

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0019/09/14 Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad (página 1 de 20), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 20), teléfono y correo electrónico particular (página 1 de 20).
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

et,
[Handwritten signature in red ink]

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 15 DE MAYO DE 2015.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.305/15 ✓

EXPEDIENTE No. 03/MP-0019/09/14 ✓

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2014TD077

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

C. ELIZABETH CORTÉS LÓPEZ

REPRESENTANTE LEGAL, BBVA BANCOMER S.A.

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER



VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0019/09/14 respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto denominado "**Residencia Turner**", a desarrollarse en dos lotes con clave catastral 1-03-159-2753 y 1-03-159-2754, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, municipio de La Paz, Baja California Sur, en una superficie total de 3,000.501 m².

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará, **SEMARNAT**, a BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "**Residencia Turner**", será llamado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán nombrados **MIA-P**; y

RESULTANDO

- I.- Con fecha 10 de septiembre de 2014, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 2 de septiembre de 2014, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), la **Promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la **MIA-P** para el **Proyecto** que consiste en el cambio de uso de suelo, para la construcción de una casa habitación de tipo residencial, a desarrollarse en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, municipio de La Paz, Baja California Sur.

[Handwritten signature in blue ink]

"Residencia Turner"
BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple

- II.- Que en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA, en relación con artículo 37 del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 11 de septiembre de 2014, la SEMARNAT, publicó a través de la Separata número DGIRA/045/14 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 04 al 10 de septiembre de 2014, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el inciso c de la fracción IX del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- III.- Que el día 26 de septiembre de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin número, mediante el cual la **Promovente** ingresó la hoja del periódico El Peninsular, publicado el 12 de septiembre de 2014.
- IV.- Para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la PROFEPA, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.582/14 del 29 de septiembre de 2014, solicitó a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado ante esa instancia de Gobierno, o si tiene algún inicio de obra. Que dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 01 de octubre de 2014.
- V.- Que el 29 de septiembre de 2014, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA, 24 y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P del Proyecto** a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del estado de B.C.S. y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de La Paz, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.IA.583/14 dirigido al Ing. Salvador Adrián Pérez Ramírez, Secretario de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del estado de Baja California Sur.
 - Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.IA.584/14 dirigido a la Lic. Esthela de Jesús Ponce Beltrán, Presidenta Municipal de La Paz, Baja California Sur.
- VI.- Que el 29 de septiembre de 2014, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P del Proyecto** a la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia en Baja California Sur, mediante oficio número SEMARNAT-






BCS.02.IA.585/14, dirigido a la Dra. María de la Luz Gutiérrez Martínez, Delegada, con el fin de que manifiestar lo que a su derecho conviniera en el ámbito de su competencia.

VII.- Una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con **número 03/MP-0019/09/14**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 34, primer párrafo de la LGEEPA, y 40 de su Reglamento, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 26 de septiembre de 2014 lo puso a disposición del público, en el centro documental, situado en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.

VIII.- Que el día 16 de octubre de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. DEEGA/1104/080/14 de fecha 15 de octubre de 2014, mediante el cual la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del H. XIV Ayuntamiento de La Paz, en respuesta a lo solicitado en el resultando V anterior, manifiesta lo siguiente:

“...Tras una revisión exhaustiva del documento, se pudo constatar que las obras propuestas en el proyecto no están en una zona frágil. El proyecto está acorde a las políticas establecidas en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos- El Pescadero-Las Playitas.

A raíz de la evaluación del documento y de campo, ésta dirección considera que el proyecto es viable con las políticas de desarrollo urbano municipales, y necesario pues ayuda al desarrollo económico y social de la comunidad de El Pescadero...”

IX.- Que el día 23 de octubre de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. DPUyE/649/14 de fecha 17 de octubre de 2014, mediante el cual la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el resultando V anterior, manifiesta lo siguiente:

*“...la MIA omite señalar la presencia del **Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas**, esto dentro de su Capítulo III referente a la vinculación del proyecto con la normatividad aplicable.*

*Derivado de lo anterior, señalo a usted que ésta Dirección considera que previamente a la Evaluación de la Viabilidad Ambiental de un proyecto de ésta índole, es necesario establecer si éste cumple con la legislación estatal vigente en materia de desarrollo urbano; por lo anterior esta Dirección considera al proyecto "Residencia Turner", como **No Viable**, al incumplir con los criterios urbanos anteriormente señalados..."*

- X.- Que el día 27 de octubre de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. PFFPA/10.1/2C.27.5/1244/14 de fecha 23 de octubre de 2014, mediante el cual la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de B.C.S., en respuesta a lo solicitado en el resultando IV anterior, manifiesta lo siguiente:

"...personal de esta Delegación de PROFEPA a mi cargo llevó a cabo visita técnica al área comprendida en las coordenadas Universal Transversa Mercator que se incluyen en el oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.582/14, constatando que en la poligonal con superficie total que abarca 3,000.501 m², donde se pretende llevar a cabo el proyecto antes mencionado, no observando ningún inicio de obras o actividades relacionadas con el proyecto.

De igual manera le comunico que de una búsqueda realizada en los archivos de ésta Procuraduría, no se detectó la existencia de procedimiento administrativo alguno para el proyecto en comento..."

- XI.- Que a la fecha de elaboración de la presente resolución, ha vencido el plazo sin que haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur la opinión de la Delegada del Centro INAH en B.C.S., de acuerdo con lo referido en el resultando VI del presente oficio, por lo que esta Delegación Federal considera que dicha instancia de Gobierno no tiene objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XII.- Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, y:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Ésta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo, fracción VII y IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la LGEEPA; 2, 4, 5 inciso O) y Q), 9, 10, 12, 37, 38, 44, 45 primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del Reglamento

HPC

[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.305/15

de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 18, 26 y 32 Bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 40 fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

SEGUNDO.- Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la **MIA-P del Proyecto**, ésta Delegación considera oportuno precisar las siguientes consideraciones:

La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la SEMARNAT, constituye las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades citadas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente (artículos 28 y 30 de la LGEEPA).

Además, el cambio de uso de suelo y los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros requieren ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría (artículos 28, fracción VII y IX de la LGEEPA y 5, incisos O) y Q) de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental).

TERCERO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-

NDC
[Firma]

059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-162-SEMARNAT-2012, destacando los puntos siguientes:

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** se refiere únicamente a los aspectos ambientales por el cambio de uso de suelo de zonas áridas en la totalidad del predio, para la construcción de una casa habitación tipo residencial en ecosistema costero, ubicada en dos lotes con clave catastral 1-03-159-2753 y 1-03-159-2754, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, municipio de La Paz, Baja California Sur, en una superficie total de 3,000.501 m².

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El clima en la zona del **Proyecto** se clasifica como BW(h') hw(x') Muy Seco, muy cálido y cálido, con una temperatura media anual de 22° a 24° C. La media mensual más alta oscila entre 27° a 30° C y se presenta en los meses de agosto y septiembre. El mes más frío es enero, donde la media es aproximadamente 17° C. La precipitación más alta se da en los meses de agosto a septiembre con medias de 45 a 49mm y las mínimas son inferiores a los 4mm Y se registran en abril, mayo y junio.

Geología y Geomorfología

El sitio del **Proyecto** y áreas adyacentes, presenta lo que se denomina como llanura aluvial con piso rocoso cementado. Después del camino y aquellas zonas bajas adyacentes, son llanuras desérticas con piso rocoso cementado, posteriormente la unidad de lomeríos tendido con bajadas que es aquella que contiene las mesas y mesetas de corona chata o plana que se observan y distinguen desde el sitio del **Proyecto**.

Hidrología

El sitio del **Proyecto** se ubica dentro de la Región Hidrológica 3 (RH-3), Cuenca Hidrológica A, Subcuenca Hidrológica c, con una precipitación media anual de 215,219mm. Los niveles freáticos en esta zona varían desde unos pocos metros, hasta los 45 m de profundidad. Esta condición también cambia con el periodo de lluvias, ya que durante la temporada de precipitaciones, sobre todo las provenientes de eventos ciclónicos, los niveles son tan someros que se llegan a producir zonas donde el agua brota del subsuelo por efectos de carga hidráulica.

ppa





C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación del sitio está compuesta por matorral xerófilo, del tipo sarcocaulé subinerme, el cual destaca por la presencia de vegetación arbustiva mixta, con abundancia de plantas de tallos carnosos. En el sitio del **Proyecto** no se presentan especies de flora enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>
Casa de rata	<i>Echinocereus engelmannii</i>
Liga	<i>Euphorbia sp.</i>
Palo Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>
Frutilla	<i>Lycium sp.</i>
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>
Viejito dioico	<i>Mammillaria dioica</i>
Mangle dulce	<i>Maytenus phyllanthoides</i>
Choya pelona	<i>Opuntia cholla</i>
Salvia	<i>Salvia sp.</i>
Jojoba	<i>Simmondsia chinensis</i>
Palma	<i>Washingtonia robusta</i>

Fauna

En el sitio del **Proyecto** se encuentran las siguientes especies, algunas de ellas en listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo indicada en la NOM-059- SEMARNAT-2010
Güico	<i>Aspidoscelis hyperythra</i>	Amenazada
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	-
Juancito	<i>Spermophilus leucurus</i>	-
Paloma ala blanca	<i>Zenaida asiatica</i>	-

APC
/

D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

A continuación se describen los impactos identificados para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**:

I. Impactos sobre la fauna.

1. Las actividades de limpieza de terreno disminuirán el hábitat de las especies de fauna que ocupen el terreno. También se puede provocar la eliminación de ejemplares de fauna pequeña, principalmente reptiles, ya que estos no serán capaces de reaccionar a la misma velocidad que la destrucción de la capa vegetal.
2. Las actividades de excavación y relleno, así como las de trazo y nivelación podrán afectar a la fauna de lento desplazamiento.
3. La emisión de ruido por el uso de la maquinaria en todas las etapas del **Proyecto**, afecta el comportamiento de la fauna local, e interfiere en la comunicación durante su época reproductiva, por lo que habrá exclusión de ejemplares de acuerdo al nivel específico de tolerancia al ruido.
4. En caso de derramar aceite gastado durante el mantenimiento y servicio de maquinaria, se producirá un olor que ahuyentará a la fauna por lo menos 50m de distancia.

II. Impactos sobre la flora.

5. La abundancia de flora y su diversidad genética disminuirá durante las actividades de limpieza de terreno al retirar la cubierta vegetal.
6. Si no se delimitan las áreas de excavación y rellenos así como las actividades de trazo y nivelación, podrá afectarse flora circundante al área de trabajo.

III. Impactos sobre el agua.

7. Si la basura generada durante las etapas de preparación de sitio y construcción son arrojadas al mar o dejadas bajo la acción del viento, estas contaminarán el mar, ya que la residencia se encuentra cercano a las aguas del Océano Pacífico, así como posiblemente a la biota marina cercana. La afectación variará de acuerdo al movimiento de corrientes de la zona y a la fuerza del viento en el momento de la ejecución de la obra.

IV. Impactos sobre el suelo.

8. Durante las actividades de limpieza de terreno, excavación y relleno, se modificará la capa superficial del suelo, variando su composición, y provocando erosión por el movimiento de tierra para las actividades de compactación.
9. Durante los trabajos de excavación, relleno, trazo y nivelación de terreno, podrá ocurrir contaminación del suelo al ocurrir fugas de aceites, gasolina o aditivos.

APC



10. El no uso de letrinas portátiles durante la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, producirá una contaminación puntual notable por materia fecal. Esto se considera como un impacto negativo moderado.
11. En caso de disponer los residuos sólidos en un tiradero a cielo abierto, se generarán impactos negativos en el uso potencial del suelo de los alrededores de dicho sitio.
12. En caso de presentarse derrames de pintura, diluyente y aditivos al suelo, se afectará la calidad del mismo.

V. Impactos sobre el relieve.

13. Durante la etapa de preparación del terreno y construcción, el relieve se verá modificado en el área del **Proyecto**. Este impacto se valora como negativo y permanente, pero no significativo debido a que comprende una superficie reducida.

VI. Impactos sobre el aire.

14. La calidad del aire se verá afectada por los polvos y gases generados durante la remoción de vegetación del terreno.
15. Durante los procesos de excavación, relleno, trazo y nivelación de terreno, se levantará polvo y otro tipo de material particulado al aire, lo que afectará la visibilidad y la calidad del aire.
16. La calidad del aire se verá afectada por la dispersión de polvos durante el transporte de materiales.
17. El uso de maquinaria, durante la etapa de preparación de sitio y construcción, generará impactos mínimos y en general significativos, indirectos, temporales y reversibles, sobre la calidad del aire por la emisión de humos y polvos.

VI. Impactos sobre el paisaje.

18. La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas negativamente y de manera significativa debido a la transformación de un paisaje natural a uno antropogénico, el efecto no será mitigable.

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

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

F).- **DICTAMEN TÉCNICO.**

Que conforme a lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por la **Promovente**, se generarán durante la etapa de preparación del terreno y en la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**.

Que el **Proyecto** es congruente con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-todos Santos), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, toda vez que se ubica en la zona Residencial Turístico (RT), de acuerdo a la Zonificación Secundaria de la Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales que determina el citado Programa. Por lo tanto, para estar en posibilidad de dar cumplimiento a lo establecido de en éste instrumento de planeación, deberá acatar los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución.

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

Que las obras y/o actividades del **Proyecto** son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto, siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por la C. Elizabeth Cortés López, en su carácter de representante legal de la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán a las especies de fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona






de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Considerando la viabilidad del **Proyecto**, de acuerdo a la opinión del H. XIV Ayuntamiento de La Paz y toda vez que la maquinaria a utilizarse en el **Proyecto** deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, es **ambientalmente viable**, y por lo tanto se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **Proyecto**, el cual consiste en el cambio de uso de suelo, en la superficie total del predio, para la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación tipo residencial en ecosistema costero, ubicada en dos lotes con clave catastral 1-03-159-2753 y 1-03-159-2754, en la Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, municipio de La Paz, Baja California Sur, en una superficie total de 3,000.501 m², localizándose los vértices principales del polígono general, conformado por dos lotes, en las siguientes coordenadas UTM:

Lote 2753		
Vértice	Y	X
1	2581,331.5260	583,394.5623
2	2581,333.2603	583,354.5999
3	2581,353.6715	583,324.8159
4	2581,314.6812	583,325.8147
5	2581,316.4943	583,396.5983
1	2581,331.5260	583,394.5623
Superficie: 1,500.485 m ²		

Lote 2754		
Vértice	Y	X
5	2581,316.4943	583,396.5983
4	2581,314.6812	583,325.8147
8	2581,292.9104	583,326.3723
9	2581,296.6361	583,399.2881
5	2581,316.4943	583,396.5983
Superficie: 1,500.016 m ²		

Handwritten signature in blue ink.

La vivienda unifamiliar que se autoriza en el presente oficio presenta la siguiente distribución de superficies:

Descripción	Superficie en m ²
Área de construcción	699.09
Área para circulación vehicular	535.17
Área para circulación peatonal	407.04
Áreas verdes	1,359.20
Superficie total	3,000.501

El área de construcción incluye el desplante de la casa principal, casa de huéspedes con dos niveles cada una, alberca y jacuzzi.

La vivienda contará con las siguientes obras:

- Una planta de tratamiento de aguas residuales, para tratar y reciclar la totalidad de las aguas usadas, tanto negras como grises, incluyendo la red de drenaje subterráneo para conducción de aguas residuales.
- Sistema de almacenaje de agua tratada para reuso en riego.
- Sistema de almacenaje de agua potable en cisternas enterradas.
- Sistema fotovoltaico para generación alterna de energía eléctrica.

Todas las obras se realizarán dentro del polígono general del **Proyecto**, de acuerdo a la distribución de superficies indicada en la tabla anterior.

SEGUNDO.-La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 4 (cuatro) años para la etapa de preparación de sitio y construcción, así como una vigencia de 50 (cincuenta) años para la etapa de operación y mantenimiento. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo iniciará una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promoviente** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promoviente** en la **MIA-P**, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con una anticipación de 15 días previos a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la **Promoviente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en

NDC

[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.305/15

la presente resolución. Además podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no precederá dicha gestión.

TERCERO.-La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente, sin embargo, en el momento que la **Promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO.- La **Promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

"Residencia Turner"
BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple

SEXTO.-De conformidad con el artículo 35 de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de la presente Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la **Promovente**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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

Queda bajo su más estricta responsabilidad 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.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 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 considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la extracción y abandono de las obras del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, y las medidas de mitigación propuestas por la **Promovente**, las cuales se enlistan a continuación:

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Flora y Fauna

1. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, la maquinaria operará de las 8.30 a las 17:00 hrs, para evitar el ruido en la obra, con el fin de evitar la afectación a las actividades biológicas de la fauna local.
2. Se rescatará la flora que se encuentre enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como aquella que por su importancia paisajística o cultural deba ser rescatada. Para ello se elaborará un **Programa de Rescate y Reubicación de Flora**.
3. Se elaborará un **Programa de Rescate y Reubicación de Fauna**. Las actividades de rescate, consistirán en recorridos para ahuyentar la fauna del predio y capturar

“Residencia Turner”

BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple



ejemplares de lento desplazamiento, para su posterior liberación en áreas naturales colindantes al **Proyecto**.

4. La iluminación externa en las vialidades, fachadas, pasillos y balcones, debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, evitando que llegue a las playas, particularmente en temporada de anidación de tortugas marinas.
5. Queda estrictamente prohibido coleccionar, comercializar, traficar y/o dañar a las especies de flora y fauna silvestres que habitan en la zona. Especialmente aquellas que se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Al respecto, la **Promoviente** se responsabilizará de cualquier ilícito en el que incurran los trabajadores a quienes se les prohibirá portar armas de fuego.

Suelo y Relieve

6. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, se instalará un baño portátil por cada diez trabajadores. Quedará terminantemente prohibida la defecación al aire libre, con el fin de evitar contaminación de suelos y agua por vertimiento de aguas residuales. Los baños deberán movilizarse conjuntamente con el avance del frente de obra. Se deberá dar mantenimiento a los sanitarios, para lo cual se contratará a una empresa autorizada para llevar a cabo esta actividad.
7. Con el fin de evitar derrames de aceite o combustible al suelo, el mantenimiento, afinación y/o reparación de maquinaria y equipos, se llevara a cabo fuera del área del **Proyecto**, en lugares que cuenten con las autorizaciones correspondientes y las medidas para el manejo de estas sustancias.
8. Con el objeto de evitar afectaciones al suelo, se deberán cubrir con lonas los sitios donde se realicen las actividades de colocación de pintura y otros acabados.
9. En caso de derrames, se procederá a limpiar las manchas de aceite o combustible, removiendo el suelo afectado. La tierra removida deberá guardarse en contenedores apropiados y deberá remitirse a un centro especializado que cuente con la autorización para el manejo, limpieza y disposición final de residuos peligrosos.

Aire y Agua

10. Queda prohibido que los trabajadores se bañen en la playa colindante al **Proyecto**, antes de limpiarse de grasas y durante el horario de trabajo.
11. Para la operación del **Proyecto** se deberá contar con baños permanentes conectados a la planta de tratamiento de aguas residuales prefabricada, con el fin de evitar el vertimiento de aguas residuales al medio. Se reutilizará el agua tratada proveniente

de la planta de tratamiento de aguas residuales, para riego de jardines y áreas verdes, con el fin de disminuir el consumo del agua.

12. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, se deberá reducir la velocidad de la maquinaria y vehículos, además de regar las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo, con el fin de evitar la afectación a la calidad del aire.

Residuos sólidos y líquidos

13. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento de maquinaria dentro del área del **Proyecto**. Dichas actividades deberán realizarse en talleres autorizados que cuenten con sus permisos vigentes. En caso necesario, la maquinaria a utilizar deberá contar con un sistema de bandeja anti-derrame. Todo utensilio o sobrante que se encuentre contaminado con grasa y/o combustible deberá ser guardado en contenedores apropiados, mismos que deberán remitirse a empresas especializadas que cuenten con la autorización para su manejo, limpieza y disposición final.
14. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, los residuos se dispondrán temporalmente en tambos metálicos de 200 L, para su posterior disposición final en sitios autorizados por la autoridad municipal. Los tambos deberán contener en su interior bolsas plásticas para facilitar la recolección y evitar la infiltración. Deberán moverse junto con el frente de obras para facilitar su uso.
15. Quedará terminantemente prohibido arrojar cualquier tipo de desecho a las áreas aledañas al **Proyecto**, lo cual se deberá hacer constar en el reglamento interno de trabajo.
16. Durante la operación del **Proyecto** deberán instalarse basureros permanentes, para su posterior disposición final en sitios autorizados por la autoridad municipal.

Generales

17. Se llevará a cabo el **Programa de Vigilancia Ambiental** para garantizar y monitorear el cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas por la **Promoviente** para el desarrollo del **Proyecto**, el cual deberá contemplar lo siguiente:
 - Asignar al responsable del programa.
 - Llevar una Bitácora de Seguimiento.
 - Comprobar la eficacia de las medidas preventivas y correctivas establecidas y ejecutadas.
 - Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 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 considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de

NPA



la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la etapa de preparación del sitio del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Queda prohibido llevar a cabo obras de infraestructura, así como actividades con fines comerciales en la Zona Federal Marítimo Terrestre.
2. Previo al inicio de actividades, deberá solicitar a la Comisión Nacional del Agua la opinión técnica en relación al escurrimiento que colinda con la porción norte del polígono del Proyecto, para que dicha autoridad determine si es necesario construir alguna obra de protección o encauzamiento.
3. Deberá dar aviso a PROFEPA, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
4. Los materiales para la construcción del **Proyecto**, deberán obtenerse de bancos autorizados para su explotación comercial.
5. Deberá cercar las áreas de trabajo para impedir la dispersión de basura fuera de los límites del predio, particularmente a la ZOFEMAT.
6. El producto de la vegetación forestal removida, que no haya sido objeto de rescate y reubicación, deberá ser triturado y esparcido uniformemente en las áreas verdes y sitios colindantes.
7. No se deberá romper y retirar la roca de la costa, acantilados y playas rocosas naturales.
8. Deberá dejar un margen libre de construcción, de 15 m de ancho para el frente de playa, de 6 m de ancho frente a la calle o acceso y de 7 metros en los extremos laterales del **Proyecto**, de conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo

Urbano - Todos Santos, a menos que la CONAGUA determine una distancia distinta en la porción colindante con el escurrimiento.

9. Queda totalmente prohibido la quema de cualquier tipo de material, así como el uso de agroquímicos.
10. La **Promovente** deberá hacerse responsable y tomar las medidas necesarias para que los residuos sólidos generados durante todas las etapas del **Proyecto** tengan una disposición final en sitios destinados por la autoridad municipal.
11. La planta de tratamiento de aguas residuales deberá de tener una descarga de líquidos menor a 100 litros por segundo, no deberá implicar obras de descarga adicionales a los depósitos de agua tratada para riego de áreas verdes y no deberá implicar el uso de alguna sustancia o actividad considerada como altamente riesgosa.
12. Queda prohibido realizar cualquier descarga de aguas residuales o tratadas sin contar previamente con la autorización correspondiente.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la **Promovente** presentará a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

OCTAVO.- La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, un informe semestral del 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**

NOVENO.- La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación

NPC



Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los

ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias del expediente de la **MIA-P**, la presente Resolución, los Programas y reportes indicados en la misma, para efectos de mostrarlos a la autoridad competente que así lo requiera.

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

NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído a la C. Elizabeth Cortés López, Representante Legal de la **Promovente** del **Proyecto**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL.

JOSE CARLOS COTA-OSUNA.



- C.c.e.p. Q.F.B.- Martha Garciarivas Palmeros.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegación.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
- M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
- C.c.p. Lic. Jesús Tesemi Avendaño Guerrero.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en B.C.S.- Ciudad. Expediente
- C.c.p.-

JCCO/HPCM/LGC/ACM