyos descargan al mar, no obstante, existen numerosos arroyos, de poca importancia que bajan de las sierras, cuyos escurrimientos se pierden en el encuentro con la planicie aluvial.

Las aguas residuales han sido usadas para actividades agrícolas principalmente, con volumen aproximado de 10 mm³. Las principales aportaciones a los micros cuencas del valle de La Paz, son: El Cajoncito con un caudal de 2,300 m³/seg.; El Calandrio con 300m³/seg; La Palma con 2,500 m³/seg y Los Gatos con 3,500 m³/seg.

Un tramo del arroyo La Huerta, ha sido encauzado por la urbanización de las colonias La Fuente, El Camino Real y Arco Iris; otro de los escurrimientos importantes que presenta condiciones para encauzarse es el Arroyo Los Pozos. Los escurrimientos provenientes de la Colonia Calafia, aun cuando son muy superficiales, su trazo debe respetarse a fin de asegurarse el correcto drenaje de estas aguas; misma situación con los escurrimientos superficiales del predio Las Pasiones donde se ha desarrollado por parte del INVIBCS un fraccionamiento popular progresivo cuyo trazo urbano, no ha respetado dichos escurrimientos e incluso se hace necesaria la reubicación de familias ya asentadas en el sitio.

El Arroyo Los Pozos nace a 17.5 km al este del entronque con la carretera que comunica a la ciudad de La Paz y Cabo San Lucas (Km. 204 Carretera La Paz-San Pedro) entre los cerros denominados Las Ánimas y El Colorado representando este punto, el parteaguas entre la Sierra La Pintada y el Valle de La Paz. Con una superficie de cuenca de 21.46 Km², con capacidad de escurrimientos de 1.5 millones de m³ representa uno de los sitios de sostenibilidad del acuífero, dentro de una de las mejores zonas de recarga. Cruza transversalmente el área en dirección sureste-noroeste, con pendiente del 2.3% y presenta una sección variable a lo largo de su cauce. Coeficiente de escurrimiento. Las unidades de escurrimiento que tienen las mismas características en cuanto a permeabilidad, tipo de suelo, vegetación, pendiente, precipitación, obstrucción, manejo de suelo, dan como resultado un escurrimiento uniforme, a esta área se le calcula el coeficiente de escurrimiento, que representa la cantidad de agua que escurre superficialmente, el cual puede ser considerado como un indicador, que permite visualizar el grado de erosión o potencial de pérdida del suelo. El PDUCP en la mayoría de su territorio (54.41%) presenta un coeficiente de escurrimiento de 0 a 05 %, situación que representa en la mayor parte de los valles y Llanuras. La segunda unidad se presenta en las zonas de sierras altas (38.43%) con un coeficiente de escurrimiento de 05 a 10%.), además esta situación se presenta en las zonas de lomerío tendido con bajada y en la llanura aluvial y de piso rocoso. La tercera unidad se sitúa sobre las áreas donde se localizan las sierras altas y bajas de laderas tendidas (7.14%), con un coeficiente de escurrimiento de 10 a 20%. Sin embargo, en la presa de la buena mujer en el 2001 con el huracán Juliette se midieron coeficientes de escurrimiento superiores al 50%, hay zonas donde se han presentado lluvias muy intensas se han medido coeficientes cerca del 80%.



Hidrología subterránea

La caracterización de las unidades geohidrológicas toma en cuenta dos características trascendentes asociadas con la conducción de los flujos de agua subterránea: porosidad y permeabilidad. Estas dos propiedades pueden ser características primarias inherente al tipo litológico mismo o características secundarias de un material inicialmente no apto, y adquiridas a través de cambios geológicos estructurales locales o regionales. Según la porosidad y la permeabilidad de los materiales litológicos de la entidad, se presentan las siguientes unidades geohidrológicas, que se describen a continuación:

Material consolidado con posibilidades bajas. Cubre el 46.31 % de la superficie total en estudio. La unidad está compuesta de material rocoso de tipo ígneo y metamórfico del Paleozoico al Cenozoico, y adquirió porosidad y permeabilidad secundaria como consecuencia de la tectónica local y regional. La unidad se observa en general en estructuras serranas y en fisiográficas menores como los lomeríos.

Material consolidado con posibilidades medias. Comprende el 4.35 % de la zona. La unidad es estructurada con material de porosidad media y/o fracturamiento moderado, como las andesitas, basaltos y conglomerados del terciario, esta unidad se sitúa en dos pequeñas áreas la primera donde prevalece la sierra alta compleja con meseta y la segunda en una pequeña porción con llanura aluvial.

Material no consolidado con posibilidades altas. Abarca el 38.59 % del territorio bajo estudio. La unidad es estructurada en su mayoría por gravas y arenas que confieren una alta porosidad y permeabilidad.

Material no consolidado con posibilidades bajas. Tiene una extensión del 10.42 % de la zona. La unidad se compone de materiales de diferente origen como son las gravas, arenas, limos y arcillas con una permeabilidad media. La unidad se observa en las áreas donde se encuentran las bajadas típicas. En esta unidad se localiza el proyecto

Material no consolidado con posibilidades medias. Representa el 0.26 % de la zona bajo estudio. La unidad se compone de materiales de diferente origen como son las gravas, arenas, limos y arcillas con una permeabilidad media.

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

El sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en el polígono del Humedal de importancia internacional ante la Convención Ramsar No.1816 Humedales El Mogote-Ensenada de La Paz. Este importante humedal se ubica en la porción Sur de la península de Baja California, al fondo de la Bahía de La Paz, en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, México. Conformado por una superficie de 9,184.07 ha. La altitud sobre el nivel medio del mar oscila entre 0-10 m, es un cuerpo de agua que cubre un área



de aproximadamente 2,600 km², está limitada al norte por la Isla San José, al sur por la Ensenada de La Paz y al oriente por las islas Espíritu Santo y La Partida. Los manglares de la ensenada de La Paz, son importantes áreas de anidación de aves vadeadoras. En el manglar más grande de la ensenada, El Mogote, de todas las especies de aves que ocurren, el 37% son migratorias de relevancia. El manglar Zacatecas, que pertenece a este complejo, es lugar de reproducción de, gallito marino menor, especie de ave migratoria reproductora proveniente del Sur, que se encuentra bajo Protección especial por la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Composición florística

Además, del ecosistema costero con comunidad de manglar presente en la zona de influencia del sitio del **Proyecto**, el área del Sistema Ambiental está caracterizada por la dominancia del matorral sarcocaula que es una variante del matorral xerófilo representativo de las zonas áridas de México.

Composición florística en el sistema ambiental

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	
Pimientilla	<i>Adelia virgata</i>	
Mezcal	<i>Agave sp</i>	Amenazada
Hierba de la hormiga	<i>Allionia incarnata</i>	
San Miguelito	<i>Antigonon leptopus</i>	
Mangle negro	<i>Avicennia germinans</i>	Amenazada
Romerillo	<i>Bacharis sarothroides</i>	
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	Amenazada
Vara prieta	<i>Caesalpinia californica</i>	
Paio verde	<i>Cercidium floridum</i>	
Ortiga	<i>Cnidoscolus maculatus</i>	
Cochemia	<i>Cochemia poselgeri</i>	
Palo colorado	<i>Colubrina viridis</i>	
Cholla	<i>Cylindropuntia cholla</i>	
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	
Ejotón	<i>Ebenopsis confinis</i>	
Colorín	<i>Erythrina flabelliformis</i>	
Liga	<i>Euphorbia californica</i>	
Golondrina	<i>Euphorbia leucophylla</i>	
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulæ</i>	
Palo Adan	<i>Fouquieria diguetii</i>	
Palo escopeta	<i>Hesperalbia occidentalis</i>	
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	
Garambullo	<i>Lophocereus sp</i>	Protección especial
Frutilla	<i>Lycium californicum</i>	
Palo blanco	<i>Lysiloma candida*</i>	
Pitaya Agria	<i>Machaerocereus gummosus</i>	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>	Protección especial
Pitayita	<i>Mammillaria phitauiana</i>	
Mangle dulce	<i>Maytenus phyllathoides</i>	
Yuca-Merremia	<i>Merremia aurea</i>	
Celosa	<i>Mimosa tricephala</i>	
Nopal	<i>Opuntia bravoana</i>	
Choya pelona	<i>Opuntia cholla</i>	
Cardon	<i>Pachycereus pringlei</i>	Protección especial
Copalquín	<i>Pachycormus discolor</i>	
Rosol de la pasión	<i>Passiflora arida</i>	
Candelilla	<i>Pedialanthus macrocarpus</i>	
Pasto buffel	<i>Pennisetum ciliare</i>	
Mezquite dulce	<i>Prosopis glandulosa</i>	
Rosa silvestre	<i>Rosa minutifolia</i>	
Rama prieta	<i>Ruellia californica</i>	
Jojoba	<i>Simmondsia chinensis</i>	
Mala mujer	<i>Solanum hindisianum</i>	
Pitaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	
Datilillo	<i>Yucca valida</i>	

TIPO DE FAUNA EN EL SISTEMA AMBIENTAL.

Ornitofauna

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Gorrión gorjinegro	<i>Amphispiza bilineata</i>	Passerellidae	Amenazada
2	Verdín	<i>Auriparus flaviceps</i>		
3	Codorniz californiana	<i>Callipepla californica</i>		
4	Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>		
5	Kelele	<i>Caracara cheriway</i>	Falconidae	
6	Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae	Protección especial
7	Cardenal pardo	<i>Cardinalis sinuatus</i>	Cardinalidae	
8	Carpodaco mexicano	<i>Carpodacus mexicanus</i>		
9	Aura común	<i>Cathartes aura</i>		
10	Gorrión arlequín	<i>Chondestes grammacus</i>		
11	Tórtola	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae	A
12	Cuervo mayor	<i>Corvus corax</i>		
13	Carpintero desértico	<i>Melanerpes uropygialis</i>		
14	Atrapamoscas	<i>Myiarchus cinerascens</i>		

"Condominios Centenario, Municipio de La Paz, B.C.S."
Hábitat Baja Sur, S.A. de C.V.



No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
15	Corrión doméstico	<i>Passer domesticus</i>		
16	Corrión coronirrufo	<i>Spizella passerina</i>		
17	Paloma de alas blancas	<i>Zenaida asiática</i>		

Mastofauna

Con respecto a la abundancia relativa de los mamíferos, se aprecia claramente que se identificaron 4 especies clasificadas como comunes y 5 como raras.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Liebre cola negra	<i>Lepus californicus xanti</i>		
2	Conejo	<i>Sylvilagus bachmani peninsularis</i>		
3	Venado bura	<i>Odocoileus hemionus peninsulae</i>	Cervidae	Amenazada
4	Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>		
5	Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus extimis</i>	Scluridae	Amenazada
6	Rata canguro	<i>Dipodomys merriami brunensis</i>		
7	Coyote	<i>Canis latrans</i>		
8	Zorrillo manchado	<i>Spilogale gracilis lucosana</i>	Mephitidae	Amenazada
9	Ratón de campo	<i>Peromyscus maniculatus coolidgei</i>		

Herpetofauna

En cuanto a los resultados del muestreo de reptiles se observaron un total de cuatro especies diferentes, as cuales se enlistan y describen a continuación:

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>		
2	Iguana	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguanidae	Protección especial
3	Cachorrta blanca arenera	<i>Callisaurus draconoides</i>	Phrynosomatidae	Amenazada
4	Güico rallado	<i>Aspidoscelis tigris</i>	Telidae	
5	Güico cola roja	<i>Aspidoscelis hyperythra</i>	Telidae	Amenazada
6	Cascabel de Baja California	<i>Crotalus enyo</i>	Viperidae	Amenazada
7	Lagartija de las rocas de BC	<i>Petrosaurus thalassianus</i>	Phrynosomatidae	Protección especial

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



Se identificaron 80 interacciones en total: 61 interacciones negativas y 19 positivas entre las acciones del proyecto y los factores del sistema ambiental.

En este sentido se puede señalar que la etapa del **Proyecto** que genera mayor número de impactos negativos permanentes es la operación y mantenimiento. Por otra parte, el factor del ambiente que se verá afectado por impactos permanentes irreversibles es la flora y fauna. El factor socioeconómico se ve impactado positivamente y de forma permanente. Cabe señalar que la productividad del suelo se refiere a la plusvalía generada por el **Proyecto**.

El impacto residual más importante es aquel que se considera permanente, esto es, la pérdida de hábitat al edificar estructuras civiles permanentes.

En el predio la flora y fauna son escasas y esta influenciada por la presencia y actividades humanas. Su movilidad natural es un factor determinante para considerar que no es crítico el impacto generado al insertar en ese ambiente el **Proyecto**.

Los impactos generados por el constante circular de vehículos automotores, en realidad son mínimos pues el proyecto se ubica en la zona urbana en donde va el crecimiento de la población y por lo tanto el incremento del tránsito vehicular.

Los habitantes de los condominios necesariamente producirán cierta cantidad de residuos sólidos y líquidos, por lo tanto requerirán de servicios básicos, los cuales serán pedidos al municipio, los cuales ya se aplican en la zona del **Proyecto**, por tratarse de una zona urbana, por lo que los impactos negativos no son significativos.

Los impactos benéficos en la etapa de operación del **Proyecto**, así como los de carácter residual, son considerados los de mayor peso, ya que consisten en la oferta de servicios y en la creación de empleos permanentes de calidad media a alta.

Los impactos residuales no ponen en riesgo la estabilidad ambiental del sitio y al mismo tiempo, se conserven los ecosistemas representativos de la región. Aún que algunos de estos impactos no son mitiables.

Los impactos residuales más importantes son las modificaciones al relieve local del sitio, la afectación a las capas del suelo y tipo de roca, la posible pérdida de hábitat de flora y fauna colonicen y sobre todo la presencia constante o permanente de estructuras nuevas.

Los impactos residuales generados por esas estructuras son variados. Por una parte, existe la presión a la atmósfera por la circulación vehicular normal que diariamente se llevará a cabo en el sitio, emitiendo gases de combustión interna y ruido, además de polvos.



Otro impacto es la presencia humana en el sitio, factor que inhibe los asentamientos de fauna. La generación de residuos sólidos urbanos (basura) es un impacto potencial, que puede ser prevenido y mitigado con la colocación y uso de botes de basura y la adecuada recolección periódica. El impacto general sobre el ambiente, aunque es significativo y permanente, es parcialmente mitigable mediante el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación previstas en la **MIA-P**, por lo que consideramos que son compatibles las actividades propuestas con el entorno actual.

La aptitud del suelo es congruente con el **Proyecto** ya que los instrumentos de planeación así lo señalan.

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

En la **MIA-P**, el **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 operación y mantenimiento 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 conforme a la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, el sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en la estrategia de usos y destino del suelo mixtos, identificada como CT, que corresponde a un uso de suelo de Corredor Turístico, el cual considera el establecimiento de uso Comercial, Servicios, Residencial Turístico, Desarrollo Turístico Integral. La lotificación y edificación en este uso de suelo estará sujeta a los siguientes lineamientos: El coeficiente de ocupación de suelo (COS) no será mayor del 0.70 de la superficie total. Considerando que el lote cuenta con una superficie total de 1,043 m², el COS correspondiente equivale a un máximo de 732.2 m² de superficie de desplante o construcción en planta baja. El coeficiente de uso de suelo (C U S), no deberá exceder el 2.8, 3.8 y 4.9 de la superficie total del lote, lo que corresponde a una superficie de construcción total en sus distintos niveles desde 2,928 m², hasta



5,125.4 m². El coeficiente de absorción de suelo (CAS), no será menor a 0.2 o 0.30, lo que equivale a una superficie entre 209.2 y 313.8 m² que deberá permanecer sin sellamiento de suelo. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 4, 5 y 7 niveles o 14.0, 17.5 y 24.5 metros respectivamente a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación. Las restricciones de construcción se establecen en todo el frente del lote, de 10 m, toda vez que existe colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Por lo que el **Proyecto**, es congruente con la vocación del suelo, siempre y cuando cumpla con cada uno de los lineamientos señalados anteriormente, así como el cumplimiento de los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución.

El sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono de los Humedales El Mogote – Ensenada La Paz, que es uno de los humedales de importancia internacional listados por la Convención Ramsar (Iran 1971). Es necesario señalar que este humedal, aún no cuenta con un Programa de Manejo oficial, por lo que los criterios ambientales aplicables al sitio del **Proyecto**, serán los mismos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, con el cual el uso de suelo es compatible, como se mencionó anteriormente.

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.

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 el C. Fernando Orduño Rey, **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 el **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 terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio de siete niveles, con instalaciones de gimnasio, jardines, áreas de asadores, pergoladas y dos jacuzzys, patio común en primer nivel con alberca, área pergolada y patio con baño común, servicios de elevador, escaleras de emergencia y servicio, caseta de vigilancia, estacionamiento para 26 autos con área de motocicletas y visitas, servicios de agua potable con siete cisternas de 10 mil litros, planta de tratamiento de aguas residuales, pisos de concreto reforzado en estacionamientos y fachada principal, área de baqueta lateral. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 1,043.166 m² (0.1-043-166 ha), en el predio con clave catastral 103-003-001-006, ubicado en la subdelegación El Centenario, Municipio de La Paz, Baja California Sur. El polígono general del **Proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono General		
Vértice	X	Y
1	559441.14	2666326.89
2	559407.82	2666341.19
3	559398.11	2666330.99
4	559413.20	2666319.33
5	559402.22	2666302.73
6	559417.03	2666291.71
7	559441.14	2666326.80
Superficie = 1,043.166 m ²		

De acuerdo a los lineamientos aplicables para el uso de Corredor Turístico donde se encuentra ubicado el **Proyecto**, conforme a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, el **Proyecto** deberá cumplir con lo siguiente:

- La superficie de desplante o construcción en planta baja NO deberá exceder los 732.2 m², que corresponde a un coeficiente de ocupación de suelo de 0.70 de la superficie total.
- La superficie de construcción total en sus distintos niveles NO deberá exceder los 5,125.4 m², que corresponde a un coeficiente de uso de suelo de 4.9 de la superficie total.
- La superficie que permanecerá sin sellamiento de suelo deberá ser al menos de 209 m², que corresponde a un coeficiente de absorción de suelo de 0.2.
- La altura máxima de la edificación NO deberá exceder los 7 niveles o 24.5 metros respectivamente a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.



- NO deberá realizar construcciones, ni remoción de vegetación en la franja de 10 metros del frente del lote colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que los ejemplares de mangle dulce (*Maytenus phyllathoides*) presentes en dicha superficie deberán permanecer en óptimas condiciones.

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento será de **20 (veinte) años**. 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 inundabilidad en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

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 compensación 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 si 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 el **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 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. Antes de iniciar los trabajos de campo, a los trabajadores adscritos al **Proyecto**, se les impartirá un curso de capacitación de educación ambiental para el buen manejo del sitio y evitar daños a la flora
2. Durante el desmonte y limpieza estará prohibido el uso de fuego o agroquímicos.
3. Se prohibirá el aprovechamiento o daño a la flora y la extracción de ejemplares de especies sin la autorización oficial.
4. Se tendrá supervisión de las especies que serán removidas y extraídas del sitio del **Proyecto**.
5. Se colocará un sanitario portátil por cada 15 personas, a fin de evitar la contaminación del suelo por fecalismo al aire libre
6. El derribo de la vegetación será paulatino y se utilizarán medios mecánicos para realizar la remoción de la vegetación (machetes hachas, motosierras), Posterior al ahuyentamiento y rescate de fauna silvestre se usará maquinaria pesada
7. Todos los residuos sólidos producidos en el sitio serán almacenados en contenedores con tapa, para evitar su propagación en la zona del **Proyecto**.
8. No habrá almacenamiento de combustibles, lubricantes y grasas en la zona del **Proyecto**. Estos se almacenarán fuera de la zona del **Proyecto** con todas las precauciones que marquen las normas.
9. Se prohibirán los ruidos innecesarios (silbatos, sirenas, cohetes, etc) con la finalidad de NO afectar a la fauna presente en el sitio del **Proyecto** durante la etapa de operación y mantenimiento.
10. Para prevenir los efectos adversos de las vibraciones y ruido en la fauna, hábitat y habitantes cercanos a las áreas del **Proyecto**. La preparación del sitio y construcción se realizará en horario diurno.
11. Se solicitará al responsable de la construcción el mantenimiento preventivo de la maquinaria que será utilizada.
12. Durante todas las etapas de desarrollo del **Proyecto** se prohibirá la quema de basura y vegetación
13. El material producto de las excavaciones y despalme se colocará en un sitio estratégico donde el suelo removido no sufra arrastres por acción de agentes físicos y climáticos hacia el mar.
14. La maquinaria se mantendrá en óptimas condiciones para evitar derrame de aceites o combustibles que afecten al suelo y agua.
15. No se permitirá el mantenimiento y lavado de equipos y vehículos en el sitio, para prevenir y evitar infiltraciones al subsuelo.
16. Se ejecutará el programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, aplicando la metodología específica para cada grupo.
17. Se deberá clasificar e identificar los residuos orgánicos e inorgánicos que se generen durante el proceso para su disposición final y evitar sean ingeridos por la fauna silvestre.
18. Las áreas de alimentación de los trabajadores, deberán estar libres de residuos de comida para evitar la proliferación de fauna nociva.
19. Para la mitigación de la pérdida de infiltración de agua, se colocaran jardines o áreas verdes.



20. Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, se manejarán de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
21. La vegetación producto del cambio de uso de suelo, será picada y se dispersará para ser integrada al suelo para su posterior utilización en las zonas jardinadas del **Proyecto**.
22. Para conservar la riqueza, estructura florística y biodiversidad que puede ser afectada en el sistema ambiental con la instalación del presente **Proyecto**, se llevará a cabo el rescate y reubicación de las especies de importancia biológica o enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
23. La empresa **Promoviente** asume el compromiso de conservación de los elementos biológicos y la riqueza y estructura florística.
24. La **Promoviente** será responsable de implementar los siguientes programas durante las distintas etapas del **Proyecto**:
 - a) Programa manejo Integral de Residuos.
 - b) Programa de difusión y concientización ambiental.
 - c) Programa de seguridad y atención a emergencias ambientales
 - d) Programa de supervisión Ambiental

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio 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. Previo al inicio de obras la **Promoviente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por esta Delegación Federal y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.
2. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales del **Proyecto**, deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
3. No deberá realizar remoción de vegetación ni realizar construcciones, en la franja de 10 metros del frente del lote colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, en cumplimiento a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, por lo que los ejemplares de mangle dulce (*Maytenus phyllathoides*) presentes en dicha superficie deberán permanecer en óptimas condiciones.



[Handwritten signature]



4. 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.
5. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá contar con la documentación emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, que haga constar la factibilidad del consumo de agua potable para la operación del **Proyecto**.
6. La **Promovente** 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.
7. La **Promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto** autorizado en el TÉRMINO PRIMERO de la presente Resolución.
8. La **Promovente** 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.
9. La **Promovente** deberá destinar un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, sin sellamiento de suelo, que corresponde a 209 m², de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.
10. La superficie de desplante o construcción en planta baja NO deberá exceder los 732.2 m², que corresponde a un coeficiente de ocupación de suelo 0.70 de la superficie total, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.
11. La superficie de construcción total en sus distintos niveles NO deberá exceder los 5,125.4 m², que corresponde a un coeficiente de uso de suelo de 4.9 de la superficie total, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.
12. La altura máxima de la edificación NO deberá exceder los 7 niveles o 24.5 metros respectivamente a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.
13. 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.
14. 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.



15. De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, La **Promovente** deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al **Proyecto**:
- a) Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
 - b) Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
 - c) Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
 - d) Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
 - e) Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:
 - Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
 - Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
 - Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
 - f) Tomar medidas para mantener fuera de la playa, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.
16. La **Promovente** 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.
17. Se prohíbe a la **Promovente** 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.
18. La **Promovente** 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.

19. La **Promovente** 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 reusen 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.
20. La **Promovente** deberá reutilizar el agua tratada proveniente del sistema de Tratamiento de Aguas Residuales para el riego de áreas verdes y otras actividades que considere adecuadas.
21. La **Promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable proveniente de la red municipal, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua.
22. La **Promovente** 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, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.
23. La **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora consideradas 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.
24. 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.
25. Durante la etapa de operación del **Proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.
26. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.



27. En cumplimiento a lo previsto por la NOM-022-SEMARNAT-2003, la **Promovente** deberá implementar como parte del Programa de supervisión o Vigilancia Ambiental, medidas de compensación en beneficio del humedal de importancia internacional por la Convención de Ramsar denominado El Mogote – Ensenada La Paz, mismas que deberán garantizar la conservación de los ejemplares de mangle dulce presentes en el sitio del **Proyecto** y el resto de la vegetación y fauna de dicho ecosistema, ubicados en la zona de influencia del **Proyecto**.
28. La **Promovente** 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 a 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.
29. La **Promovente** 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 presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

30. 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**.

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 domicilio registrado, 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 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
GOBIERNO DEL ESTADO DE LA PAZ

VIGÉSIMO PRIMERO. .NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Fernando Orduño Rey, representante legal de Hábitat Baja Sur, S.A de C.V., la **Promovente** del **Proyecto** 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. Crispín Neptalí Montoya Camacho y Guillermina Pérez López. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE
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 Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

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. M. en C. Jorge Elías Angulo. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
C.c.p. Expediente.

DQP/MARR/HPCM/ACM/mma