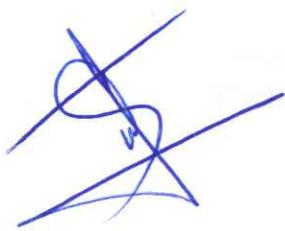




- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0031/11/22 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- **Tipo de clasificación:** Confidencial en 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.
- **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.
- **Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE**

- **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69 en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.



Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_04_2025_SIPOT_4TO_2024_ART69.pdf





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibí original.
Gabriela Alcaza 23 enero 2025

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.02437/24
Clave de Proyecto: 03BS2022TD080
Bitácora: 03/MP-0031/11/22

La Paz, Baja California Sur, a 16 de diciembre de 2024.

BAJA CAPSTONE DEVELOPMENT GROUP S. A. P. I. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. JOSÉ LUIS ESTRADA MAYA

PRESENTE



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0031/11/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como **MIA-P** de la obra denominada **"ONE MARINA PLACE"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto**, el cual consiste en llevar a cabo el cambio de uso de suelo y posteriormente la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico en ecosistema costero el cual consistirá en la construcción de un edificio de 3 que contará con: lobby, cowork, oficinas, jardín interior, pool club, alberca, jacuzzi, gimnasio con terraza, wine lounge, espacio exterior de asadores, hamacas, juegos y eventos; a su vez contará con un cajón de estacionamiento para personas con capacidades diferentes, 4 cajones de estacionamiento interiores y 58 interiores, todo ello a desarrollarse sobre una superficie de 5, 620.31 m², en la zona conocida como La Playita, en Puerto Los Cabos, Subdelegación Municipal de La Playa, Municipio de Los Cabos, B. C. S., y promovido por la razón social Baja Capstone Development Group S.A.P.I. de CV., por conducto de su Representante Legal, el C. José Luis Estrada Maya, a quien se le designará como el **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 24 de noviembre de 2022, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa* con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y

"ONE MARINA PLACE"
BAJA CAPSTONE DEVELOPMENT GROUP, S. A. P. I. DE C. V.
Página 1 de 42

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





X; 28 fracciones **VII** y **IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O** y **Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que con fecha 25 de noviembre de 2022, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha 25 de noviembre de 2022, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

III. Que el día 25 de noviembre de 2022, el promovente ingresó escrito s/n donde solicita que la superficie que sea evaluada es de 5,620.31 m² tal y como se presenta en la MIA-P del proyecto y no de 5,620.00 m² como se menciona en el oficio de ingreso a esta ORE-SEMARNAT-BCS.

IV. Que con fecha 07 de diciembre de 2022, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0031/11/22, ésta ORE-SEMARNAT-BCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

V. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0057/22 de la Gaceta Ecológica y en portal sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetitas/archivos2022/gaceta_0057-22.pdf en fecha 08 de diciembre de 2022, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 01 al 07 de noviembre del 2022, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

VI. Que con fecha de 09 de diciembre de 2022, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en BCS (PROFEPABCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.642/22, recibido en fecha 14 de diciembre de 2022, y con fundamento



en el artículo 24 del RLGEOPAMEIA y el *Acuerdo de Control* 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 16 de junio de 2009.

VII. Que con fecha 09 de diciembre de 2022, esta ORE-SEMARNAT-BCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del RLGEOPAMEIA por medio de los siguientes oficios:

- OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.643/22, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de La Rosa, Secretario de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS). Dicha solicitud fue recibida el 14 de diciembre de 2022.
- OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.644/22, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. Dicha solicitud fue enviada vía Correo Electrónico el 05 de enero de 2023.

VIII. Que con fecha 27 de enero de 2023, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/137/2023, de fecha 18 de enero de 2023, el cual cita entre otros asuntos:

... "Por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que el día 10 de enero de 2023, personal adscrito a esta Oficina de Representación, llevo a cabo visita técnica al sitio indicado que no se ha llevado a cabo inicio de obras y/o actividades relacionadas con el proyecto."

IX. Que el día 29 de abril de 2021, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el oficio No. SEPUIMM.DGMARN.DGA.039/2023, del 30 de enero de 2023, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS), en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente con base a su competencia:

"Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "One Marina Place" es factible en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicable."

X. Que con fecha 13 de febrero de 2023, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS una segunda respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/278/2023, de fecha 09 de febrero de 2023, el cual cita entre otros asuntos:

... "Por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al





proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas."

XI. Que con fecha 13 de febrero de 2023, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.075/2023, otorgándole un plazo de 60 días hábiles contados a partir de su recepción y notificando dicho oficio en fecha 23 de marzo de 2023. La información adicional solicitada fue la siguiente:

1. Deberá presentar el documento de bajo protesta de decir verdad con la firma del promovente del proyecto, así como del responsable técnico de la realización de la Manifestación de Impacto Ambiental, la cual deberá estar fundamentada en el artículo 35-Bis-1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 36 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que a la letra dice:

"Quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley, este reglamento, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables, Asimismo, declararán, bajo protesta de decir verdad que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su casa, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la Ley, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas."

(Énfasis añadido)

2. Sobre el Capítulo I de la MIA-P; Datos generales del proyecto, deberá ratificar la dirección del promovente para oír notificaciones, toda vez que la dirección establecida en el formato SEMARNAT-04-002-A no coincide con el señalado en el Capítulo I de la MIA-P

3. Sobre el Capítulo II de la MIA-P, Descripción del proyecto, deberá precisar la siguiente información:

3.1. Deberá confirmar las coordenadas UTM del polígono general del proyecto o en su caso modificarlas, toda vez que el polígono del proyecto se traslapa con el polígono de un proyecto vigente, previamente autorizado en materia de impacto Ambiental por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. El polígono de dicho proyecto, podrá ser consultado en el portal de SEMARNAT, con la clave de proyecto 0385201210006, en la siguiente liga electrónica <https://apps.semarnat.gob.mx:8443/consultatramite/estado.php>

3.2. En caso de confirmar las coordenadas de ubicación del proyecto, y consecuentemente confirmar que su polígono o se encuentra al interior del proyecto con clave 0385201210006, previamente autorizado, entonces el trámite aplicable para someter a evaluación el proyecto, será el SEMARNAT-04-008: Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental y deberá ser sometido a evaluación ante la misma Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de esta Secretaría, que fue quien otorgó previamente la autorización.

En caso de que el proyecto NO se encuentre ubicado al interior del polígono de otro proyecto previamente autorizado y vigente, entonces deberá:

"ONE MARINA PLACE"

BAJA CAPSTONE DEVELOPMENT GROUP, S. A. P. I. DE C. V.

Página 4 de 42



3.3. Completar las características cuantitativas de las obras del proyecto en la siguiente tabla, toda vez que la MIA-P no cuenta con la información completa, así mismo deberá especificar los elementos que componen el área que establecen como amenidades, además de aclarar si el área "habitabile" se refiere al espacio al interior del edificio de 3 niveles

Elemento	Cantidad	Superficie (m2)	Superficie de desplante (construcción en planta baja) m2	Niveles de Construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m ²)	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones/elemento
Edificio							
Espacio de osadores y hamacas							
Espacio para Juegos y Eventos							
Estacionamiento exterior							
Vialidades exteriores pavimento y guarniciones							
Área de reubicación y rescate							
Otro, especifique							
	Total	5,620.31					

3.4. En relación al consumo de agua potable del proyecto, señalar lo siguiente:

3.4.1. Especificar el volumen de agua mensual expresado en litros que pretende consumir el proyecto al 100% de su capacidad y cuál será el acuífero al que pertenece el pozo de donde se abastecerá de agua potable durante todas las etapas del proyecto

3.4.2. Especificar cuál será la fuente de abastecimiento de agua tratada, que menciona en la página 22 de la MIA-P. Es decir, la planta de tratamiento de aguas residuales que abastecerá por medio de pipas la etapa de preparación del sitio del proyecto.

3.4.3 Presentar documentación emitida por la planta de tratamiento de aguas residuales, que acredite la factibilidad de abastecer al proyecto de agua tratada a través de pipas para las etapas de preparación del sitio y construcción.

3.4.4. Presentar documentación emitida por la autoridad del agua, que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al proyecto en sus diferentes etapas.

3.4.5 Con los datos anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al proyecto, durante todas sus etapas, al 100% de su capacidad. En especial atención a la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, toda vez que, la promovente no demuestra que el volumen de agua potable de 0.84 LPS, otorgado por el Organismo Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos en el oficio DG/0512/06/2022, sea suficiente para el abastecimiento de agua potable al proyecto al 100% de su capacidad.

3.4.6. En caso de que, para abastecer el proyecto, se requiera un volumen de agua potable mayor al otorgado por el Organismo Municipal del Sistema de Agua Potable. Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos en el oficio DCG/0512/06/2022 (0.84 LPS). Deberá presentar, nuevamente, documentación emitida por la autoridad del agua, que acredite a la promovente la factibilidad de abastecer al proyecto a través de la red municipal de agua, durante la etapa de operación y mantenimiento, donde otorgue el volumen necesario para el abastecimiento, o en su defecto, presentar una fuente de abastecimiento de agua complementaria (acreditada por la autoridad del agua).



2024
Felipe Carrillo
PUERTO



3.5. En relación al manejo de aguas residuales del proyecto, deberá indicar el volumen de aguas residuales que generará el proyecto al 100% de su capacidad y presentar documentación emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable del Municipio de Los Cabos, que acredite la factibilidad de abastecer de este servicio al proyecto a través de la red municipal, del volumen de aguas residuales señalado

3.6. En relación al consumo de energía eléctrica del proyecto, deberá presentar y señalar lo siguiente:

3.6.1. Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la construcción y operación del proyecto al 100% de su capacidad

3.6.2. Indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el proyecto, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el proyecto.

3.6.3. Presentar documentación emitida por la de la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al proyecto del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad, indicando la necesidad específica del consumo de electricidad. Toda vez que el oficio No DA17B/DPC/1269/2022 emitido por la Comisión Federal Electricidad que presenta la promovente acredita factibilidad para un predio con clave catastral diferente a la clave catastral que identifica el predio donde se ubica el sitio proyecto, según lo establecido en la MIA-P y las escrituras presentadas.

3.7. En relación al manejo de residuos durante las etapas del proyecto, señalar lo siguiente:

3.7.1. Deberá presentar la documentación emitida por el Organismo Municipal que asegure la capacidad de incorporar los residuos sólidos generados por la construcción y operación del proyecto al sistema municipal en el sitio final de disposición.

3.8. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del proyecto, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada en coordenadas UTM, y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo

4. Sobre el Capítulo III de la MIA-P. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental

4.1. Para demostrar el cumplimiento del proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz (PDUCP-Los Cabos) respecto al uso de suelo Habitacional (H2), deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	PDUCP-Los Cabos Uso de H2	Reportado en la MIA-P
Superficie total del predio		
Superficie total de desplante en m construcción en planta baja		
Número de niveles máximo de construcción		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m2		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Coefficiente de absorción del Suelo (CAS)		
Núm. total de habitaciones, viviendas, lotes		
Área permeable		
Densidad de vivienda/hectárea		

4.2. Deberá comprobar el cumplimiento del proyecto con el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos con la UGA T-21, en especial atención a los siguientes que a la letra dicen:





"B2 Aplicar un sistema tarifario preferencial por categoría de usuario y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normatividad municipal

I4. En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos de arbóreo y arbustivo

I9 Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo

I2 Solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso, de conformidad al avance del proyecto

5. Sobre el Capítulo IV de la MIA-P: Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto, deberá señalar lo siguiente:

5.1. Deberá presentar la descripción y listado de la fauna asociada sitio RAMSAR Sistema Ripario de la Cuenca y Estero San José del Cabo en el que se ubica el área del proyecto, ya que funcionan como sitios de refugio de fauna silvestre para aves, mamíferos, reptiles y anfibios, indicando su nombre común, nombre científico actual, señalando endemismos y su categoría de riesgo en la última actualización de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

5.2. Deberá presentar la descripción y listado de la fauna asociada sitio AICA Estero San José del Cabo en el que se ubica el área del proyecto, indicando su nombre común, nombre científico actual, señalando endemismos y su categoría de riesgo en la última actualización de la NOM-059- SEMARNAT-2010.

6. Sobre el Capítulo V de la MIA-P, deberá identificar describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del proyecto en relación a lo siguiente:

6.1. Consumo de agua potable por el proyecto y el abatimiento de la disponibilidad del pozo de donde se extraerá.

6.2. Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.

6.3. Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.

6.4. Impacto en el sitio RAMSAR en el que se encuentra inmerso el sitio del proyecto, así como la posible afectación por residuos generados o los disturbios antropogénicos que puedan afectar a las aves que habitan y anidan en la zona.

6.5. Impacto en el sitio AICA por el disturbio antropogénico, así como la posible afectación por los residuos generados que pudieran llegar al mar adyacente a la zona del proyecto.

6.6. Identificar los impactos acumulativos, sinérgicos y residuales causados por el proyecto en todas sus etapas, en adición a los demás proyectos colindantes ubicados al interior del mismo polígono de proyecto previamente autorizado con clave 03B5201270006.

7. Sobre el Capítulo VI de la MIA-P: Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales, deberá indicar las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.

8. Sobre el Capítulo VII de la MIA-P, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del proyecto.

XII. Que con fecha 21 de junio de 2023, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la información adicional solicitada anteriormente citada.



XIII. Que con fecha 19 de julio de 2023, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el escrito mediante el promovente solicita se emita la resolución correspondiente al Proyecto en evaluación.

XIV. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se ha recibido la opinión del H. Ayuntamiento de Los Cabos solicitadas en el RESULTANDO VII del presente Resolutivo, por lo que una vez transcurridos los 15 días hábiles establecidos se considera que dicha instancia no tiene objeción en que el promovente lleve a cabo dicho proyecto.

XV. Que el promovente presente copias simples de la siguiente documentación:

- Oficio: DT/053/PU/2022, del 19 de octubre de 2022, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos emite Autorización de Dictamen Técnico para el proyecto en evaluación.
- Oficio: US/599/PU/2022, del 03 de agosto de 2022, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos emite Autorización de Uso de Suelo catalogado como H2 (habitacional) aplicable al lote de terreno del Proyecto en evaluación.
- Oficio: DG/0512/06/2022, del 17 de junio de 2022, mediante el cual el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos supedita la autorización del suministro de agua potable con un volumen de 0.84 L.P.S.
- Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur de fecha 10 de noviembre de 2014, Tomo XLI, No. 53, en el cual aparece en el numeral 76, la fracción SIN nombre, SIN una calve de uso de suelo en 2010 cuyo destino era SIN USO ASIGNADO, se convierte en EXC 10 de clave de uso de suelo H1 y se destinara a EXCLUSION. Los cambios consisten en:
 - Se le asigno nombre de fracción y uso de suelo de acuerdo al PDU.
 - Se ajustaron las áreas.
- Contrato de promesa de compraventa celebrado por los C.C. Flavio Avelino Rochin Olachea, Rosa Isela Rochin Olachea, Héctor Omar Rochin Olachea, Norma Alejandra Lopez Agosto y Mark Kindred Thomas a favor de Baja Capstone Development Group, S.A.P.I. de C.V.

XVI. 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 y

CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y

"ONE MARINA PLACE"

BAJA CAPSTONE DEVELOPMENT GROUP, S. A. P. I. DE C. V.

Página 8 de 42



2024
**Felipe Carrillo
PUERTO**



cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O** y **Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su RLGEOPAMEIA esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la **MIA-P** inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEOPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., *Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040* y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto denominado es un desarrollo inmobiliario que pretende la construcción de un edificio de 3 niveles que contará con: lobby, cowork, oficinas, jardín interior, pool club, alberca, jacuzzi, gimnasio con terraza, wine lounge, espacio exterior de asadores, hamacas, juegos y eventos; a su vez contará con un cajón de estacionamiento para personas libre con capacidades diferentes, 4 cajones de estacionamiento interiores y 58 interiores.

En su primer nivel, el edificio contará con 6 unidades habitacionales, estacionamiento interior, lobby, cowork, oficinas, jardín interior, pool club, alberca, jacuzzi, espacio exterior de asadores, hamacas, juegos y eventos. El segundo nivel con 17 unidades habitacionales y gimnasio con terraza. En su tercer nivel contará con 17 unidades habitacionales y wine lounge. Mientras que el rooftop contará con 10 terrazas. La superficie total de construcción será de 4,596.39 m².

Detalle de la dosificación de elementos y superficies que componen el proyecto

Elemento	Cantidad	Superficie (m2)	Superficie de Desplante (construcción en planta baja) m2.	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m2)	Superficie libre de sellamiento área permeable	Número de viviendas /Habitaciones/elemento
Área desplante de Edificios	3 edificios	647.67	647.67	3	4,596.69	-	-
Caseta	1 caseta	8.96	8.96	1	8.96	-	-
Vialidades	1 nivel	157.71	157.71	1	157.71	-	-
Pasillos	1 x nivel (3)	972.57	336.68	x nivel	972.57	-	-
Terrazas	8 terrazas	517.69	-	1	517.69	-	-
Accesos	2 núcleos	74.32	74.32	1	74.32	-	-
Escaleras	2 núcleos	87.20	24.4	x nivel	87.20	-	-
Balcón	38 balcones	951.69	95.73	x nivel	951.69	-	-
Habitable	40 unidades	4,078.70	496.69	3	4,078.70	-	40
Amenidades	3 espacios	543.67	345	x nivel	543.67	-	-
Andadores	1 nivel	437.00	437	1	437.00	-	-
Estacionamientos	63 cajones	1494.53	1494.53	1	1494.53	1494.53	-
Servicios	7 espacios	180.00	158.25	x nivel	180.00	-	-
Alberca	1 alberca	216.67	216.67	1	216.67	-	-
Área Jardinada y Exteriores	1 nivel	1764.14	1764.14	1	1764.14	1764.14	-





Detalle del desplante de obras por cada uno de los niveles

MARINA			
Edificio	Unidades por Torre	Desplante m ²	Construido m ²
Nivel 1	6	647.67	647.67
Nivel 2	17		1,715.51
Nivel 3	17		1,715.51
Nivel 4	0		517.69
TOTALES	40	647.67	4,596.39

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. Dentro del SA se identifican 2 unidades climáticas: tipo BW(h')w muy árido cálido, con régimen de lluvias en verano, en el que la precipitación invernal es del 5% al 10.2% del total de la lluvia anual, temperatura media anual mayor a 22°C y la temperatura máxima del mes más frío mayor a los 18 °C, en este tipo de clima se sitúa el proyecto.

Temperatura. Se determinó la temperatura medio anual la cual fue de 24.2 °C, con un máximo promedio de 31.1 °C y una mínima de 17.3 °C. En relación a los promedios mensuales de temperatura, se encontró que agosto fue el mes que registró la mayor temperatura con un valor promedio de 29.4°C . Mientras que la tempera más baja se registró en el mes de Enero con un valor promedio de 18.9 °C.

Geología. El Sistema Ambiental se sitúa principalmente sobre rocas intrusivas del cretácico. En la porción central del SA, siendo la unidad con más distribución se encuentran rocas granodioríticas K (Igia). Las rocas sedimentarias se encuentran como pequeños parches en los márgenes occidental y oriental del SA, siendo la porción este cerca de la costa en la que se sitúa el proyecto de interés en la cual aflora una arenisca y conglomerado polimíctico Q (cg) del Pleistoceno.

Geomorfología. Baja California Sur forma parte de la provincia fisiográfica denominada "Península de Baja California", que a su vez se diferencia en cuatro subprovincias: Desierto de San Sebastián Vizcaíno, Sierra La Giganta, Discontinuidad Llanos de la Magdalena y Del Cabo. Específicamente, el SA delimitado para el presente proyecto se ubica dentro de la Discontinuidad del Cabo. La subprovincia Del Cabo está constituida por un macizo batolítico de rocas graníticas y granodioríticas de edad cretácica, que se presenta en forma de complejo montañoso, las cuales intrusionan rocas metamórficas de edad mesozoica, así como también se presenta una serie de conglomerados y otros depósitos cuaternarios.

Edafología. Dentro del SA establecido para el presente proyecto se pueden identificar 4 tipos de suelo. Los tipos de suelos corresponden a Arenosol (AR), Fluvisol (FL), Leptosol (LP), Solonchak (SC), Regosol (RG), siendo este último sobre el que se sitúa el proyecto de interés.

Hidrología. El presente SA se encuentra ubicado dentro de la Región Hidrológica 06 Baja California Sureste la cual drena los escurrimientos de las cuencas La Paz-Cabo San Lucas, Loreto-Bahía La Paz y A. Frijol-A. San Bruno, con un rango de escurrimiento de 5 a 19 % en las sierras y de 0 a 5 % en las zonas llanas (CONAFOR, 2015). El SA se encuentra ubicado dentro de las subcuencas hidrológicas RH06Ab San José y RH06Ac Santiago, las cuales son de tipo abierto con drenaje hacia el mar.





C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. Dentro del SA se identifican 7 unidades: Agricultura de Riego Anual (RA) y Permanente (RAP), Matorral Sarcocaula (MSC), Pastizal Cultivado (PC), Cuerpo de Agua (H2O), Vegetación Secundaria Arbustiva de Matorral Sarcocaula (VSA/MSC), Vegetación Primaria de Vegetación de Galería y Asentamientos Humanos (AH), esta última es la unidad sobre la que se sitúa el área del Proyecto. Derivado del levantamiento de campo dentro de la poligonal del proyecto se contabilizaron un total de 40 ejemplares y se identificaron 18 especies de flora distintas. No obstante, conforme la estructura de la vegetación que se registró en el sitio nos permitiría identificarla como vegetación tipo Matorral Sarcocaula.

Nombre científico	Nombre común
<i>Vachellia farnesiana</i>	Huizache
<i>Ebenopsis confinis</i>	Ejotón
<i>Bursera epinnata</i>	Copal
<i>Colubrina viridis</i>	Palo Colorado
<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo
<i>Parkinsonia florida</i>	Palo Verde
<i>Lysiloma candidum</i>	Palo Blanco
<i>Prosopis articulata</i>	Mezquite
<i>Vallesia glabra</i>	Otatave
<i>Adelia brandegeei</i>	Pimientilla
<i>Erythrostemon pannosus</i>	Palo Estaca
<i>Abutilon californicum</i>	Abutilón
<i>Mimosa distachya</i>	Uña de Gato
<i>Lycium sp.</i>	Frutilla
<i>Gossypium davidsonii</i>	Algodón cimarrón
<i>Mimosa tricephala xanti</i>	Mimosa
<i>Bahiopsis tomentosa</i>	Tacote
<i>Lophocereus schottii</i>	Garambullo

Fauna. El componente faunístico en el sitio del proyecto es el siguiente:

Especies de fauna silvestre observadas durante el levantamiento de campo realizado dentro del predio.

Grupo	Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Aves	Verdín	<i>Auriparus flaviceps</i>	-
	Zopilote	<i>Cathartes aura</i>	-
	Calandria	<i>Icterus cucullatus</i>	-
	Zenzontle	<i>Mimus polyglottos</i>	-
	Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>	-
	Perlita	<i>Polioptila californica</i>	-
	Cuitlacoche peninsular	<i>Toxostoma cinereum</i>	-
	Paloma Alablanca	<i>Zenaida asiatica</i>	-
Reptiles	Huico de Garganta Naranja	<i>Aspidoscelis hyperythrus</i>	-
	Iguana de Palo	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Pr

D. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.

Demografía. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) dio a conocer los primeros resultados sobre el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, en donde Los Cabos con un total de 351,111 habitantes (44% de la población estatal), de los cuales (51.5%) corresponden a hombres y (48.5%) mujeres. (INEGI, 2021).

E. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

- Preparación del sitio





En la etapa de preparación del sitio se presentaron un total de 41 impactos. En los impactos negativos, se tienen 3 actividades que ocasionaran impactos adversos, 7 actividades moderadamente no significativos y 16 Adversos no significativos. Con relación a los impactos positivos, el proyecto generará 11 impactos benéficos significativos, 3 moderadamente significativos y solo un impacto considerado como benéfico.

Los impactos negativos que se pudieran generar en esta etapa están relacionados con la reducción de la cubierta vegetal y desplazamiento de fauna. Sin embargo, con el objetivo de mitigar dichos impactos, previo a la preparación del sitio, se realizarán las acciones propuestas dentro del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre, así como aquellas planteadas en el Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre

Otros impactos adversos serán causados por la presencia de los trabajadores. Para estas actividades se utilizará maquinaria y equipo, lo cual implica la emisión de contaminantes y el incremento en los niveles de ruido, así como la generación de residuos peligrosos como aceites quemados y estopas impregnadas de hidrocarburos. De la misma forma la presencia de empleados implica la generación de residuos sólidos derivados del consumo de alimentos, la generación de aguas residuales, y afectaciones a la flora y la fauna. Para lo cual se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental.

- **Etapa de construcción**

En esta etapa se contabilizaron 52 interacciones. En las interacciones negativas se identificaron 3 moderadamente no significativas y 31 actividades que generaran impactos adversos no significativos. Con relación a los impactos positivos, se identificaron 2 impactos moderadamente significativos y 15 impactos benéficos significativos.

Los impactos adversos no significativos están relacionados con la presencia de trabajadores, actividades de excavación, nivelación y compactación, operación de maquinaria y equipo, la construcción de las obras del proyecto, lo cual conlleva la generación de ruido y partículas contaminantes; así como la producción de desechos sólidos, líquidos y residuos peligrosos.

Durante esta etapa, la instalación de las obras no implica una afectación directa de los ejemplares de flora y fauna, sin embargo, pueden ocurrir daños por corte y poda, así como el desplazamiento de la fauna por la generación de ruido.

Por otra parte, el propio movimiento de personal representa un riesgo para la conservación de los ejemplares de flora y fauna bajo protección, ya que los trabajadores pueden dañarlos, mediante su corte, derribo, captura o saqueo, por lo que se tomarán las medidas necesarias para evitar que se realicen estas actividades.

Para la construcción de las obras se realizarán actividades de relleno y nivelación, lo cual tendrá un efecto sobre los patrones de escurrimiento e índices de absorción y pautas de drenaje. Las actividades de construcción de las obras, implican por sí mismas la generación de residuos derivados de la construcción, residuos sólidos y peligrosos que conllevan problemas de contaminación sino se realiza un manejo adecuado de estos, así como afectaciones en la fauna por la generación de ruido.



En cuanto a los impactos benéficos, están relacionados con la colonización de nuevos hábitats para la fauna, ya que se conformarán áreas ajardinadas que pueden ser utilizadas por esta. También se tendrá un efecto sobre la economía de la región por la adquisición de insumos y por la generación de empleos.

- **Operación y mantenimiento del proyecto**

En esta etapa se identificaron 24 impactos. Dentro de los impactos negativos, solo una actividad genera un impacto adverso, así como también solo una actividad genera un impacto catalogado como moderadamente no significativo, identificándose a la vez 13 impactos son adversos no significativos. En esta etapa los impactos benéficos están relacionados con la generación de empleos permanentes, de forma directa e indirecta, contribución a las arcas municipales por el pago de servicios y activación de la economía local por la afluencia de turistas a la zona. Con relación a los impactos positivos se identificaron 3 impactos moderadamente significativos y 8 como beneficios significativos.

Los impactos adversos están relacionados con el manejo inadecuado de los residuos sólidos, de manejo especial o peligrosos derivados de las actividades de mantenimiento del proyecto. También se considera que se propiciará el establecimiento de especies exóticas y fauna nociva, durante las actividades de jardinería y por la generación de residuos, respectivamente.

En cuanto al incremento en el consumo de agua, el proyecto se conectará a la red de drenaje municipal, por lo que se ejercerá presión sobre este recurso, dependiendo de la demanda durante cada temporada. Asimismo, aumentará la demanda de servicios de energía eléctrica, telefonía e internet, los cuales están presentes en la zona.

Los factores como la Economía y Población solo se verán afectados de manera positiva por el desarrollo del presente proyecto, principalmente por las oportunidades de trabajo que se ofrecerán durante las distintas actividades que se llevarán a cabo en todas las etapas del proyecto. Por el contrario, el factor de Infraestructura y Servicio sólo se verá afectados por impactos de carácter negativo, ya que durante la operación del proyecto éste tendrá una demanda continua de los servicios básicos (agua, luz, drenaje, recolección de residuos), aunque podemos señalar que éstos únicamente son clasificados como Compatibles y Moderados.

El factor del Paisaje, presentará impactos clasificados como Positivos, Compatibles, Moderado y Severo, sin embargo, podemos señalar que la mayoría de éstos corresponden a impactos del tipo Positivo, lo que ayudará, en cierta parte, a mantener una buena calidad paisajística en el área en que se ubica el proyecto.

Los factores del Suelo, Aire y Agua, son los que mayor número de impactos adversos sufrirán, presentando en su mayoría impactos de tipo Moderado, por lo que será importante desarrollar Medidas de Mitigación y Prevención que ayuden a mitigar el impacto que el desarrollo del presente proyecto pueda tener sobre dichos componentes ambientales.

Con relación al factor ambiental de la Flora, que es el factor sobre el que mayor número de impactos se identificaron, no obstante, podemos destacar que la gran mayoría de estos son de



carácter positivo, derivados de actividades como lo son el desarrollo de un Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre, así como por la Conformación de Áreas Verdes. Por último, podemos señalar que el factor ambiental de la Fauna, si bien es cierto, que presentará en su mayoría impactos de carácter positivo, también es cierto que presentará impactos de tipo Compatible hasta Moderados.

La acción "Delimitación del área del proyecto", tiene un importante número de impactos positivos, ya que con dicha acción se reduce y puntualiza el impacto que el proyecto pudiera ocasionar en el ambiente en el que se desarrolla, evitando afectar otras áreas alrededor del proyecto. Esta acción, que también suele considerarse como una muy sencilla y sin importancia, que en realidad tiene un gran impacto positivo.

Otras acciones del proyecto que tienen impactos positivos sobre los distintos factores ambientales corresponden a la "Implementación del Programa de Flora Silvestre" y la "Implementación del Programa de Fauna Silvestre", los cuales, sin embargo, para que puedan tener dicho impacto positivo, deberán de implementarse previo al inicio de las actividades del proyecto. De forma complementaria a dichas acciones, la "Conformación de Áreas Verdes" será de importancia, ya que tiene varios impactos positivos sobre distintos factores ambientales, como lo son la Flora, el Aire, el Agua, el Suelo, e incluso el Paisaje, ya que permitirá que persistan (aunque en menor medida) los distintos servicios ambientales que estos factores ambientales proveen.

De igual forma, las acciones de "Instalación de baños portátiles" y la "Instalación de contenedores para el Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial", tendrán importantes impactos positivos durante la Etapa de Construcción del Proyecto, ya que evitarán una mala disposición de las aguas residuales, así como de los distintos residuos, que pudieran ocasionar contaminación no solo en factor Suelo, sino también sobre el factor Agua.

Durante la Etapa de Operación del Proyecto las actividades de "Mantenimiento de las Unidades Habitacionales", así como el "Mantenimiento de las áreas comunes y operativas", tendrán impactos positivos sobre los distintos factores ambientales ya que ayudará a mantener en buenas condiciones las distintas áreas del proyecto, evitando a su vez que algún elemento del proyecto pudiera ocasionar contaminación en el ambiente derivada del decaimiento de las instalaciones.

Por el contrario, la actividad de "Desmonte y despalme", es la que mayor número de impactos adversos provocará sobre los distintos factores ambientales, lo anterior es de esperarse ya que dicha actividad consiste en primera instancia en remover gran parte de la cubierta vegetal que se encuentra dentro del predio de interés para dar paso a la construcción del proyecto. El retiro de la cubierta vegetal del predio conlleva una pérdida de los servicios ambientales que la vegetación provee, como lo son la biodiversidad, refugio para la fauna silvestre, captura de agua de lluvia y CO₂, control de erosión, generación de oxígeno, regulación de la temperatura y calidad paisajística. Es por ello que previo al inicio de actividades, se lleven a cabo las actividades programadas dentro del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre, así



como posteriormente es importante la "Conformación de Áreas Verdes", las cuales ayudarán a mitigar la pérdida de dichos servicios ambientales.

Asimismo, que durante la Etapa de Construcción del proyecto es la etapa dentro de la cual tenemos el mayor número de actividades causantes de impactos adversos, muchos de ellos clasificados como Moderados. Por lo tanto, se deberá de poner especial atención al desarrollo y cumplimiento de distintas Medidas de Mitigación y Compensación durante esta etapa del proyecto que ayuden a reducir el impacto que el desarrollo del presente proyecto podría causar en el medio ambiente.

F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

Medidas de mitigación para el componente flora

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Disminución de la cubierta vegetal Perdida de hábitat para la fauna silvestre. Afectación a especies bajo protección. Contribución a la modificación del microclima. 	Se llevarán a cabo las actividades de rescate de vegetación conforme al Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre anexo al presente.
	En las actividades de rescate de vegetación se dará prioridad a especies de mayor importancia ecológica
	El desmonte se hará de manera gradual
	Las especies producto de rescate deberán de recibir el mantenimiento adecuado, hasta su reubicación
	Quedará estrictamente prohibido el uso del fuego durante las actividades de desmonte, o prender fogatas durante la construcción
	Las áreas ajardinadas del proyecto, se utilizarán especies nativas producto de rescate
	Se utilizarán fertilizantes orgánicos en la reproducción y mantenimiento de las áreas verdes
Los residuos producto de desplante y desmonte, serán utilizados para el acondicionamiento de las áreas ajardinadas	

Medidas de mitigación para el componente de fauna silvestre

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Desplazamiento de fauna. 	Se aplicarán las medidas establecidas en el Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre anexo a la presente Manifestación de Impacto Ambiental.
	Se colocarán, letreros, anuncios y señales informando sobre la importancia de la fauna, las razones de su protección e incluso las sanciones a las que se harán acreedores en caso de que se sorprenda a alguien afectando o aprovechando algunas de las especies de fauna presentes en el sitio.
	No se permitirá la introducción de fauna feral, especialmente gatos y perros.





	Los residuos se retirarán constante mente para evitar la proliferación de fauna nociva.
	Quedará prohibido que los obreros alimenten a las especies que se encuentren dentro de las áreas verdes del proyecto

Medidas de mitigación para el componente suelo y subsuelo

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación de la topografía. • Pérdida del suelo. • Degradación del suelo por compactación. • Erosión del suelo. • Contaminación por disposición inadecuada de residuos. • Mejoramiento por las actividades de remediación. • Uso de agua potable. • Modificación de corrientes naturales, patrones de absorción y pautas de drenaje. • Contaminación por disposición inadecuada de residuos y agua residual 	En el Programa de Vigilancia Ambiental se establecerá el manejo de los Residuos Sólidos, Sanitarios, de Manejo Especial y Peligrosos.
	Las máquinas y equipos que ingresen al predio estarán en óptimas condiciones de funcionamiento
	Evitar que se realicen acciones de reparación a la maquinaria o vehículos dentro de las áreas del proyecto
	Se colocarán señalizaciones fomentando el uso de los baños portátiles y manejo adecuado de los residuos.
	Se instalarán sanitarios portátiles en proporción de 1 por cada 20 trabajadores, los cuales recibirán limpieza cada tercer día por parte de la empresa arrendadora.
	Quedará estrictamente prohibido la defecación y micción al aire libre; toda persona que sea sorprendida realizando estas actividades será sancionada.
	Se utilizarán bombas manuales o carros cisternas para el abastecimiento de combustibles a la maquinaria pesada y equipos utilizados en esta etapa.
	Limitar las excavaciones únicamente a las zonas definidas por el proyecto
	Se evitará el desperdicio del agua

Medidas de mitigación para el componente Aire

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> • Contaminación por emisiones a la atmósfera • Afectación al microclima • Contaminación auditiva 	Las áreas de trabajo serán regadas con agua tratada constantemente para evitar la dispersión de partículas de polvo.
	Se solicitará que el material sea transportado húmedo y en camiones cubiertos con lona, evitando llenar excesivamente los mismos para que no se registre un desborde.
	Los agregados como cemento gris y blanco, yeso y cal, serán resguardos en un sitio seguro para evitar la dispersión de partículas con el viento.
	Se verificará que la maquinaria y equipo antes de ingresar al predio del proyecto se encuentre afinada y en óptimas condiciones mecánicas, para evitar emisiones contaminantes al aire, fuera de los niveles permitidos por las normas correspondientes.
	La maquinaria permanecerá apagada durante los lapsos que no se ocupe. Se llevará a cabo el mantenimiento continuo de las máquinas y equipos que sea utilizado en la obra en talleres autorizados.





	Las máquinas y equipos que ingresen al predio estarán en óptimas condiciones de funcionamiento, afectos de evitar derrames de hidrocarburos y emisiones de humo (Hollín) por mala afinación de los vehículos.
--	---

Medidas de mitigación para el componente Agua

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Contaminación de los mantos acuíferos. Contaminación por disposición inadecuada de los residuos sanitarios. Sobreexplotación de los mantos freáticos. 	Evitar que se realicen acciones de reparación a la maquinaria o vehículos dentro de las áreas del proyecto.
	Se evitará preparar mezcla directamente sobre el suelo
	Se colocarán señalizaciones fomentando el uso de los baños portátiles y manejo adecuado de los residuos.
	Se instalarán sanitarios portátiles en proporción de 1 por cada 20 trabajadores, los cuales recibirán limpieza permanente por parte de la empresa arrendadora.
	Quedará estrictamente prohibido la defecación y micción al aire libre; toda persona que sea sorprendida realizando estas actividades será sancionada.
	Se utilizarán bombas manuales o carros cisternas para el abastecimiento de combustibles a la maquinaria pesada y equipos utilizados en esta etapa.
	Se contará con un almacén de hidrocarburos, el cual contará con las medidas de seguridad para su óptima operación.
Se evitará el desperdicio del agua	

Medidas de mitigación para el componente paisaje

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Modificación al paisaje 	La obra estará delimitada para evitar la afectación visual a otras áreas.
	Se realizará el manejo adecuado de los residuos para evitar mal aspecto, conforme al Programa de Vigilancia Ambiental
	Las acciones de reforestación de las áreas ajardinadas del proyecto, se realizarán con especies nativas producto de las actividades de rescate.
	Las áreas ajardinadas recibirán mantenimiento constantemente
	Se realizarán las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo al edificio y de los componentes del proyecto.

Medidas de mitigación para el componente Infraestructura y servicios públicos

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Demanda de servicios municipales 	Se fomentará el cuidado del agua.
	Los residuos que se generen en la etapa de operación se entregarán al servicio de recolección municipal, para su disposición final en el relleno sanitario de la Ciudad.





Medidas de mitigación para el componente población y economía

Impacto	Medidas de mitigación
<ul style="list-style-type: none"> Seguridad e higiene 	El personal contará con equipo de seguridad adecuada para sus actividades y tareas.
	Se capacitará al personal para en temas de seguridad e higiene y medio ambiente
	Se contará con botiquín de primeros auxilios.
	Se dotará de agua potable a los obreros, para evitar enfermedades gastrointestinales
	Los baños portátiles recibirán mantenimiento constante para evitar la generación de malos olores

Debido a que la mayoría de las Medidas de Mitigación y Prevención que se implementarán en las distintas Etapas del Proyecto tendrán un impacto positivo sobre más de un Factor Ambiental, a continuación, se detallan y describen todas las medidas que se implementarán, especificando en cada una de ellas los Factores Ambientales sobre los cuales incidirá de manera positiva.

• **MM1 - Capacitación a los trabajadores sobre las Buenas Prácticas Ambientales.**

Previo al inicio de actividades, se deberán de implementar cursos de capacitación en el tema de Buenas Prácticas Ambientales a los trabajadores contratados para llevar a cabo la construcción del proyecto.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM1 - Capacitación a los trabajadores en las Buenas Prácticas Ambientales	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Implementación de cursos a los trabajadores contratados.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Aumento de una conciencia ambiental en los trabajadores.	
Aumento en el cumplimiento de las distintas Medidas de Mitigación y Prevención desarrolladas para el presente proyecto.	
Reducción en el número de incidentes ambientales.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna, Aire, Suelo, Agua, Paisaje	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Solicitar evidencia fotográfica de la implementación del curso.	Previo al inicio de actividades.
Solicitar lista de asistencia de los trabajadores.	

• **MM2 - Se deberán de colocar señalizaciones en el área del proyecto.**

Se colocarán letreros informativos y alusivos a la prohibición de la tala clandestina, prevención de incendios forestales, protección de la flora y fauna silvestre (prohibición de la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta,



comercialización y tráfico de especies de flora silvestre), así como los límites de velocidad permitidos para la circulación dentro del proyecto.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM2 - Se deberán de colocar señalizaciones en el área del proyecto	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Implementación de cursos a los trabajadores contratados sobre las buenas prácticas ambientales que se deben de mantener mientras se encuentren dentro del proyecto. Se observa la presencia de señalizaciones en distintos puntos del proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción en el número de incidentes ambientales.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna, Aire, Suelo	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Al inicio de actividades.
Evidencia fotográfica de las señalizaciones correspondientes a los límites de velocidad permitidos.	

• **MM3 - Delimitación del área del Proyecto.**

Previo al inicio de actividades, será de suma importancia realizar una delimitación de las áreas del Proyecto, evitando de esta forma, afectar áreas no autorizadas.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM3 - Delimitación de las áreas del Proyecto	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Delimitación de las áreas autorizadas para el Proyecto a través de cinta topográfica o algún otro medio visible.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de afectación en áreas no autorizadas para el CUSTF.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna Aire, Suelo, Agua, Paisaje	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Solicitar evidencia fotográfica de la delimitación de las áreas.	Previo al inicio de actividades.

• **MM4 - Implementación del Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre**

Previo al inicio de actividades será de suma importancia implementar las actividades relacionadas el Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre desarrollado para el presente proyecto.

Dicho programa tiene como objetivo mitigar el impacto negativo que el desarrollo del proyecto pudiera tener sobre la fauna que se distribuye en el área. Así mismo, los esfuerzos del





programa estarán enfocados en aquellas especies identificadas con baja capacidad de desplazamiento, así como aquellas que se encuentren bajo algún estatus de protección

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM4 - Implementación del Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Previo al inicio de actividades se realizarán las actividades establecidas en el programa, como lo son la búsqueda intensiva de nidos y madrigueras, ahuyentamiento de fauna, captura y reubicación de ejemplares silvestres.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de fauna muerta o lastimada.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Fauna	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Instrumentación del Programa.	Iniciar las actividades al menos cinco días antes de iniciar la Preparación del sitio.
Recorridos en el sitio.	Continuamente durante las actividades de Preparación del sitio.
Evidencia fotográfica de las actividades relacionadas al programa.	Continuamente durante las actividades de Preparación del sitio.

• **MM5 - Implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre**

Previo al inicio de actividades será de suma importancia implementar las actividades relacionadas el Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre desarrollado para el presente proyecto.

Dicho programa tiene como objetivo mitigar el impacto negativo que el desarrollo del proyecto pudiera tener sobre la biodiversidad del área. Así mismo, los esfuerzos del programa estarán enfocados en el rescate de las especies que se encuentren protegidas conforme lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como en aquellas especies con un alto valor ecológico.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM5 - Implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Previo al inicio de actividades se realizarán las actividades establecidas en el programa, como lo son el marcaje de las especies establecidas en el presente programa. Con cinta topográfica, o algún otro elemento visible, se marcarán aquellos ejemplares que cumplan con las características adecuadas para ser rescatados.	
INDICADORES DE ÉXITO	
El porcentaje de reubicación y supervivencia es igual o mayor al 80 %.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna, Aire, Agua, Suelo, Paisaje.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Instrumentación del Programa.	Iniciar las actividades previo al desmonte de las áreas autorizadas.





Recorridos en el sitio.	Continúa durante la implementación del programa
Evidencia fotográfica de las actividades relacionadas al programa.	Continúa durante la implementación del programa.
Solicitar bitácoras de riego.	Continúa durante el periodo establecido para el mantenimiento del rescate.
Solicitar bitácoras de supervivencia.	Continúa durante el periodo establecido para el mantenimiento del rescate.

• **MM6 - Instalación de Baños Portátiles**

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM6 - Instalación de baños portátiles.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Contratación de una empresa especializada para la instalación de baños portátiles en proporción de 1 por cada 20 trabajadores, los cuales recibirán limpieza permanente por parte de la empresa arrendadora.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de defecación y micción por parte de los trabajadores al aire libre.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Agua, Paisaje.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa durante las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.
Evidencia fotográfica de las condiciones en que se encuentran los baños portátiles.	Continúa mientras se estén llevando a cabo las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.
Solicitar bitácoras limpieza y mantenimiento de los baños portátiles a la empresa prestadora del servicio.	Continúa mientras se estén llevando a cabo las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.

• **MM7 - Instalación de contenedores para el Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial**

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM7 - Instalación de contenedores para el Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Presencia de contenedores adecuados para el manejo y disposición de cada uno de los distintos tipos de residuos que se podrán generar durante las distintas etapas del proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de contaminación de Factor Suelo.	
Ausencia de contaminación de Factor Agua.	
Ausencia de fauna nociva.	
Mitigación del impacto ocasionado sobre el Factor Paisaje.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Suelo, Agua, Fauna, Paisaje.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia





Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa durante las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.
Evidencia fotográfica de las condiciones en que se encuentran los distintos contenedores.	Continúa mientras se estén llevando a cabo las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.
Solicitar bitácoras limpieza y mantenimiento de los contenedores.	Continúa mientras se estén llevando a cabo las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.

• **MM8 - Implementación del Programa de Mantenimiento Preventivo a Maquinaria y Equipo**

La maquinaria, vehículos y equipo contarán con un Programa de mantenimiento preventivo, manteniendo los registros actualizados, con el objetivo que éstos se encuentren en las mejores condiciones posibles y de esta forma mitigar el impacto que la operación de la maquinaria pesada tiene sobre los distintos factores ambientales.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM8 - Implementación del Programa de Mantenimiento Preventivo a Maquinaria y Equipo.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Presencia de maquinaria, equipo y vehículos de combustión en buen estado en el área del Proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción de emisiones contaminantes. Reducción de fugas de aceite. Reducción en el ruido de operación de la maquinaria.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Aire, Suelo y Agua.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Solicitar Programa de mantenimiento vehicular.	Al inicio de actividades.
Verificar cumplimiento del Programa de mantenimiento preventivo.	Continúa mientras se estén llevando actividades de construcción del proyecto.
Solicitar comprobante de cumplimiento con el Programa Estatal de verificación vehicular, en caso que sea aplicable.	Al inicio de actividades.
Evidencia fotográfica del estado de la maquinaria y equipo utilizado para el desarrollo del proyecto	Continúa mientras se estén llevando actividades de construcción del proyecto.

• **MM9 - Se evitará que vehículos, maquinaria y equipo se quede funcionando mientras no sea necesario**

Se evitará que vehículos, maquinaria y equipo se quede funcionando mientras no sea necesario, para reducir la emisión de contaminantes por el uso de combustible.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM9 - Se evitará que vehículos, maquinaria y equipo se quede funcionando mientras no sea necesario.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Ausencia de vehículos, maquinaria y equipo funcionando mientras no se estén llevando actividades en el sitio.	
INDICADORES DE ÉXITO	



Reducción de emisiones contaminantes.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Aire	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa mientras se estén llevando actividades de preparación y construcción del proyecto.

• **MM10 - Se prohibirá la quema de materiales y restos de vegetación**

Se instruirá a los trabajadores del proyecto sobre la estricta prohibición de la quema de materiales y restos de vegetación, ya que éstos rápidamente pueden salirse de control, además de provocar una importante contaminación del aire.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM10 - Se prohibirá la quema de materiales y restos de vegetación.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se realizarán programas de capacitación del personal.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de restos de fogatas dentro del sitio del proyecto.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Aire, Suelo.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa mientras se estén llevando actividades de construcción del proyecto.

• **MM11 - Durante el traslado y/o almacenamiento de tierra, se deberá de colocar encima una capa protectora.**

Con el objetivo de reducir la dispersión de material particulado dentro del proyecto, durante el traslado de tierra que se tuviera que efectuar dentro del proyecto se deberá de colocar encima de éste una capa protectora tipo lona. De igual forma, en caso que se tenga que almacenar temporal tierra derivada de las excavaciones, se deberá de colocar una capa protectora con el fin de evitar su dispersión por efecto del viento o la lluvia.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM11 - Durante el traslado y/o almacenamiento de tierra, se deberá de colocar encima una capa protectora.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se observa que durante el traslado y/o almacenamiento de la tierra producto de las actividades de preparación del sitio se colocan lonas protectoras para evitar su dispersión.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción en la dispersión del material particulado.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Aire	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia





Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa mientras se estén llevando actividades de construcción del proyecto.
--	---

• **MM12 – Se establecerán límites de velocidad dentro del área del proyecto**

Los vehículos que se encuentren realizando actividades relacionadas al desarrollo del proyecto deberán de conducir a velocidades mínimas con el objetivo de reducir la dispersión de material particulado.

Del mismo modo, la reducción en los límites de velocidad permitidos dentro del proyecto, busca minimizar el riesgo de muerte por atropellamiento de ejemplares de fauna silvestre que pudieran encontrarse en el área de proyecto aún después de haber implementado las acciones establecidas en el Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM12 – Se establecerán límites de velocidad dentro del área del proyecto	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Implementación de cursos a los trabajadores contratados sobre las buenas prácticas ambientales que se deben de mantener mientras se encuentren dentro del proyecto. Se observa la presencia de señalizaciones estableciendo el límite de velocidad permitido para circular dentro del proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción en la dispersión del material particulado. Ausencia de ejemplares de fauna silvestre atropellados.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Fauna, Aire	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continúa mientras se estén llevando actividades de construcción del proyecto.
Evidencia fotográfica de las señalizaciones correspondientes a los límites de velocidad permitidos.	Al inicio de actividades

• **MM13 – La remoción de la cubierta vegetal se realizará de forma progresiva.**

La remoción de la vegetación necesaria para el desarrollo del presente proyecto deberá de realizarse de forma gradual y progresiva, conforme al cronograma de actividades establecido por la promovente. Lo anterior tiene como objetivo evitar que el suelo permanezca "desnudo" por largos periodos de tiempo, lo cual propicia el aumento de las tasas de erosión el sitio.

De igual forma, permite que los ejemplares de fauna silvestre que aún pudieran permanecer dentro del área del proyecto posterior a la implementación del Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre, puedan desplazarse a otras áreas fuera del proyecto con menor perturbación antropogénica

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN
MM13 – El desmonte relacionado al CUSTF se realizará de forma progresiva.





INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se respeta el calendario de actividades relacionado al CUSTF.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción en la tasa de erosión provocado por la remoción de la vegetación. Ausencia de ejemplares de fauna silvestre lesionados o muertos.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Fauna, Suelo	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas al CUSTF.

• **MM14 - La remoción de la vegetación deberá de realizarse por medios mecánicos**

La remoción de la cobertura vegetal deberá de llevarse a cabo únicamente a través de medios mecánicos, quedando prohibido el uso de sustancias químicas y del fuego para dicho fin. Con lo anterior se busca evitar provocar una posible contaminación al suelo y aguas subterráneas que el uso de sustancias químicas podría provocar. De igual forma, la prohibición del fuego busca evitar que se desate un incendio forestal, así como evitar la contaminación del aire que la quema de material forestal provoca.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM14 - La remoción de la vegetación deberá de realizarse por medios mecánicos.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se observa la presencia de maquinaria y trabajadores realizando la remoción de la vegetación únicamente a través de los medios permitidos para dicho fin.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de fogatas e incendios forestales.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Suelo, Aire, Agua	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la remoción de la cubierta vegetal.

• **MM15 - Se incorporarán al suelo los residuos vegetales triturados**

Parte del material o residuos vegetales del desmonte serán triturados e incorporados al suelo como capa protectora. Esta medida pretende aumentar la infiltración de la lluvia debido a que la cobertura de la superficie desmontada con residuos vegetales evita la formación de costras y mantiene una mayor tasa de infiltración. En la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se muestra la diferencia en las tasas de infiltración para un suelo en Nigeria con y sin cobertura (Lal, 1975),

La presencia de una cobertura protege el suelo del impacto de las gotas de lluvia y evita la degradación de los agregados y la formación de costras, facilitando la infiltración del agua.





Además, el contacto entre la cobertura de residuos y el suelo frenan la escorrentía dando más tiempo a la lluvia para infiltrar.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM15 - Se incorporarán al suelo los residuos vegetales triturados.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se observa que, de forma complementaria a las actividades relacionadas a la remoción de la cobertura vegetal, están siendo triturados los residuos vegetales y se incorporan en los sitios elegidos.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Disminución en las tasas de erosión. Ausencia de formación de costras. Áreas cubiertas con capas uniformes de restos vegetales triturados.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Suelo, Agua	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la Etapa de Preparación del Sitio.

• **MM16 - Se realizarán riegos "matapolvos" con agua tratada**

Durante las actividades relacionadas al desmonte y despalme, así como en las vías de circulación del proyecto, se realizarán riegos "matapolvos" de forma periódica con el objetivo de reducir la generación de polvos que suelen generar la constante circulación de vehículos.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM16 - Se realizarán riegos con agua tratada durante las actividades de desmonte y despalme.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Se observa que de forma periódica se realizan riegos "matapolvos" en los frentes de proyecto en las que se estén realizando actividades, principalmente aquellas con tráfico de vehículos.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reducción en la dispersión del material particulado.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Aire	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a las Etapas de Preparación del Sitio y Construcción.

• **MM17 - Se limitarán las nivelaciones y compactaciones únicamente a las zonas definidas en el Proyecto.**

El diseño del presente Proyecto, se realizó tratando de integrar las zonas naturales, en la mayor medida posible, buscando causar el mínimo impacto posible al aprovechar las zonas con menor calidad ambiental y las condiciones topográficas del terreno, lo cual se refleja en un menor movimiento de tierras para la nivelación, una menor alteración de las geoformas y



una mejor integración con el entorno. De esta forma, se busca minimizar el impacto que las actividades de nivelaciones y compactaciones provocan, limitándose a las áreas estrictamente necesarias, evitando así mismo, impactar zonas no autorizadas ni previstas en el diseño del Proyecto.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM17 – Se limitarán las nivelaciones y compactaciones únicamente a las zonas definidas en el Proyecto	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Delimitación de las áreas autorizadas para el Proyecto a través de cinta topográfica o algún otro medio visible.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Ausencia de afectación en áreas no autorizadas para el Proyecto.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna, Suelo.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la Etapa de Preparación del Sitio

• **MM18 – Se elaborará e implementará el Plan de Manejo Integral de Residuos.**

Durante las Etapas de Preparación del Sitio, así como de Construcción del proyecto, se elaborará e implementará un Plan de Manejo Integral de Residuos, el cual incluirá programas que contarán con indicadores para medir su efectividad en cuanto a la recolección, separación, almacenamiento temporal de los residuos y transferencia a sitios de disposición adecuados. Los programas que incluirá el Plan son los siguientes:

- Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial
- Programa de Manejo de Residuos Peligrosos

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM18 – Se elaborará e implementará el Plan de Manejo Integral de Residuos.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
El proyecto cuenta con un Plan de Manejo Integral de Residuos con los programas de Residuos Sólidos Urbanos y Residuos Peligrosos.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Recolección y disposición adecuada de residuos sólidos urbanos, manejo especial y peligrosos	
Reducción en la posibilidad de contaminación del suelo en el sitio del Proyecto por derrames.	
Reducción en el número de incidentes ambientales.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Suelo, Agua, Biodiversidad.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Capacitación manejo de residuos sólidos urbanos, manejo especial y peligrosos.	Previo al inicio de actividades, así como cada vez que ingrese un trabajador nuevo. Posteriormente repasar bimestralmente.
Verificar que los residuos se encuentren dentro de los recipientes adecuados	Diario.





Revisión del estado, identificación y ubicación de los recipientes de los residuos.	Diario.
Revisión de la bitácora de generación de residuos sólidos urbanos, manejo especial y peligrosos.	Diario.

• **MM19 – Conformación de Áreas Verdes.**

Dentro del diseño del Proyecto, se incorporaron distintas Áreas Verdes, las cuales serán reforestadas con los ejemplares de Flora Silvestre que sean rescatados durante la implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre que se implementará previo al inicio de actividades. Conforme la tabla de dosificación del proyecto, las Áreas Verdes tendrán una superficie aprox. 1,764.14 m², que representan el 31.39 % de la superficie del Proyecto.

La incorporación de Áreas Verdes dentro del proyecto es de suma importancia ya que éstas tendrán un impacto positivo sobre distintos factores ambientales, como lo son la Flora, Fauna, Suelo, Aire, Agua y Paisaje. Por una parte, permitirán mitigar el impacto que el desarrollo del presente proyecto tendrá sobre la cobertura y biodiversidad de Flora Silvestre, a si mismo, la reforestación de algunas áreas dentro de la superficie del proyecto, permitirá recuperar parte del refugio que la flora silvestre ofrece a la fauna silvestre. Otro aspecto de gran relevancia, es que las Áreas Verdes permanecerán como áreas dentro del proyecto dentro de las cuales aún se podrá seguir llevando a cabo la infiltración y captura de agua de lluvia, así como la generación de oxígeno y captura de CO₂. La conformación de Áreas Verdes también permite mitigar el impacto que el desarrollo del proyecto tendrá sobre la Calidad Paisajista del sitio.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM19 – Conformación de Áreas Verdes.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Dentro del diseño y construcción del Proyecto se cuenta con la presencia de distintas Áreas Verdes.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Reforestación de las Áreas Verdes con ejemplares de Flora Silvestre que fueron rescatados a través de la implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre previo al inicio de actividades.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Flora, Fauna, Suelo, Aire, Agua, Paisaje.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental con la toma de evidencia fotográfica.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la Conformación de las Áreas Verdes.

• **MM20 – Construcción de Jardines Microcuenca.**

Con el objetivo de aumentar la infiltración y captura de agua dentro de las Áreas Verdes del proyecto, se llevará a cabo la construcción de Jardines Microcuenca dentro de las mismas. Los Jardines Microcuenca son jardines con cavidades conformadas en el terreno para que alcancen un nivel inferior que el de las superficies adyacentes para captar agua de lluvia. Las





microcuencas pueden construirse en espacios contenidos o extenderse longitudinalmente para formar canales o arroyos de retención e infiltración de agua pluvial. Es importante señalar que de momento no se puede calcular la cantidad de infiltración/captura de agua se ganará a través de la construcción de dicha infraestructura verde ya que su capacidad de captación del agua de lluvia depende de sus dimensiones y características finales, las cuales, para el caso específico de proyecto, dependerá de las recomendaciones de la empresa que se contrate para el diseño de los Jardines Microcuenca dentro de las Áreas Verdes del proyecto.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM20 - Construcción de Jardines Microcuenca.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Incorporación y construcción de Jardines Microcuenca dentro de las distintas Áreas Verdes con las que contará el Proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Aumento en la capacidad de captura e infiltración de agua de lluvia que se podrá llevar a cabo dentro de las Áreas Verdes del Proyecto.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Agua	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental con la toma de evidencia fotográfica.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la Conformación de las Áreas Verdes

• **MM21 - Incorporación de Adopasto en las Áreas de Estacionamiento.**

Una de las medidas implementadas para permitir la infiltración de agua dentro del proyecto una vez que se lleve a cabo la implementación del presente Proyecto, corresponde a la colocación de Adoplasto dentro de las áreas de Estacionamiento del proyecto.

Es un adoquín con aberturas de distintos tamaños (**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**), según el modelo, que permiten el crecimiento del pasto, flores y plantas y, además, ayudan a la recuperación de los mantos acuíferos al dejar que el agua de la lluvia se filtre nuevamente a la tierra en lugar de desperdiciarse por el drenaje. En algunos proyectos son usados para recolección del agua pluvial en zonas con escasez del líquido, como es el caso específico de este proyecto y de la entidad.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM21 - Incorporación de Adopasto en las Áreas de Estacionamiento.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Incorporación de Adopasto dentro de las distintas Áreas de Estacionamiento con las que cuenta el Proyecto.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Aumento en la capacidad de captura e infiltración de agua de lluvia que se podrá llevar a cabo dentro de la superficie del Proyecto.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Agua.	





ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Se realizarán monitoreos por parte del supervisor ambiental con la toma de evidencia fotográfica.	Continua mientras se estén llevando actividades de relacionadas a la Etapa de Construcción.

• **MM22 – Fomentar el uso racional de consumo de Agua.**

Durante la Etapa de Operación del Proyecto, será importante llevar a cabo distintas campañas entre los propietarios de los condominios con el objetivo de concientizarlos sobre el uso racional del agua.

MEDIDA DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN	
MM122 - Fomentar el uso racional de consumo de Agua.	
INDICADOR DE LA REALIZACIÓN	
Implementación de campañas de concientización entre los distintos dueños y habitantes de los condominios.	
INDICADORES DE ÉXITO	
Aumento de una consciencia ambiental entre los dueños y habitantes de los condominios sobre la importancia en el uso racional del agua.	
Disminución en el consumo de agua diaria.	
FACTORES AMBIENTALES SOBRE LOS CUALES SE TIENE INCIDENCIA	
Agua.	
ACTIVIDADES DE COMPROBACIÓN	
Actividad	Frecuencia
Solicitar evidencia fotográfica de la implementación de las campañas que se lleven a cabo.	Periódicamente durante la Etapa de Operación del Proyecto.

G. ANALISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promotora, se generarían durante la etapa de operación del proyecto.

3. Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UBA-5), Región Ecológica 4.32





5. De acuerdo con el POEL de Los Cabos, el sitio donde se pretende ubicar el proyecto se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) T-15. La UGA T-15 posee una Política Ambiental de Turismo y Conservación de Baja Densidad y Poca Demanda al Ambiente, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.
6. El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación.
7. Por tanto, si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución los efectos en el ecosistema costero 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 resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEEPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones:

RESUELVE:

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la **MIA-P** para el desarrollo del proyecto denominado **"ONE MARINA PLACE"**, a llevarse a cabo en la zona conocida como La Playita, Puerto Los Cabos, Subdelegación Municipal de La Playa, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

SEGUNDO. Esta Autorización de Manera Condicionada, es para la totalidad de la obra y actividades que consistirá llevar a cabo el cambio de uso de suelo y posteriormente la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico en ecosistema costero el cual consistirá en la construcción de un edificio de 3 niveles que contará con: lobby, cowork, oficinas, jardín interior, pool club, alberca, jacuzzi, gimnasio con terraza, wine lounge, espacio exterior de asadores, hamacas, juegos y eventos; a su vez contará con un cajón de estacionamiento para personas con capacidades diferentes, 4 cajones de estacionamiento interiores y 58 interiores.

En su primer nivel, el edificio contará con 6 unidades habitacionales, estacionamiento interior, lobby, cowork, oficinas, jardín interior, pool club, alberca, jacuzzi, espacio exterior de asadores, hamacas, juegos y eventos. El segundo nivel con 17 unidades habitacionales y gimnasio con





terrace. En su tercer nivel contará con 17 unidades habitacionales y wine lounge. Mientras que el rooftop contará con 10 terrazas. La superficie total de construcción será de 4,596.39 m². Las superficies que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

Detalle de la dosificación de elementos y superficies que componen el proyecto

Elemento	Cantidad	Superficie (m2)	Superficie de Desplante (construcción en planta baja) m2	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m2)	Superficie libre de sellamiento área permeable	Número de viviendas /Habitaciones/elemento
Área desplante de Edificios	3 edificios	647.67	647.67	3	4,596.69	-	-
Caseta	1 caseta	8.96	8.96	1	8.96	-	-
Vialidades	1 nivel	157.71	157.71	1	157.71	-	-
Pasillos	1 x nivel (3)	972.57	336.68	x nivel	972.57	-	-
Terrazas	8 terrazas	517.69	-	1	517.69	-	-
Accesos	2 núcleos	74.32	74.32	1	74.32	-	-
Escaleras	2 núcleos	87.20	24.4	x nivel	87.20	-	-
Balcón	38 balcones	951.69	95.73	x nivel	951.69	-	-
Habitable	40 unidades	4,078.70	496.69	3	4,078.70	-	40
Amenidades	3 espacios	543.67	345	x nivel	543.67	-	-
Andadores	1 nivel	437.00	437	1	437.00	-	-
Estacionamientos	63 cajones	1494.53	1494.53	1	1494.53	1494.53	-
Servicios	7 espacios	180.00	158.25	x nivel	180.00	-	-
Alberca	1 alberca	216.67	216.67	1	216.67	-	-
Área Jardinada y Exteriores	1 nivel	1764.14	1764.14	1	1764.14	1764.14	-

Detalle del desplante de obras por cada uno de los niveles

MARINA			
Edificio	Unidades por Torre	Desplante m ²	Construido m ²
Nivel 1	6	647.67	647.67
Nivel 2	17		1,715.51
Nivel 3	17		1,715.51
Nivel 4	0		517.69
TOTALES	40	647.67	4,596.39

TERCERO. El proyecto ocupa una superficie total de **5,620.31 m²**, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenada	
1	2	N 66°3'44.64" E	008.22	2	2,551,399.16	636,162.21



Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenada	
2	3	N 62°30'31.68" E	065.85	3	2,551,429.56	636,220.63
3	4	S 47°50'40.92" E	069.68	4	2,551,382.80	636,272.28
4	5	N 40°34'26.04" E	012.12	5	2,551,373.59	636,280.16
5	6	S 86°20'4.56" W	004.45	6	2,551,373.31	636,275.73
6	7	S 84°4'48.36" W	004.45	7	2,551,372.85	636,271.31
7	8	S 81°49'32.16" W	004.45	8	2,551,372.22	636,266.90
8	9	S 79°34'15.96" W	004.45	9	2,551,371.41	636,262.53
9	10	S 77°18'59.40" W	004.45	10	2,551,370.44	636,258.19
10	11	S 75°3'43.20" W	004.45	11	2,551,369.29	636,253.90
11	12	S 72°48'27.00" W	004.45	12	2,551,367.98	636,249.65
12	13	S 70°33'10.80" W	004.45	13	2,551,366.50	636,245.46
13	14	S 68°17'54.24" W	004.45	14	2,551,364.85	636,241.33
14	15	S 66°2'38.04" W	004.45	15	2,551,363.05	636,237.26
15	16	S 63°47'21.84" W	004.45	16	2,551,361.08	636,233.27
16	17	S 61°32'5.64" W	004.45	17	2,551,358.96	636,229.37
17	18	S 59°16'49.44" W	004.45	18	2,551,356.69	636,225.54
18	19	S 57°35'23.28" W	002.22	19	2,551,355.50	636,223.67
19	20	S 56°27'42.48" W	002.22	20	2,551,354.27	636,221.81
20	21	S 55°20'6.72" W	002.22	21	2,551,353.01	636,219.99
21	22	S 54°12'26.64" W	002.22	22	2,551,351.71	636,218.18
22	23	S 53°4'49.80" W	002.22	23	2,551,350.37	636,216.40
23	24	S 51°57'11.16" W	002.22	24	2,551,349.00	636,214.65
24	25	S 51°23'21.84" W	007.42	25	2,551,344.38	636,208.86
25	26	S 59°17'42.36" W	002.37	26	2,551,343.16	636,206.82
26	27	S 69°12'41.76" W	002.37	27	2,551,342.32	636,204.60
27	28	S 79°7'41.52" W	002.37	28	2,551,341.87	636,202.27
28	29	N 90°57'19.08" W	002.37	29	2,551,341.83	636,199.90
29	30	N 81°2'19.68" W	002.37	30	2,551,342.20	636,197.56
30	31	N 71°7'20.28" W	002.37	31	2,551,342.97	636,195.31
31	32	N 61°12'20.88" W	002.37	32	2,551,344.11	636,193.23
32	33	N 55°11'21.84" W	001.36	33	2,551,344.89	636,192.12
33	1	N 36°18'15.84" W	063.21	1	2,551,395.83	636,154.69
Superficie = 5,620.31 m ²						

CUARTO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción del proyecto y de **25 (veinticinco) años** para la etapa de Operación y Mantenimiento del proyecto. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.





QUINTO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud del promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada 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 PROFEPABCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

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

SÉPTIMO. El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE-SEMARNAT-BCS 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.

OCTAVO. El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6° y 28, del RLGEEPAMEIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

NOVENO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales de las obras y actividades** descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

DÉCIMO. Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o



preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

UNDÉCIMO. Queda bajo la más estricta responsabilidad del 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 SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DUODÉCIMO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, son de carácter obligatorio para la promovente.

DECIMOTERCERO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LGEEPA, 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 RLGEEPAMEIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

- 1 El 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 Oficina de Representación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORE-SEMARNAT-BCS.
- 2 No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto.
- 3 Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.
- 4 El promovente deberá elaborar y ejecutar 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 en tiempo y forma 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.





El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término correspondiente. Las acciones de monitoreo y seguimiento deberán ser aplicadas mediante los siguientes temas:

Manejo integral de residuos sólidos urbanos.

Manejo integral de residuos de manejo especial.

Manejo integral de residuos peligrosos.

1.- El Manejo integral de residuos sólidos urbanos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ Desde el inicio de obras, se deberán colocar contenedores con bolsas de plástico en las principales áreas de trabajo de personal para que se deposite la basura común en estos recipientes.
- ✓ Dichos recipientes deberán estar permanentes durante estas etapas del proyecto. Los contenedores se deberán limpiar diariamente. Para ello, el responsable de cada área deberá designar personal específico para ejecutar las acciones de limpieza y recolección en el área de la que estén a cargo.
- ✓ Se deberá establecer un área para "almacén temporal de residuos sólidos urbanos" debidamente delimitado y señalizado y preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Posteriormente los residuos acumulados serán trasladados por medio de camiones al tiradero municipal de la localidad y/o sitios autorizados para su disposición final.
- ✓ El traslado deberá realizarse de forma diaria o en la periodicidad que lo ameriten la generación de residuos por las actividades realizadas, de tal forma que se evite la acumulación excesiva de residuos en el almacén.
- ✓ El encargado de esta actividad deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos sólidos urbanos".

2.- El Manejo integral de residuos de manejo especial, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.
- ✓ Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio adecuada para el tipo de residuos y según la autoridad municipal lo disponga.
- ✓ El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos de manejo especial".

3.- El Manejo integral de residuos peligrosos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:



- ✓ No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.
 - ✓ Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.
 - ✓ Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.
 - ✓ Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores; así como la mezcla con la basura común y escombros.
 - ✓ En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (Tormentas tropicales, huracanes, etc.) los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio, resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.
 - ✓ Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.
 - ✓ Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.
 - ✓ Queda prohibido dar mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.
- 5** El promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, antes de la conclusión de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.
- 6** El promovente no deberá utilizar en el área del proyecto ejemplar 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.
- 7** Deberán ser reubicadas todas las especies de flora silvestre que se pudieran ver afectadas por el desarrollo del proyecto debiendo informar en el primer informe de actividades la ubicación de cada una y número de especies y deberá realizar el mantenimiento de dicha flora al menos durante 5 años para obtener no menos del 85% de sobrevivencia.



- 8** El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
- 9** 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.
- 10** Se prohíbe a él 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, en arroyos y en cuerpos de agua. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.
- 11** 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.
- 12** Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.
- 13** Presentar un estudio exhaustivo sobre la presencia de fauna silvestre en el área del proyecto, en distintas temporadas del año para todos los grupos y presentar en el primer informe semestral un programa de rescate y reubicación, así como proceder inmediatamente a su ejecución.
- 14** El Promovente deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas al Proyecto al término de cada jornada de la construcción de las obras.
- 15** La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- 16** La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión.
- 17** El material que resulte del cambio de uso de suelo, que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, y deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía.



18 En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur la documentación correspondiente.

19 El Promovente, sus trabajadores y los terceros, asociado o no al Proyecto, tiene prohibido realizar la captura, muerte, cacería, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del Proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el Promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el TÉRMINO DECIMO de este Resolutivo.

20 El Promovente deberá contar con un (1) baño portátil por cada 10 personas, y asegurarse de que los residuos generados sean colectados y dispuestos adecuadamente. Esto durante el cambio de uso de suelo y construcción para el personal.

21 Para el agua a utilizar durante todos los procesos del Proyecto, se deberá garantizar al abasto del líquido sin que se vea afectado el abastecimiento de agua de las poblaciones más cercanas al Proyecto.

22 De acuerdo con lo establecido en el artículo 56, de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur; NO se permite el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales. Por lo tanto el Promovente deberá presentar ante la autoridad competente la Manifestación de Impacto Ambiental para la instalación y operación de una planta de tratamientos de aguas residuales o un biodigestor para tratar las aguas residuales que genere el Proyecto.

23 Una vez obtenida la anuencia de paso, el Promovente deberá mantener dichos caminos y brechas en condiciones transitables para la comunidad del Ejido Migriño, por lo que deberá rasparlos y nivelarlos cada 30 días, así como también deberá regarlos con aguas tratadas para minimizar o evitar la dispersión de polvos.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

24 El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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 el promovente desista de la ejecución del proyecto.

DECIMOCUARTO. El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes bianuales para la etapa de operación y mantenimiento, 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.

DECIMOQUINTO. La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del RLGEEPAMEIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE-SEMARNAT-BCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el 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.

DECIMOSEXTO. 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 ORE-SEMARNAT-BCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.

DECIMOSÉPTIMO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte del 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.

DECIMOCTAVO. El promovente será el único responsable de garantizar por si, 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 LGEEPA.

DECIMONOVENO. La SEMARNAT a través de la PROFEPABCS 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 RLGEEPAMEIA.

VIGÉSIMO. El 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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 6° de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Se hace del conocimiento al 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 ORE-SEMARNAT-BCS, 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 LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO TERCERO. Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEPEAMEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

VIGÉSIMO CUARTO. a 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, el 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO QUINTO. 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO SEXTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. José Luis Estrada Maya, Representante Legal de la razón social BAJA CAPSTONE DEVELOPMENT GROUP, S. A. P. I. DE C. V., promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S. 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 acreditados los C. C. Gabriela Alcalá Turullols, Bernardo Casas de La Torre, María Evelia Márquez Vargas, Lorenzo Javier López Vázquez, Daniela Zurisadai Márquez de La Mora, Joanna Sermeño Gochez, Diego Rodrigo Vera Dimas, Pablo Edwin Valerio Espinosa, Luis Eduardo Aragón Romero, Alma Delia Rubio González, Alfonso Rodríguez Barrera, Cesar Romero Osorio y Fernanda Montes Olmos., A los teléfonos [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA
DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR.



M. EN C. PEDRO ARNULFO GARCIA HURTADO

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción XVI, 82, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Pedro Arnulfo García Hurtado, Jefe de Departamento de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales."

PAGH/MAMV/JMS/locr

- C. c. e. p - Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p. - Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C. c. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.
- C. c. p. - Expediente.

