

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-0037/06/16 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: Teléfono particular como dato de contacto (página 1 de 25), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 25).
- 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 horizontal line.

- 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

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

La Paz, Baja California Sur a 20 de octubre de 2016.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.528/16-

03/MP-0037/06/16

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD032

Quise

*20 NOV. 2016
12:55*

Pacia Sin anexo

*Rank original
23 nov 2016*

C. ALMA ROSA AGUILAR MURGA
REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA TAVOR, S. DE R.L. DE C.V.
HOTEL TRIPUL, CAMINO A PUERTO ESCONDIDO KM 1+80M
LORETO, BAJA CALIFORNIA SUR

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0037/06/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, para llevar a cabo el proyecto denominado "**Rancho Tabor**", a realizarse en la fracción noroeste del lote POL-5HA, clave catastral número 2-025-025-052, en Puerto Escondido, Municipio de Loreto, Baja California Sur, para realizar cambio de uso de suelo en una superficie de 15,393.83 m², dentro de un lote de 50,006.28 m², para la lotificación y desplante de 21 casas habitación, vialidades, instalación de servicios y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, derivado de la solicitud presentada por la C. Alma Rosa Aguilar Murga, en su carácter de Representante Legal de Inmobiliaria Tavor, 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 la C. Alma Rosa Aguilar Murga, se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "Rancho Tabor", será llamada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones II, VII, IX y X, 30, 35,

"Rancho Tavor"
Inmobiliaria Tavor, S. de R.L. de C.V.

[Signature]
1/25

fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5, incisos K, O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental 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 y resolver los informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 22 de mayo de 2014, se recibió en esta Delegación Federal, la **MIA-P** del proyecto denominado "Rancho Tabor, Residencial Rústico", para su evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con clave 03BS2014FD052.
- II. Que el 30 de abril de 2015, esta Delegación Federal emitió oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/15, a favor de la C. Alma Rosa Aguilar Murga, Representante Legal de Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V., mediante el cual resuelve negar la autorización solicitada en materia de Impacto Ambiental para el proyecto "Rancho Tabor, Residencial Rústico".
- III. Que el 18 de septiembre de 2015, se recibió en esta Delegación Federal, la **MIA-P** del proyecto denominado "Rancho Tabor", para su evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con clave 03BS2015TD069.
- IV. Que el 23 de febrero de 2016, esta Delegación Federal emitió oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.090/16, a favor de la C. Alma Rosa Aguilar Murga, Representante Legal de Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V., mediante el cual resuelve en materia de Impacto Ambiental negar la autorización solicitada para el proyecto "Rancho Tabor".

RESULTANDO

- I. Que el 08 de junio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito número RT/VI-016/001, mediante el cual el **Promoviente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la **MIA-P** para el **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.



"Rancho Tabor"
Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V.



- II. Que el **Proyecto** consiste en un desarrollo inmobiliario a realizarse en Puerto Escondido, Municipio de Loreto, Baja California Sur, en una superficie total de 50,006.28 m², donde pretende realizar cambio de uso de suelo forestal en 15,393.83 m², para la lotificación y desplante de 21 casas habitación, vialidades, instalación de servicios y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
- III. Que anexo a la **MIA-P** presenta oficio número DAHOPE #003/15 del 6 de febrero de 2015, emitido por la Dirección de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología del H. VII Ayuntamiento de Loreto, a favor de la C. Alma Rosa Aguilar Murga, Representante Legal de Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V., mediante el cual se otorga la Autorización del Uso de Suelo Turístico AT-5 y conservación, Área de Interés Ecoturístico (ET), para el predio denominado lote POL-5HA, con clave catastral: 2-025-025-052, con una superficie de 50,006.280 m², en donde la superficie que pretende desarrollar es de 15,393.835 m², tiene un uso turístico AT-5, indicando las siguientes especificaciones:
- La densidad bruta es de 5 ctos/ha, coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.20, coeficiente de uso de suelo (CUS) de 0.20, altura permitida 2 niveles (8.0 m), frente 15.0 m.*
- IV. Que anexo a la **MIA-P** presenta oficio número 027, del 22 de enero de 2015, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno de Estado de Baja California Sur, a favor de la C. Alma Rosa Aguilar Murga, Representante Legal de Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V., en el que se emite Dictámen Técnico Favorable de Uso de Suelo Turístico AT-5 (densidad 5 cuartos/ha) y Conservación, área de Interés Ecoturístico (ET), para el predio denominado lote POL-5HA, en donde indica que la fracción que pretende desarrollar con una superficie de 15,393.835 m² tiene un uso Turístico AT-5(densidad 5 cuartos/ha).
- V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 16 de junio de 2016, la SEMARNAT, publicó a través de la Separata número DGIRA/029/16 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 09 al 15 de junio de 2016, 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**.

- VI. Que el día 14 de junio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito número RT/VI-016/002, mediante el cual la **Promoviente** ingresó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 9 de junio de 2016.
- VII. Una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0037/06/16**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 40, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 22 de junio de 2016, puso a disposición del público, la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- VIII. Que 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, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.312/16, del 17 de junio de 2016, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 05 de julio de 2016.
- IX. Que el 17 de junio de 2016, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de B.C.S. y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Loreto, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.IA.313/16 dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur.
 - Oficio SEMARNAT-BCS.02.IA.314/16 dirigido a la C. Arely Arce Peralta, Presidenta Municipal del Ayuntamiento de Loreto, Baja California Sur.





- X. Que el 20 de junio de 2016, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.310/16, ésta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2, fracción I, 16, 17 Bis, 18, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 y 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y 2, fracción XXX, 19, fracciones XXII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracción IX inciso c del Reglamento Interior de esta Dependencia Federal, así como en los artículos 3, párrafos primero y cuarto fracción I y 194-H fracción II de la Ley Federal de Derechos, en vigor, se previno a la **Promovente** para que diera cumplimiento a la legislación indicada, en relación al pago correspondiente por la recepción, evaluación y resolución de la **MIA-P** del **Proyecto**.
- XI. Que el 19 de julio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 13 de julio de 2016, mediante el cual la **Promovente** da cumplimiento a lo requerido a través del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.310/16, de fecha 20 de junio de 2016, indicado en el Resultando inmediato anterior.
- XII. Que el día 27 de julio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/267/16 de fecha 19 de julio de 2016, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, hace una serie de observaciones entre las cuales se destaca la siguiente:

...“EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Loreto (PDUCPL) al analizar los planos de modelo de ordenamiento, así como de zonificación secundaria (usos y destinos del suelo), se concluyó que el proyecto denominado “Rancho Tabor”, se sitúa en el polígono de las inmediaciones del Área tipo Aprovechamiento Turístico (AT5) correspondiente a usos habitacionales con una densidad de 5 cuartos por hectárea, y que pueden integrar para usos urbanos para los cuales los usos y destinos permitidos, los terrenos tendrán 25 cuartos dentro de los 50,006.280 m² de su superficie con una altura máxima de construcción permitida de 2 niveles y/o 8 m para todos los diseños tipo de casa habitación que se proponen en el proyecto, están por debajo de éstas alturas, tampoco existe incongruencia o incompatibilidad del proyecto con lo estipulado por el PDU...”

- XIII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución ha vencido el plazo para que la Delegación de PROFEPA en el Estado y la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de

Loreto, emitieran las opiniones respecto del **Proyecto**. Por lo que se presume que no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.

- XIV.** 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.- Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones II, VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5, incisos K, O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental 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 y resolver los Informes Preventivos y 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:

La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la SEMARNAT, establece 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, de conformidad con lo previsto en los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Además, el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como selvas y zonas áridas, para la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, requieren ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría de conformidad con lo previsto en los artículo 28 fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, incisos O) y Q de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Que el artículo 5, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de impacto ambiental de la Secretaría.

CUARTO.- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con facultades, en caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

QUINTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2 fracción XXX, 19 fracciones XXII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, inciso c y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en materia de Impacto Ambiental.

SEXTO.- Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar los impactos ambientales que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-001-CONAGUA-2011, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-

161-SEMARNAT-2011, así como el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Loreto–Nopoló–Notrí–Puerto Escondido–Ligüí–Ensenada Blanca y el Plan de Ordenamiento Ecológico Local, del Municipio de Loreto, publicados el 20 de octubre de 2007 y el 12 de marzo de 2014, respectivamente, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SÉPTIMO.– Que conforme a lo previsto en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Loreto–Nopoló–Notrí–Puerto Escondido–Ligüí–Ensenada Blanca, y su plano de zonificación secundaria, el **Proyecto** se encuentra ubicado en mayor proporción, en la zona de aprovechamiento, uso de suelo y destino Turístico, en el rango denominado AT – 5, con una densidad permitida de 5 cuartos por hectárea. Asimismo, una porción menor del predio del **Proyecto** se encuentra ubicada en la zona de Conservación, destinada como Área de Interés Ecoturístico (ET). Estas Zonas que tienen como fin el realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, son zonas de especial valor e interés que ameritan la máxima protección y potenciación y son las estructuras más emergentes del paisaje como colinas, cerros y lomas de especial valor.

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 derivados del cambio de uso de suelo de terrenos forestales en una superficie de 15,393.83 m², dentro de un lote de 50,006.28 m², para la construcción de un desarrollo inmobiliaria que afecta ecosistema costero, consistente en la lotificación y desplante de 21 casas habitación, vialidades, instalación de servicios y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, en la fracción noroeste del lote POL-5HA, clave catastral número 2-025-025-052, en Puerto Escondido, Municipio de Loreto, Baja California Sur.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El tipo de clima predominante en el área donde se asienta el predio del **Proyecto** es “Muy árido, Cálido”. La precipitación promedio anual dentro de la zona de influencia es del orden de los 191.95mm. En esta zona se registran precipitaciones significativas derivadas de las tormentas tropicales que ocurren en el sur del estado y se caracterizan por su baja intensidad y duración. En el verano los ciclones tropicales debilitados producen algunas lluvias de mediana duración y de baja intensidad; mientras que en el invierno pueden presentarse lluvias esporádicas de baja intensidad y corta duración.

Geología y geomorfología

El sitio del **Proyecto** se ubica en la subprovincia denominada Sierra de la Giganta, que se localiza por el lado este de Baja California Sur y se extiende desde el noroeste de Loreto hasta la costa norcentral de La Paz. Esta subprovincia tiene 30,785.36 km² de superficie y dentro de ella dominan las sierras altas con mesetas que se extienden hacia el Golfo de



California. El Sistema de Drenaje del Arroyo Tabor, exhibe valores de elevación del terreno que van desde 1282 hasta 1 msnm. El afluente más alto de este sistema de drenaje inicia a los 1039 msnm y su descarga principal llega a 1 msnm, su elevación media es de 520 msnm y su pendiente media es de 13.8234%.

Hidrología

La "Subcuenca Hidrológica RH06Bc", también llamada "Loreto", cubre la zona de Puerto Escondido, donde se encuentra el predio del **Proyecto**. Esta subcuenca tiene su elevación máxima en 1400 msnm y su elevación mínima de 0 msnm. Esta subcuenca es exorréica, dentro de ella hay un total de 150 sistemas de drenaje menores que presentan un direccionamiento de sus escorrentías hacia el este, drenando hacia el mar.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación que se localiza en el área del **Proyecto** es matorral sarcocaula, compuesta por las siguientes especies, algunas de ellas listada bajo alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo indicada en la NOM -059- SEMARNAT-2010
Pimientilla	<i>Adelia brandegeei</i>	-
Vara prieta	<i>Aeschynomene nivea</i>	-
Quelite	<i>Amaranthus watsonii</i>	-
San Miguelito	<i>Antigonon leptopus</i>	-
Zambe-zarambe	<i>Boerhavia xanthi</i>	-
Lengua de buey	<i>Bouyeria sonora</i>	-
Copa	<i>Bursera hindsiana</i>	-
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	-
Torote blanco	<i>Bursera odorata</i>	-
Tabachín de monte	<i>Caesalpinia placida</i>	-
Veñita	<i>Cochemia posegeri</i>	-
Palo colorado	<i>Colubrina viridis</i>	-
Ceribe	<i>Cylindropuntia aitchae</i>	-
Cholla peóna	<i>Cylindropuntia cholla</i>	-
Tolache	<i>Datura discolor</i>	-
Pitayita	<i>Echinocereus engelmannii</i>	-
Goandrina	<i>Euphorbia polycarpa</i>	-
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>	-
Biznaga	<i>Ferocactus rectispinus</i>	Amenazada
Paio Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>	-

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo indicada en la NOM -059- SEMARNAT-2010
Holographis	<i>Holographis virgata</i>	-
Lambo	<i>Jatropha cinerea</i>	-
Matecora	<i>Jatropha cuneata</i>	-
Torito	<i>Kallstroemia californica</i>	-
Mezquite	<i>Krameria erecta</i>	-
Cósanu	<i>Krameria paucifolia</i>	-
Garapujilo	<i>Lophocereus schottii</i>	Protección especial
Tabacón	<i>Lycium brevipes</i>	-
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>	Protección especial
Malva rosa	<i>Melochia tomentosa</i>	-
Yuca	<i>Merremia aurea</i>	-
Garabato	<i>Mimosa purpurascens</i>	-
Palo fierro	<i>Olneya tesota</i>	Protección especial
Casa rata	<i>Opuntia invicta</i>	-
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-
Dipúa	<i>Parkinsonia microphylla</i>	-
Manzanilla	<i>Pectis papposa</i>	-
Peniocereus	<i>Peniocereus johnstonii</i>	-
Rama gorda	<i>Ruellia californica</i>	-
Hierba de flecha	<i>Sapium biloculare</i>	-
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-
Verdolaga de coquí	<i>Trianthema portulacastrum</i>	-

Fauna

La siguiente tabla muestra las especies de fauna encontradas en el sitio del **Proyecto**, algunas listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo indicada en la NOM -059- SEMARNAT-2010
Chichimoco	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-
Verdín	<i>Auriparus flaviceps</i>	-
Cacomixtle	<i>Bassarisus astutus</i>	-
Búho cornudo	<i>Bubo virginianus</i>	Amenazada
Cacomiz de California	<i>Callipepla californica</i>	-
Lagartija cebra	<i>Callisaurus draconoides</i>	Amenazado
Colibrí cabeza violeta	<i>Calypte costae</i>	-
Coyote	<i>Canis latrans peninsulæ</i>	-
Caracara	<i>Caracara cheriway</i>	-
Cardenal	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Protección especial
Zopilote	<i>Cathartes aura</i>	-
Saltapared barranqueño	<i>Catherpes mexicanus</i>	-
Chotacabras	<i>Chordeiles acutipennis</i>	-
Huico listado	<i>Cnemidophorus hyperythrus hyperythrus</i>	-
Pájaro de bosque del Oeste	<i>Contopus sordidulus</i>	-
Cascabel diamante rojo	<i>Cortalus ruber</i>	-
Cuevo	<i>Corvus corax</i>	-



Cascabele de Baja California	<i>Crotalus enyo</i>	Amenazada
Cascabele de lentes	<i>Crotalus mitchelli</i>	-
Iguana de desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-
Papamoscas de Pacífico	<i>Empidonax difficilis</i>	-
Papamoscas gris	<i>Empidonax wrightii</i>	-
Halcón cernícalo	<i>Falco sparverius</i>	-
Fragatas	<i>Fregata magnificens</i>	-
Correcaminos	<i>Geococcyx californianus</i>	-
Gaviota patas amarillas	<i>Larus livens</i>	Protección especial
Murciélagos	<i>Lasiurus sp</i>	-
Murciélagos	<i>Lasiurus sp</i>	-
Liebre cola prieta	<i>Lepus californicus</i>	Protección especial
Gato montés	<i>Lynx rufus</i>	-
Serpiente chicotera	<i>Masticophis flagellum</i>	Amenazada
Carpintero	<i>Melanerpes uropygialis</i>	-
Papamoscas de Nutting	<i>Myiarchus nuttingi</i>	-
Venado Bura peninsular	<i>Odocoileus hemionus peninsulae</i>	-
Matraca carrela	<i>Oreoscoptes montanus</i>	-
Borrego Cimarrón	<i>Ovis canadensis</i>	Protección especial
Aguiluilla pescadora	<i>Pandion haliaetus</i>	-
Halcón de Harris	<i>Parabuteo unicinctus</i>	Protección especial
Gorriones	<i>Passer domesticus</i>	-
Pelcano pardo	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Amenazada
Chanate	<i>Phainopepla nitens</i>	-
Perdiz californiana	<i>Poliptila californica</i>	Amenazada
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	-
Puma	<i>Puma concolor</i>	-
Papamoscas Vermilion	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	-
Papamoscas negro	<i>Sayornis nigricans</i>	-
Papamoscas de Say	<i>Sayornis saya</i>	-
Zorrito	<i>Salpogale gracilis</i>	-
Conejo del desierto	<i>Sylvilagus audubonii</i>	-
Basilisco gris	<i>Toxostoma cinereum</i>	-
Tirano gritón	<i>Tyrannus vociferans</i>	-
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	-
Lagartija de puntos azules	<i>Uta stansburiana</i>	-
Vireo gris	<i>Vireo vicinior</i>	-
Paloma alas blancas	<i>Zenaidura macroura</i>	-

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**:

"Rancho Tabor"
Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V.

La atmósfera es el componente ambiental que más impactos negativos recibirá proporcionalmente, ya que se espera que los 19 impactos que reciba, tengan efecto negativo. Estos impactos están relacionados en su totalidad a la emisión de humos y ruido por el uso de vehículos y maquinaria pesada con motores de combustión interna, así como por la dispersión de polvos con los trabajos de desmonte y construcción.

La vegetación, fauna y paisaje son componentes ambientales que reciben una parte importante de los impactos al ambiente esperados, la mayoría de estos debidos al cambio de uso de suelo y la consecuente pérdida de cobertura vegetal, que constituye el hábitat de la fauna silvestre y su entorno natural.

El componente ambiental fauna es afectado por el cambio de uso de suelo de 1.5393 has de hábitat y en mayor grado por el disturbio causado por el tráfico de personal, vehículos y maquinaria pesada. Una vez que se concluye la etapa de construcción del **Proyecto**, la fauna silvestre se verá beneficiada por el establecimiento de áreas ajardinadas que ofrecen parches de hábitat para pequeñas especies.

Los impactos en las aguas subterráneas, están relacionados a su uso para la construcción y consumo en las casas habitación del **Proyecto**. Una vez que estén en operación, las 21 casas con un máximo de 6 habitantes, por alrededor de 6 meses del año, se espera incrementar el consumo anual de 5,760 m³ de agua al año.

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 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 del **Proyecto**.

Conforme a lo indicado en los Resultandos III, IV, XII y Considerando Séptimo de la presente Resolución, el **Proyecto** se encuentra ubicado en su mayor proporción, en la zona de aprovechamiento Turístico y en menor proporción en la zona de Conservación, destinada como Área de Interés Ecoturístico, de acuerdo a lo previsto en el Programa





Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Loreto–Nopoió–Notrí–Puerto Escondido–Ligüí–Ensenada Blanca, publicado el 20 de octubre de 2007.

Considerando que la superficie de 15,393.835 m², de un total de 50,006.280 m², donde se pretende construir el desarrollo inmobiliario de 21 viviendas, corresponde al uso de suelo turístico AT-5, con una densidad permitida de 5 cuartos por hectárea; se observa que el **Proyecto** se ajusta a lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano mencionado.

Asimismo, la porción del predio del **Proyecto** que se encuentra ubicada en la zona de Conservación, como área de interés Ecoturístico, se encuentra al pie del cerro colindante al **Proyecto**. Esta zona deberá mantenerse libre de desarrollos urbanos y turísticos, con el fin de conservar sus recursos naturales, que ameritan la máxima protección, conforme a lo previsto en dicho Programa.

Por lo antes expuesto, en ésta Resolución se observan las disposiciones del Programa Subregional de Desarrollo Urbano antes citados, por lo que se condiciona a que la infraestructura sea construida únicamente en zona de aprovechamiento Turístico, donde la densidad permitida es de 5 cuartos por hectárea.

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por la C. Alma Rosa Aguilar Murga, 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**, influirán de manera moderada en la calidad del sistema ambiental, se evitará afectar a las especies de fauna con alguna categoría de riesgo, así como evitar la afectación de la vegetación que sirva como zona

de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la 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:

TÉRMINOS

PRIMERO. - Se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, la construcción de un desarrollo inmobiliario a realizarse en la fracción noroeste del lote POL-5HA, clave catastral número 2-025-025-052, en Puerto Escondido, Municipio de Loreto, Baja California Sur, en una superficie total de 50,006.28 m², en las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
V1	467,962.305	2,853,839.695
V2	468,079.704	2,853,864.712
V3	468,089.684	2,854,011.410
V4	468,100.957	2,854,043.829
V5	468,125.087	2,854,085.303
V6	468,158.094	2,854,116.143
V7	468,099.986	2,854,134.018
V8	467,977.820	2,854,016.989
V9	467,861.000	2,854,134.833
V10	467,831.000	2,854,183.000
V11	467,787.780	2,854,158.808
Superficie polígono general = 50,006.28 m²		

Dentro del polígono general del **Proyecto**, se realizará el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, en una superficie de 15,393.83 m², para la construcción del desarrollo inmobiliario en el siguiente polígono, en coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
A1	467,893.737	2,853,965.069
A2	467,941.571	2,853,991.261
V8	467,977.820	2,854,016.989
V9	467,861.480	2,854,134.833
V10	467,831.000	2,854,183.000
V11	467,787.780	2,854,158.808
Superficie de cambio de uso de suelo = 15,393.83 m²		



El desarrollo inmobiliario a construir dentro del polígono antes mencionado, consistente en la lotificación y desplante de 21 casas habitación, vialidades e instalación de servicios con las siguientes características:

- **Lotes residenciales.** La superficie total a ocupar por los 21 lotes residenciales será de 9,116 m²; conformada por 16 lotes con una superficie de 400m² (20m x 20m) y 5 lotes de forma irregular con 496.00m², 461.00m², 574.60m², 688.20m² y 496.00m².

Las casas habitación a construir en los 21 lotes serán de 3 modelos distintos con modificaciones que se limitarán a la distribución y acabados interiores. La superficie máxima de desplante de la construcción, deberá ser de 248.45 m² y un máximo de dos niveles, con una altura total de 6.85 m.

- **Vialidades.** Se presentarán tres vialidades dentro del sitio del **Proyecto**, que darán acceso a los 21 lotes a desarrollar.
 - Calle 1: Acceso Principal. Será una vialidad pavimentada de 2 carriles, tendrá banquetas y jardineras en ambos lados. El ancho de la vialidad será de 10 m y una longitud total de 220.5 m, con una superficie de 2,205 m².
 - Calle 2: Acceso Secundario. Esta vialidad tendrá un largo total de 67.60 m, con un ancho de 10 m y una superficie de 676m².
 - Calle 3: Interior. Esta vialidad tendrá un largo total de 47.66 m, con 10 m de ancho y una superficie de 476.6 m².
- **Las Redes de Energía Eléctrica, de Telefonía y Datos,** serán de distribución subterránea, y se instalarán debajo del cuerpo de las calles y banquetas.
- **Red de Drenaje Sanitario.** Las aguas residuales generadas en las casas habitación durante la etapa de operación del **Proyecto**, descargarán hacia una red de drenaje a base de tuberías de polietileno de alta densidad y a una serie de "registros sanitarios" subterráneos que canalizarán las aguas a un cárcamo de bombeo; a partir del cual se bombearán hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, ubicada dentro del polígono general del **Proyecto**.
- **Red de Agua Potable.** El agua potable se suministrará a las casas del **Proyecto** proveniente de la red de distribución que va desde el Pozo Tabor, ubicado en coordenadas

UTM 465999 X, 2853326 Y, hacia la urbanización del predio FONATUR: Puerto Escondido, en coordenadas 468510 X, 2854612.9 Y.

- **Área de Estacionamiento.** Contará con cajones para vehículos y estará pavimentada con carpeta asfáltica. Además, contará con áreas ajardinadas con vegetación forestal que se rescate durante el proceso de cambio de uso de suelo y desmonte.
- **Cerca Perimetral.** Alrededor del **Proyecto** se colocará una cerca perimetral a base de tubos galvanizados y malla ciclónica. Para soportar los postes se construirá una zapata de concreto premezclado que se enterrará en el suelo.

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).

Para garantizar un adecuado tratamiento de las aguas residuales domésticas que se generarán cuando el **Proyecto** entre en operación, se prevé sustituir, renovar y ampliar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que actualmente se encuentra funcionando en el lote POL-SHA, por lo que la superficie ya se encuentra sin vegetación forestal, dentro del polígono general del **Proyecto**, pero fuera del polígono de cambio de uso de suelo, en las coordenadas UTM: (WGS84/zona 12) 468,000 X, 2,853,900 Y.

Todo el equipo de la nueva PTAR se colocará dentro de una superficie de 105 m², construida principalmente de lámina de acero recubierto de pintura anticorrosiva. La planta consta de un tratamiento biológico tipo aeración extendida, con reactor anaerobio a la entrada, reactor aerobio con alimentación de aire en el fondo, sistema de clarificación lamelar y la desinfección se realizará por dosificación de cloro mediante pastillas. El efluente de agua tratada se descarga a una cisterna donde se almacena temporalmente, previo a ser reutilizado para el riego de áreas verdes del **Proyecto**.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 18 (dieciocho) meses para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de 30 (treinta) años. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, para lo cual deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de vencimiento de su vigencia.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **Promovente**, en el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en





el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la PROFEPA en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización.

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.

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

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

QUINTO.- La **Promovente** deberá solicitar previamente a esta Delegación Federal la autorización para llevar a cabo cualquier modificación al **Proyecto**, de conformidad con lo previsto en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del

Proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de esta Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine ésta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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

Queda bajo la más estricta responsabilidad de la Promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la 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

- 1 Para prevenir que se dañe la vegetación de áreas aledañas al **Proyecto** se deberá colocar un sistema de señalizaciones que indique los límites del área de trabajo.
- 2 El cambio de uso de suelo se hará en forma paulatina, y solo en las áreas que vayan a ser trabajadas en forma inmediata, con el objeto de evitar la pérdida de suelo y de biodiversidad, así como erosión y captación de agua.
- 3 Se deberá rescatar parte de la vegetación que se encuentra en las áreas que serán sujetas a cambio de uso de suelo y desmonte. Las plantas rescatadas serán reubicadas en las áreas ajardinadas del **Proyecto**.
- 4 Se deberá fertilizar y regar con composta las plantas que se coloquen en las áreas ajardinadas del **Proyecto**.

"Rancho Tabor"
Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V.



- 5 Se deberá colocar un sistema de señalizaciones para prevenir que el personal de la obra exceda los límites del área de trabajo y pudiera dañar la vegetación de áreas aledañas, ya que esta ofrece corredores para que se mueva la fauna silvestre.
- 6 Se prohíbe introducir especies flora con hábito de crecimiento invasivo que puedan desplazar a especies nativas del sitio.
- 7 Se tomará los residuos de desmonte, se les apilará en un sitio del predio y se les dejará secar para después triturarlos e incorporarlos al suelo como fertilizante natural.

Fauna

- 8 Se realizarán arreos en el área de trabajo para ahuyentar a ejemplares que pudieran ser afectados con los trabajos del **Proyecto** durante las fases de preparación del sitio y construcción.
- 9 Se trabajará solo en horario diurno para no afectar las actividades de especies crepusculares o nocturnas.
- 10 Está prohibido dañar, capturar, cazar o sacrificar fauna silvestre.
- 11 Cuando se construya zanjas, se cerrarán en el mismo día, para evitar que la fauna quede atrapada en ellas.
- 12 Se establecerá una restricción a los nuevos propietarios de las casas habitación para que no introduzcan especies invasivas que pudieran desplazar otras especies nativas del sitio.
- 13 Se colocará un cerco perimetral (poste ganadero con alambre de púas) en todo el predio para proteger la vegetación y mantenerla libre pastoreo.

Paisaje

- 14 No se construirán cercados impermeables y se usará vegetación para disimular las cercas perimetrales.
- 15 Se usará las áreas verdes para integrar el **Proyecto** al paisaje circundante.

Agua

- 16 Se tendrá una línea de retorno desde la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que hay en el predio, con el fin de usar agua tratada para el riego de las áreas ajardinadas del **Proyecto**.
- 17 Se promoverá entre los nuevos dueños el uso de llaves, regaderas y sanitarios ahorradores de agua.

- 18 Para realizar un uso eficiente de las aguas residuales tratadas a utilizar para el riego de áreas ajardinadas del **Proyecto**, se aplicarán las siguientes prácticas:
- Aplicará una capa de viruta de madera sobre el suelo de las áreas ajardinadas para que sirva como retardador de la evaporación.
 - Las áreas ajardinadas serán regadas por micro-aspersión
 - El riego de las áreas ajardinadas se hará por las mañanas en las primeras horas del día, y en las horas finales de la tarde.

Residuos

- 19 Se dotará al **Proyecto** de contenedores adecuados para almacenar la basura y evitar que esta se disperse y que se genere fauna nociva.

Calidad del Aire

- 20 Se promoverá el uso de focos ahorradores y equipos de alta eficiencia eléctrica en las casas habitación y en las áreas de uso común del **Proyecto**.
- 21 Para reducir la emisión de humos a la atmósfera se verificará que la maquinaria y vehículos que trabajen en las diferentes etapas del **Proyecto** cuenten con equipos de control de emisiones a la atmósfera.
- 22 Para prevenir la dispersión de polvos, se restringirá el tránsito de vehículos hacia el predio.
- 23 Se fijará un límite de velocidad de 30 km/hr para los vehículos que transiten sobre el predio.
- 24 Durante el periodo de construcción se aplicarán riegos sobre el camino de acceso y las áreas de desmonte sobre las que se esté trabajando para evitar que se levante polvo.
- 25 Se restringirán las actividades de movimiento de tierra a días que no presentes vientos intensos.

Suelo

- 26 Durante el total de la duración del **Proyecto** se vigilará que no se contamine el suelo con combustibles, lubricantes, solventes y pinturas, que puedan ser arrastrados por las lluvias.
- 27 Se tendrá un programa continuo de mantenimiento de la red sanitaria del **Proyecto** para evitar la fuga de aguas residuales sin tratar.
- 28 En el resto del predio, fuera del área a desarrollar se conservarán los suelos a través del desarrollo de la vegetación natural, con el fin de permitir una mayor captación de agua de lluvia y su infiltración hacia el acuífero.
- 29 Durante la fase de preparación del sitio y de construcción se tomará la previsión de estacionar la maquinaria pesada sobre películas plásticas para prevenir la contaminación del suelo.
- 30 Se fertilizará el suelo de las áreas ajardinadas del **Proyecto** con composta fabricada en sitio como parte del proceso de reciclado de residuos sólidos orgánicos.





- 31 Solo se excavará en los sitios donde se instalen las redes de tuberías necesarias para dotar de servicios públicos al **Proyecto**.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la 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. Previo al inicio de obras, deberá contar con la autorización del cambio de uso de suelo en materia Forestal, emitida por ésta Delegación Federal, y deberá observar la Resolución que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como el Programa de rescate y reubicación de flora.
2. Previo al inicio de operación, deberá contar con la concesión o asignación para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas del subsuelo, emitida por la Comisión Nacional del Agua, que abastecerá al **Proyecto** de agua potable.
3. Durante la primera etapa de construcción del **Proyecto**, se deberá habilitar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con el fin de que se encuentre operando antes de que las viviendas sean habitadas.
4. El manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá cumplir con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.
5. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o

inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de fertilizantes), así como residuos peligrosos.

6. Las aguas tratadas provenientes de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que se reutilicen para el riego de áreas verdes, deberá cumplir con lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.
7. Deberá dar aviso a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, previo al inicio de obras y actividades del **Proyecto**, remitiendo copia de la misma a ésta Delegación Federal.
8. Se prohíbe la apertura y construcción de nuevos caminos y brechas.
9. Deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previamente a la ejecución del **Proyecto**.
10. Se prohíbe el uso del fuego para quemar el material vegetal producto del cambio de uso de suelo.
11. Los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas.
12. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
13. La **Promovente** deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.
14. Deberá mantener libre de viviendas la porción del polígono general que se encuentra fuera del polígono del cambio de uso de suelo, con el fin de dar cumplimiento a la densidad de cuartos por hectárea que establece el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Loreto–Nopolió–Notrí–Puerto Escondido–Ligüí–Ensenada Blanca.



15. La porción del polígono general del **Proyecto** destinada como zona de Conservación: Área de Interés Ecoturístico, ubicada al pie del cerro colindante al **Proyecto**. Esta zona deberá mantenerse libre de desarrollos urbanos y turísticos, con el fin de conservar sus recursos naturales, y dar cumplimiento a lo previsto en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Loreto–Nopoló–Notrí–Puerto Escondido–Ligüi–Ensenada Blanca.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

16. 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 ésta Secretaría 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**.

NOVENO.– La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Baja California Sur, un informe semestral, para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, así como un informe anual para su etapa de operación y mantenimiento.

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

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO.- La SEMARNAT, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

"Rancho Tabor"
Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.528/16

deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

DÉCIMO SEXTO.- Se hace del conocimiento 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.

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

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFIQUESE, personalmente el presente proveído la C. Alma Rosa Aguilar Murga, en su carácter de Representante Legal de Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V., **Promovente del Proyecto**; o a su representante acreditado en expediente el Ing. Ecol. Jesús Enrique Grajeda Cázares 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, sito Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35,36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

C.c.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- gabriel.mena@semarnat.gob.mx
M. en C.- Aforso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.gfira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Expediente

ICP/MCIMP/BBM/ACM

"Rancho Tabor"
Inmobiliaria Tabor, S. de R.L. de C.V.