

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-0046/04/14 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 19), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 19).

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jorge Iván Cáceres Puig', written over a faint circular watermark of the Mexican coat of arms.

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

1050

ok



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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



19/6/15

Quise

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 27 DE MAYO DE 2015.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.267/15

EXPEDIENTE No. 03/MP-0046/04/14

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2014FD039

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

SHARON LEE REISNER POWERS

GERENTE ADMINISTRADOR DE NIÑOS DEL MAR S. DE R.L. DE C.V.



VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0046/04/14 respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto denominado "Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.", a desarrollarse dentro de la parcela no. 38Z1P1/1, con clave catastral 2-18-021-0038, del Ejido Cadejé, dentro del poblado de San Juanico, municipio de Comondú, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Sharon Lee Reisner Powers, Gerente Administrador de Niños del Mar, S. de R.L. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **SEMARNAT**, a Sharon Lee Reisner Powers, Gerente Administrador de Niños del Mar S. de R.L. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.", será llamada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**; y

RESULTANDO

- I. Con fecha del 21 de abril de 2014, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de 03 de marzo del mismo año, 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 en terrenos forestales para lotificación y construcción de una vivienda unifamiliar en ecosistema costero, colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, en el Ejido Cadejé, dentro del poblado de San Juanico, municipio de Comondú, Baja California Sur.

"Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S." Niños del Mar S. de R.L. de C.V.

Handwritten initials and marks

- 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 24 de abril de 2014, la SEMARNAT, publicó a través de la Separata número DGIRA/018/14 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 21 al 23 de abril 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 24 de abril de 2014 se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin número, mediante el cual la **Promovente** ingresó la hoja del periódico El Sudcaliforniano, publicado en la misma fecha.
- 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.237/14 del 29 de abril 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 02 de mayo de 2014.
- V. Que el 29 de abril de 2014, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA 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 H. Ayuntamiento de Comondú, B.C.S., con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.IA.238/14 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.239/14 dirigido al C. Venustiano Pérez Sánchez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Comondú, Baja California Sur.
- VI. Una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con **número 03/MP-0046/04/14**, 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

"Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."

Niños del Mar S. de R.L. de C.V.

HPG





garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 07 de mayo 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.

- VII. Que el día 26 de mayo de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. PFFPA/10.1/2C.27.5/619/14 de la PROFEPA en el estado de B.C.S., en respuesta a lo solicitado en el resultando IV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

“...Al respecto me permito informarle que 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.237/14, constatando que en la poligonal con superficie total de 01-00-00.00 ha, donde se pretende llevar a cabo el proyecto antes mencionado, no se observa 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...”

- VIII. Que el día 06 de junio de 2014, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. DPUyE/337/14 de fecha 30 de mayo de 2014, mediante el cual la Secretaría de Planeación Urbana Infraestructura y Ecología, en respuesta a lo solicitado en el resultando V anterior, manifiesta lo siguiente:

*“...De acuerdo a los archivos existentes en ésta Dirección, el proyecto “Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.” no cuenta tanto con el **Dictamen Técnico de Uso de Suelo** así como el **Dictamen Técnico de Sembrado de Edificios** otorgados por ésta dependencia. En consecuencia, el proyecto antes citado no demuestra el cumplimiento actual de la normatividad vigente en materia Urbana.*

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

“Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.”
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.

*Dirección considera al proyecto “**Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.**” como **No Viable**, al incumplir con los criterios urbanos anteriormente señalados...”*

- IX.** Que a la fecha de elaboración de la presente resolución, ha vencido el plazo sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur la opinión de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Comondú, B.C.S., de acuerdo con lo referido en el resultando V del presente oficio, por lo que esta Delegación Federal considera que dicha instancia no tiene objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- X.** Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo 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, fracciones VII y IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la LGEEPA; 2, 4, 5 incisos O y Q, 9, 10, 12, 37, 38, 44, 45 primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del Reglamento 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, la DGIRA, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar, resolver los Informes Preventivos y su cumplimiento con las Normas Oficiales Mexicanas.

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:

Tomando en cuenta que la LGEEPA es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

 “Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.”
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



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 en terrenos forestales para la construcción de una vivienda unifamiliar en ecosistema costero, requiere ser evaluado en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría (artículos 28 fracciones 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 llevar a cabo el **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-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994 y NOM-081-SEMARNAT-1994, destacando los puntos siguientes:

A).-CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Proyecto** se refiere únicamente a los aspectos ambientales, para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales con objeto de construir y operar una vivienda unifamiliar en ecosistema costero, a ubicarse en la parcela no. 38Z1P1/1, con clave catastral 2-18-021-0038, del Ejido Cadejé, dentro del poblado de San Juanico, municipio de Comondú, Baja California Sur, con una superficie total de 10,000 m² (01-00-00 ha).

“Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.”
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS**Clima**

El área del **Proyecto**, presenta un clima BWhs(x') muy árido, semicálido, con temperaturas entre 18 °C y 22 °C, con lluvias entre verano e invierno mayores al 18% anual. Los principales eventos climáticos extremos que llegan a afectar la zona son las perturbaciones ciclónicas de origen tropical que se originan en el Pacífico Nororiental. Estas pueden ser tormentas tropicales o llegar a la clasificación de huracán, según sea la intensidad de sus vientos. Sin embargo, debido a las aguas frías de la Corriente de California, generalmente la trayectoria de tales perturbaciones sufre desviación hacia el oeste.

Geología y geomorfología

La litología en el sitio del **Proyecto** está dominada por la presencia de sedimentos cuaternarios, rocas sedimentarias y volcánicas, además de rocas vulcano-sedimentarias. En el área precisa del **Proyecto** la topografía es muy regular, y forma parte de la zona de planicie, con elevaciones moderadas. Las alturas de estas lomas son del orden de 80 metros, con pendientes que varía de 6 a 25° y una alta tasa de disección de drenaje.

Hidrología

El área de estudio está ubicada al centro de la Regino hidrológica de la Purísima-Iray en la cuenca de La Purísima, la cual desemboca en la costa del Océano Pacifico. La zona tiene poca expresión topográfica. El drenado de esta cuenca es, a través del arroyo San Martin y una serie de tributarios menores de carácter intermitente y estacional.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS**Flora**

La vegetación que se desarrolla en la mayor parte del área del **Proyecto**, corresponde al matorral xerófilo sarcocaulé, costero. Este tipo de matorrales presentan baja cobertura y están constituidos por formas de vida adaptadas a la aridez, desde grandes cactáceas columnares, arbustos y herbáceos perennes, hasta pequeñas efímeras estacionales. El matorral sarcocaulé que se localiza en el área de influencia, se caracteriza por su densidad de plantas arbustivas de porte bajo (no mayores a un metro de altura), lo anterior ocasionado por fuertes vientos que soplan en la región dada su cercanía al Océano Pacífico.



En las inmediaciones del sitio del **Proyecto** se presentan las siguientes especies de flora, ninguna de ellas se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico
Palo Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Frankenia	<i>Frankenia palmeri</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>
Pitahaya agria	<i>Machaerocereus gummosus</i>
Rocio de la mañana	<i>Mesembryanthemum crystallinum</i>
Cholla pelona	<i>Opuntia cholla</i>
Casa de rata	<i>Opuntia invicta</i>
Copalquín	<i>Pachycormus discolor</i>
Candelilla	<i>Pedilanthus macrocarpus</i>

Fauna

En las inmediaciones del sitio del **Proyecto** se presentan las siguientes especies de fauna, incluyendo la categoría de riesgo con la que se encuentra enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM-059- SEMARNAT-2010
AVIFAUNA		
Pájaro azul	<i>Aphelocoma coerulescens</i>	-
Tecolote	<i>Bubo virginianus</i>	-
Matraca	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-
Colibrí	<i>Caplypte costae</i>	-
Cardenal rojo	<i>Cardinales cardinalis</i>	-
Aura	<i>Cathartes aura</i>	-
Tortolita	<i>Columbina passerina</i>	-
Verdin	<i>Dendroica caerulescens</i>	-
Carpintero de gila	<i>Melanerpes uropygialis</i>	-
Perlita	<i>Polioptila caerulea</i>	-
Quelele	<i>Polyborus plancus</i>	-
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	-

Handwritten signature and initials in blue ink.

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM-059- SEMARNAT-2010
HERPETOFAUNA		
Iguana cola espinosa	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Protección especial
Cachorón güero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-
MASTOFAUNA		
Ardilla	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	-

D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO 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. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, la afectación a la fauna silvestre, será de manera indirecta debido a la eliminación de la cubierta vegetal, que constituye el hábitat de pequeños mamíferos, reptiles, aves e insectos, lo que ocasionará desplazamientos o migraciones de especies hacia otros sitios cercanos. Por estas condiciones se considera que el impacto a ocasionar será adverso, poco significativo, parcial, permanente, reversible a mediano plazo y mitigable.
2. La presencia de personas durante la etapa de construcción y operación del **Proyecto**, ahuyentará a la fauna de manera temporal, reversible y no significativa.

II. Impactos sobre la flora.

3. Durante la etapa de preparación del sitio, se eliminará la vegetación forestal dentro del polígono del **Proyecto**, generando un impacto significativo, su extensión será parcial, permanente, irreversible dado que las construcciones a establecer en este predio perdurarán en el tiempo y mitigable.
4. Existe la posibilidad de generar efectos adversos sobre la flora, por la introducción de especies exóticas en jardines particulares y áreas verdes, lo cual sería un impacto poco significativo ya que se tratará de un ambiente transformado cuyas funciones se enfocan a las actividades humanas; puntual debido a que puede presentarse en algunas áreas de la urbanización, persistente, reversible en el mediano plazo y mitigable, en la medida que se utilicen especies nativas o aclimatadas que tienen menores demandas de agua.

III. Impactos sobre el suelo y relieve.

5. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, el suelo se verá afectado en forma negativa, ya que la capa más superficial, se eliminará o quedará sepultada

APC "Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



durante los trabajos de nivelación y la instalación de servicios de apoyo. El impacto que esto ocasionará será adverso significativo, parcial, permanente, irreversible y mitigable.

6. Durante la etapa de preparación de sitio, los trabajos de trazo y nivelación para la construcción de las calles y posteriormente para la edificación, afectarán el relieve que está compuesto por ligeras ondulaciones, generando un impacto adverso poco significativo, de extensión parcial, permanente, irreversible y no mitigable.
7. Durante la etapa de preparación del sitio, la remoción de la cobertura vegetal expondrá la cubierta edáfica a los agentes del intemperismo y la erosión, principalmente el viento y en segunda instancia el agua, por lo que, este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial y mitigable.
8. La generación de residuos urbanos, pueden afectar de manera puntual, temporal y mitigable si se tiene un adecuado manejo de estos.

IV. Impacto sobre el agua.

9. Las actividades de excavación, compactación y pavimentación afectarán de manera adversa poco significativa pero permanente, la dirección de los flujos superficiales difusos de agua.
10. Durante la etapa de construcción se creará una demanda adicional para satisfacer los requerimientos de agua. Esta demanda se considera un efecto adverso, poco significativo ya que se limitará a 15 m³ por día durante los trabajos de urbanización y un máximo de 1 m³/por día en la construcción del lote habitacional. Su extensión será parcial, de permanencia fugaz, irreversible y mitigable, en la medida en que se aproveche óptimamente la disponibilidad de este recurso.
11. Durante la etapa de operación y mantenimiento, la ocupación total del lote implicará una demanda de agua potable estimada en 10 l/s, por lo que se considera un impacto de extensión parcial, permanente, irreversible y mitigable en la medida que se aproveche racionalmente éste recurso.
12. En caso de verter residuos líquidos al mar, la calidad del agua puede verse afectada, generando un impacto considerado como crítico, ya que el **Proyecto** se encuentra en zona costera.

V. Impactos sobre el aire.

13. La calidad del aire se verá afectada por la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales, durante los diferentes trabajos de preparación del sitio y construcción.

14. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, se utilizará maquinaria pesada que genera emisiones de CO, SO₂, partículas e hidrocarburos a la atmósfera, con esto la calidad del aire se verá afectada de manera temporal, puntual y reversible.

VI. Impactos por ruido y vibración.

15. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, el ruido y vibraciones generados por el uso de maquinaria y vehículos pesados, será de tipo adverso, no significativo aunque temporal y mitigable.

VII. Impactos al paisaje.

16. La naturalidad del paisaje en la zona, al introducir el **Proyecto**, se verá afectada generando un impacto moderado, puntual y permanente.

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 del presente resolutivo.

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

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

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.

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**,

HPG

“Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.”
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.

R
K



del **Proyecto** promovido por la empresa Niños del Mar S. de R.L. de C.V., en su carácter de **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. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **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 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 terrenos forestales para la construcción y operación de una vivienda unifamiliar en ecosistema costero, a ubicarse en la parcela no. 38Z1P1/1, con clave catastral 2-18-021-0038, del Ejido Cadejé, dentro del poblado de San Juanico, municipio de Comondú, Baja California Sur, con una superficie total de 10,000 m² (01-00-00 ha), colindante con Zona Federal Marítimo Terrestre, localizándose los vértices principales del polígono, en las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
1	350075.610	2902716.140
2	350115.088	2902685.455
3	349992.346	2902527.548
4	349952.870	2902558.233
Superficie: 01-00-00 ha ó 10,000.00 m²		

APC
[Firma]

[Firma]

El cambio de uso de suelo se realizará en la totalidad de la superficie del predio en 10,000m².

La construcción de la vivienda unifamiliar que se autoriza en el presente oficio se llevará a cabo en una superficie de desplante de 5,000 m², que consiste en las siguientes obras:

Obra	Superficie m ²
Casa principal	88.00
Casa de huéspedes	19.20
Depósitos de agua, paneles solares y biodigestor	120.80
Áreas verdes	3,000
Huerta orgánica	1,400
Andadores	372
Muro perimetral del lote	-
Superficie total de construcción	5,000

Se utilizará un sistema híbrido consistente en paneles solares, complementado con una planta generadora de electricidad a base de diésel.

El manejo de aguas residuales será a través de sistemas herméticos (biodigestor).

La vivienda contará con depósitos de agua, abastecidos a través de pipas.

Obras provisionales. Se contempla un pequeño almacén de 6 m², para guardar temporalmente los materiales de construcción, durante la etapa de preparación de sitio y construcción, así como un comedor para trabajadores.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de **20 (veinte) años**. Éste plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** 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.

NPC

"Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de 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. 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 procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de 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 decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los Artículos 6 y 28 del Reglamento de la 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.

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 este Resolutivo. 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 el presente Resolutivo.

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Flora y Fauna

1. Se deberá realizar la remoción de vegetación de manera gradual conforme avancen las etapas de preparación del sitio y construcción, impidiendo que se desmonten áreas donde no se vayan a desarrollar actividades de manera inmediata.
2. Queda prohibido el derribo, troceo y extracción de la vegetación circundante a la zona del **Proyecto**.
3. El área de comedor para los trabajadores deberá ubicarse en un sitio desprovisto de vegetación en donde se pueda tener un mejor control de fogatas.
4. Por ningún motivo se usarán agroquímicos ni se quemará la vegetación. Se instruirá a los trabajadores sobre el manejo del fuego en el sitio y la importancia de evitar incendios forestales.
5. Se reubicarán los ejemplares de flora que tengan que ser removidos para la preparación del sitio. Todos los trabajos de reforestación, deberán considerar, la utilización de especies de desarrollo local, en especial los ejemplares que se puedan rescatar o propagar.
6. 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 **Promovente** se responsabilizará de cualquier ilícito en el que incurran los trabajadores

"Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



y visitantes y se sujetará a las disposiciones jurídicas que establecen las leyes en la materia. Para tal efecto, la **Promovente** deberá colocar en sitios visibles, señalamientos en los que indique la importancia de la conservación, preservación y protección de las especies de flora y fauna existentes en el sitio.

7. En caso necesario, los nidos o madrigueras que se pudieran ver afectados, serán reubicados en áreas aledañas.

Suelo

8. Queda prohibido el depósito o almacenamiento de residuos sólidos en el área del **Proyecto** que puedan resultar riesgosos o nocivo al ambiente.
9. Queda estrictamente prohibido la defecación al aire libre, por lo que se deberá instalar un sanitario portátil (NO letrinas) por cada 20 trabajadores, ubicados estratégicamente conforme a las condiciones específicas de la obra.
10. Los materiales necesarios para las obras, deberá obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizadas.
11. El área de maniobras deberá establecerse en sitios del **Proyecto** que se encuentren en estado avanzado de deterioro, o que vayan a construirse con posterioridad.

Aire y Agua

12. Los materiales susceptibles de ser dispersados por el aire, se mantendrán húmedos o cubiertos con lonas para evitar su dispersión, durante su transporte y almacenamiento. De igual manera, se deberá evitar tirar materiales durante el traslado por efecto de tolvas mal selladas, además de reducir la velocidad de maquinaria y vehículos.
13. Para controlar la emisión de ruidos, los vehículos utilizados para la construcción deberán hacer uso del silenciador.
14. Deberá contar con la constancia del laboratorio en que fue realizada la última afinación del equipo a emplearse en la construcción, no debiendo ser el período mayor al especificado por el fabricante para este tipo de servicios.
15. Queda prohibida la descargar o infiltrar en el suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual sin previo tratamiento, que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de fertilizantes).

Residuos sólidos y líquidos

16. Se colocará un contenedor de basura con tapa por cada 50 trabajadores, en áreas comunes y de servicios, clasificando la basura por tipo para un manejo adecuado.

17. Se deberán recolectar los desechos sólidos de los contenedores con una periodicidad máxima de 3 días, disponiéndolos en el relleno sanitario o lugar autorizado por el municipio.
18. Queda prohibido proporcionar servicio de mantenimiento al equipo y maquinaria en el sitio del **Proyecto**, con el fin de evitar derrames de grasas, aceites y/o combustibles. Ante algún imprevisto, previo a cualquier reparación se deberá colocar aserrín o cualquier otro material absorbente capaz de recoger las sustancias que llegaran a derramarse. Los materiales empleados para este fin y que por sus características físico-químicas sean considerados como peligrosos de acuerdo a la NOM-052-SEMARNAT-2005, deberán ponerse a disposición de una empresa autorizada para el manejo de estos residuos.
19. Al término de la construcción de las obras se debe de realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas, considerando para este caso, el equipo, materiales y maquinaria, así como la infraestructura de apoyo.

General

20. El predio donde se realicen los trabajos deberá estar delimitado utilizando listones de señalización, de tal manera que asegure la identificación del área para evitar afectación a sitio colindantes.
21. Los depósitos de combustible y lubricantes deberán permanecer bien cerrados y en áreas controladas, las cuales deberán contar al menos, con un tambo con arena y 2 extinguidores del tipo ABC.

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 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 construcción y 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. Queda prohibido llevar a cabo obras de infraestructura, así como actividades con fines comerciales en la Zona Federal Marítimo Terrestre.
2. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción, deberá cercar las áreas de trabajo para impedir la dispersión de basura fuera de los límites del predio, particularmente a la ZOFEMAT.

KPC "Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



3. Deberá dar aviso a PROFEPA, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
4. No se deberán colocar letrinas en el sitio del **Proyecto**, con el fin de evitar la infiltración de aguas residuales a la zona de playa colindante.
5. Deberá implementar un **Programa de Rescate y Reubicación de Flora** afectada y su adaptación al nuevo hábitat.
6. En caso necesario, los nidos o madrigueras que se pudieran ver afectados, serán reubicados en áreas aledañas.
7. Los biodigestores o plantas biopurificadoras de aguas residuales, deberán instalarse en el punto más alejado de la Zona Federal Marítimo Terrestre, dentro del polígono del **Proyecto**, con el fin de evitar infiltraciones o descargas de aguas residuales al mar.
8. Impedir el vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

9. 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO.- El **Promoviente** 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 del presente resolutivo, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, así como determinar la eficacia de las mismas e implementar medidas nuevas en caso de ser necesario.

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

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

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- La **Promovente** será la única 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.

DÉCIMO TERCERO.- 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,

KPC "Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S."
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.267/15

las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

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

DÉCIMO QUINTO.- 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 Sharon Lee Reisner Powers, Gerente Administrador de Niños del Mar S. de R.L. de C.V., **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.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 Expediente

JCCO/HPCM/LGC/ACM

“Construcción de Vivienda Unifamiliar Niños del Mar, San Juanico, municipio de Comondú, B.C.S.”
Niños del Mar S. de R.L. de C.V.