SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

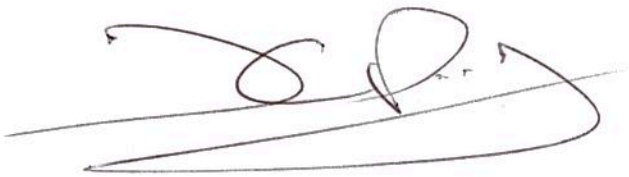
I. **Unidad administrativa**: Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

II. **Identificación**: Versión Pública de *03/MP-0033/01/17* 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 30), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 30).

IV. **Fundamento legal**: La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



VI. **Fecha y número del acta de sesión**: Resolución 436/2017, en la sesión celebrada el 09 de octubre del 2017.

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

La Paz, Baja California Sur, a 22 de agosto de 2017

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.412/17
CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2017TD003
BITÁCORA: 03/MP-0033/01/17

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
21 SET. 2017
HORA:
RECIBIDO
DELEGACIÓN FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

C.P. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ORTIZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
CERRITOS SUNRISE S. DE R.L. DE C.V.
[redacted]

PRESENTE

Recibí Original: 19/09/17

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0033/01/17** respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Cerritos Sunrise"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 4,000.11 m^2, así como la construcción y operación de cinco módulos de dos pisos con dos departamentos cada uno, con una superficie de desplante común de 196.38 m^2, así como 125 m^2 de estacionamiento (10 cajones), áreas comunes integradas por palapa, alberca, y áreas verdes y barda perimetral, que serían desarrollados en un predio con una superficie total de 4,000.11 m^2, con un polígono general integrado por 3 predios, identificados con las claves catastrales 1-03-159-1990, 1-03-159-2016 y 1-03-159-2957 y superficies respectivas de 2000.11 m^2, 1000 m^2 y 1000 m^2, localizados en el Ejido El Pescadero, en la zona conocida como Playa Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, Promovente del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, al C. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, será designado como el **Promovente**; la actividad del proyecto será llamado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán denominados **MIA-P;** y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar 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; 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracciones VII y IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5° incisos O) y Q), 9°, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

I.- Que el 23 de enero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 5 de enero de 2017, lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el **Promovente**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse al sur del Ejido El Pescadero, en la zona conocida como Playa Cerritos, subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

II.- Que el 26 de enero de 2017 en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/004/17 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.tramites.semarnat.gob.mx el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 19 de enero de 2017 al 25 de enero de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 2,

fracción XXX, 19, -fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

III.- Que el día 30 de enero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual el **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto,** publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 27 de enero de 2017.

IV.- Que el 08 de febrero de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0033/01/17,** con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

V.- 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 1° de junio de 2009, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.163/17, del 04 de abril de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informar si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha solicitud fue recibida el día 18 de abril de 2017.

VI.- Que el 04 de abril de 2017, 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 de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de La Paz con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.164/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreo Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.165/17 dirigido al Lic. Armando Martínez Vega, Presidente Municipal de La Paz.

VII.- Que el día 18 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. D.E.E.G.A./1104/100/2017, del 17 de mayo de 2017, mediante el cual la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del H. XV Ayuntamiento de la Paz, Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando III anterior manifiesta lo siguiente:

"En revisión del documento, **se detecta omisión de presentación e integración de información, asociado a vinculación del marco jurídico con la normatividad ambiental estatal y municipal vigente**, refiriéndose de manera precisa al apartado de **autorización de congruencia de uso de suelo estatal y uso de suelo municipal**.

Lo anterior de acuerdo al apartado III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO, CON LA **REGULACIÓN DE USO DE SUELO**, correspondiente a la Regulación de Uso de Suelo de acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos- El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S.

En conclusión, y toda vez que no se integra información al respecto, no se presenta congruencia y constancia de uso de suelo expedida por la autoridad correspondiente estatal y municipal de los predios asociados a las claves catastrales 1-03-159-2957, 1-03-159-2016, 1-03-159-1990, en la cual se indican los usos permitidos, condicionados y los que estuvieran prohibidos.

Esta dirección solicita para debido cumplimiento el subsanar la información asociada a la regulación de uso de suelo; y resaltándose la omisión y falsedad de información al hacer mención que cuenta con autorizaciones en la materia del total del área del proyecto, se emite opinión técnica de viabilidad NEGATIVA de este proyecto."

VIII.- Que el día 22 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/207/17, de la misma fecha, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la

Subsecretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales pertenecientes al Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando III anterior manifiesta lo siguiente:

"OBSERVACIONES:

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2015-2021

...se identifica en el Plan Estatal de Desarrollo 2015-2021 como líneas de acción en su componente Vivienda, Impulsar la inversión pública y privada destinada a programas de construcción y mejoramiento de vivienda. Derivado de lo anterior el desarrollo del proyecto denominado ***"Cerritos Sunrise"****, que consiste en la construcción de cinco módulos de dos pisos en dos departamentos cada uno, así como áreas comunales que incluyen una alberca, zona de estacionamiento, andadores, zonas verdes y una barda perimetral para delimitar y brindar seguridad al proyecto, localizado a 3.28 km al sur del Ejido El Pescadero, en la zona conocida como Playa Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S. es concurrente con la visión de desarrollo Plasmada en el PED 2015-2021*

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS- EL PESCADERO Y LAS PLAYITAS

...En la MIA-P no se manifiesta si se cuenta con Autorización de Uso de Suelo otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de XIV H. Ayuntamiento de La Paz, además del Dictamen Técnico de Uso de Suelo, emitido por el Gobierno del Estado de B.C.S., o si han iniciado el procedimiento para la solicitud de los tramites antes mencionados.

... Derivado de lo anterior se sugiere que la autoridad ambiental indique al promovente que ***es indispensable contar con el Dictamen Técnico de Uso de Suelo emitido por el Gobierno del Estado de B.C.S. y la Autorización de Uso de Suelo otorgada por el XIV H. Ayuntamiento de La Paz****, para lo cual deberá acudir ante las instancias pertinentes a fin de gestionar tramites respectivo.*

SERVICIOS PÚBLICOS
RESIDUOS

... Derivado de la naturaleza del proyecto, no obstante que se presume una baja generación de Residuos Sólidos se recomienda solicitar al promovente la ***identificación de un área específica como zona de almacenamiento temporal dentro de la superficie del proyecto.*** *Los Residuos Sólidos Urbanos generados durante las etapas del proyecto por los trabajadores se sugiere sean concentrados en zonas perfectamente*

delimitadas y que los contenedores se mantengan perfectamente tapados hasta que los RSU sean transportados y dispuestos donde la autoridad municipal disponga.

AGUA POTABLE
La MIA-P establece en sus apartados 2.1.7 Urbanización del área y descripción de servicios requeridos, mencionan que el área de Cerritos es una zona semi urbanizada que actualmente cuenta con un desarrollo residencial turístico en pleno crecimiento, si bien en la zona no se cuenta con los servicios básicos, el agua se obtendrá a través de servicios particulares que mediante el uso de pipas alimentará el proyecto que contara con una cisterna de almacenamiento de agua y una motobomba para surtir el líquido a los tinacos de cada módulo. Por lo anterior se sugiere solicitar al promovente que se asegure de ***que el agua sea abastecida por permisionarios autorizados****.*

DRENAJE.

... Se recomienda requerir al promovente ampliar la información aclarando si esta misma agua será utilizada en las áreas verdes, en su caso se sugiere solicitar al promovente el apego en su debido caso, a la Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.

Por otro lado, otro factor a considerar dado la carencia de información, al respecto del tratamiento de las aguas, es la generación de lodos y biosólidos, se recomienda ampliar la información para establecer las medidas correspondientes, no obstante los lodos deberán ser dispuestos donde lo establezca la autoridad municipal.

BANCOS DE MATERIALES PÉTREOS.
La MIA-P en su apartado 2.2.1, menciona que para la construcción del Proyecto se utilizarán materiales de la región, sin embargo no aclaran de que banco de material obtendrán los materiales pétreos para tal fin.

... se sugiere ***solicitar al promovente que se asegure de que éstos materiales sean obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado*** *en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los Artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y Artículos 20 y 21 fracción IV de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento. Se exhorta* ***requerir al Promovente que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales****.*

FLORA

... es indispensable señalar al promovente que para ***el desarrollo del proyecto deberá contar con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales y un Plan de rescate de flora debidamente sancionado y autorizado, asegurando el rescate del mayor número posible de especies, por lo que el promovente no deberá iniciar trabajo alguno como lo son el desmonte, despalme, corte, nivelación, excavación o perforación sin contar con la debida autorización****."*

IX.- 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:

C O N S I D E R A N D O

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; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Incisos c, XIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, 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 a las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O) y Q), 9°, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal está facultada para conocer, evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las

autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

SEGUNDO.- Que el artículo 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades en ecosistemas costeros y el cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para el desarrollo inmobiliario en predios con vegetación forestal, requieren ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal al tratarse de una actividad de carácter federal regulado por los artículos 28, fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos O, fracción I y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las 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.

CUARTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, así como, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de esta Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el cambio de uso de suelo, la construcción, operación y mantenimiento de desarrollos inmobiliarios en ecosistemas costeros que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., publicado el 10 de agosto de 2012, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S.

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promovente** pretende llevar a cabo el cambio de uso del suelo en una superficie de 4000.11 m^2 , así como la construcción y operación de cinco módulos de dos pisos con dos departamentos cada uno, con una superficie de desplante común de 196.38 m^2, así como 125 m^2 de estacionamiento (10 cajones), 3252.11 m^2 de áreas comunes áreas comunes integradas por palapa, alberca, y áreas verdes y barda perimetral, que serían desarrollados en un predio con una superficie total de 4,000.11 m^2, con un polígono general integrado por 3 predios, identificados con las claves catastrales 1-03-159-1990, 1-03-159-2016 y 1-03-159-2957 y superficies respectivas de 2000.11 m^2, 1000 m^2 y 1000 m^2, localizados en el Ejido El Pescadero, en Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, Promovente del Proyecto.

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio de estudio posee un clima Muy Seco-Cálido (BW(h')hw(x') según la clasificación de Köppen, modificada por E. García 1981. Este subtipo de clima se presenta a todo lo largo de la franja costera en el lado del pacífico del estado influenciando al poblado de Todos Santos, El Pescadero y Cerritos. Presenta lluvias en verano. La temperatura media anual en esta zona varía de 18° a 22° C. En algunas áreas este clima se extiende hasta las laderas de las sierras alcanzando una altura máxima de 700 msnm (INEGI 2013). Los meses con mayor precipitación pluvial son agosto y septiembre, con un promedio mensual de 50 a 60mm respectivamente, el resto del año las precipitaciones son significativamente menores o inexistentes.

La temperatura en la zona de estudio está influenciada por vientos marítimos tropicales, lo que provoca altas temperaturas durante la mayor parte del año, con máximos en verano entre agosto y septiembre y mínimos en diciembre a febrero y presenta una precipitación media anual de 156.4 mm.
La Subdelegación de El Pescadero se encuentra cercana a la Isoyeta (Línea imaginaria que une los puntos de la Tierra con la misma media de pluviosidad) de los 200 mm. Los registros de la estación meteorológica de esta estación señalan el comportamiento de

precipitación en la zona con promedios máximos para el mes agosto con media mensual de 52mm y 299mm de precipitación máxima. De tal forma que las máximas se presentan cuando se reporta la presencia de huracanes. También existe la ocurrencia de lluvias ocasionales en invierno con media de 16.5mm y máxima de 96mm. La humedad relativa en la zona es de 41%, reportando como máxima una humedad de 56% y como mínima 21%. La evaporación promedio mensual es de 4.7mm, con máximos de 6mm en junio, julio y agosto.

Geología y Geomorfología

Al extremo sur de la península de Baja California se le denomina Bloque de Los Cabos, el cual rompe bruscamente con las características geológicas del resto del estado de BCS, lo constituye un macizo batolítico que se expresa en la forma de un complejo montañoso con alargados bordes rectilíneos que sugieren grandes fallas de desplazamiento lateral.

La geología superficial del área está formada principalmente por rocas ígneas, arenisca y conglomerado.

El comportamiento de precipitación en la zona con promedios máximos para el mes agosto con media mensual de 52mm y 299mm de precipitación máxima; La humedad relativa en la zona es de 41%, reportando como máxima una humedad de 56% y como mínima 21%. La evaporación promedio mensual es de 4.7mm, con máximos de 6mm en junio, julio y agosto.

La geología del área de estudio está compuesta por una zona de aluvión antiguo rodeada por rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias. Las rocas ígneas se localizan en las partes más altas que corresponden a la Sierra de La Laguna (noreste de la zona de estudio). Las rocas metamórficas afloran en forma de pequeños lomeríos cercanos a la línea de costa y continúan en dirección norte-noroeste formando una pequeña cordillera de cerros bajos. Las rocas sedimentarias se distribuyen en los delgados valles aluviales y cauces que se encuentran en las laderas de las estructuras montañosas.

Fisiografía

El proyecto Cerritos Sunrise se localiza en la eco-región Planicies de Magdalena la cual ocupa las tierras bajas de suaves pendientes y el drenaje Pacífico del Corredor de La Giganta, extendiéndose desde la Bahía de San Juanico (26° 15' N) en el norte hasta la ciudad de Todos Santos en el sur. Topográficamente, contiene dos secciones bien

diferenciadas: una porción oriental compuesta por las colinas y mesas volcánicas a lo largo de los piedemonte de las Sierras de Guadalupe y La Giganta, y una occidental de extensas llanuras arenosas de escasa elevación que bordean el océano Pacífico. La proximidad a los matorrales secos tropicales que cubren la punta sur de la península es evidente en esta región. La densidad de suculentas en roseta es menor, y los árboles del desierto coexisten con cactus columnares gigantes

Una de las plantas más características de esta región es la chirinola (*Stenocereus gummosus*), un cactus columnar endémico de las planicies costeras de los Llanos de Yrais, que sorprendentemente crece de manera rastrera. González- Abraham, Charlotte et al. (2010)

La edafología del área de estudio es dominada ampliamente por los suelos del tipo Regosol asociado a otros en menores proporciones. En general, todas las unidades edafológicas presentes tienen muy buena permeabilidad (de media a alta), pero también una elevada erosividad. Los suelos con textura gruesa son lo de mayor distribución. La cercanía a la roca origen y el escaso transporte que tienen prácticamente los mantiene *in situ*, es decir se les encuentra encima de la roca que los origino.

Sobre los cauces de los arroyos se localizan los suelos del tipo fluvisol, se encuentran en esas zonas como un resultado del "lavado" de los demás tipos cuando se presentan escurrimientos fluviales debido sobre todo a la incidencia de precipitaciones de considerable magnitud, las cuales acarrean los materiales sueltos. Los depósitos tienen una permeabilidad entre media y alta. El sitio de estudio está enclavado dentro de una conformación de suelo tipo Regosol de clase textural gruesa.

Hidrología superficial y subterránea

El área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km^2, está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas. Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, de la cual, su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por lo cual no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

La zona forma parte de la Región Hidrológica Suroeste Magdalena (RH-3, Fig. 14) y de los municipios de Comondú, Loreto y La Paz, con una superficie de 28,470.42 km^2 se extiende desde el poblado de San Juanico hasta Cabo Falso, en la vertiente occidental. Por el oriente, limita con la región Baja California Sureste (La Paz). Es la de mayor extensión, comprende el distrito de riego de Santo Domingo, e incluye las cuencas: Cuenca Arroyo Mezquital-Arroyo Comondú, Cuenca Arroyo Venancio-Arroyo Salado (Situada al centro del estado) y Cuenca Caracol-Arroyo Candelaria. Está caracterizada por corrientes caudalosas y de mayor longitud en el Estado con drenaje de tipo subparalelo a subdendrítico; el régimen de escurrimiento se caracteriza por tener definido tanto el periodo de avenidas como el de secas. El período de lluvias son los meses de julio, agosto y septiembre, e inicios de octubre.

Hidrología Subterránea

La Comisión Nacional del Agua define en su Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (SIGMAS), 39 unidades de manejo para el agua subterránea y son las unidades más amplias y corresponden principalmente a una o varias cuencas hidrológicas.

Los acuíferos en la Península de Baja California son someros debido al basamento rocoso que la caracteriza, por lo que se recargan principalmente en las corrientes superficiales. Los acuíferos más importantes en términos de la extracción total de la vertiente del Pacífico de la Península de Baja California se localizan en la RH03, concretamente en Santo Domingo y en el Vizcaíno.

La zona de El Pescadero como características físicas está formada de arena, grava, lomo y arcilla y presenta una combinación de permeabilidad baja en materiales consolidados y media en materiales consolidados. El acuífero es del tipo libre y es alimentado por la infiltración de los escurrimientos en las áreas aluviales.

La recarga proviene de la Sierra de La Laguna al oriente; el flujo del agua en el subsuelo es hacia el mar. Las dimensiones de los acuíferos son muy reducidas y las recargas bajas, esto origina que se encuentren en condiciones de equilibrio. La gran deficiencia de agua que presenta BCS, dado que imperan climas muy secos con escasas lluvias, es el principal obstáculo que impide realizar actividades agrícolas y ganaderas intensivas en muchos terrenos que por sus características fisicoquímicas podrían permitirlas. La zona del pescadero como características físicas está formada de arena, grava, lomo y arcilla y

presenta una combinación de permeabilidad baja en materiales consolidados y media en materiales consolidados.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación de la zona de estudio es del tipo Matorral Sarcocaule o de Desierto Sarcocaule, pertenece a la subprovincia Sierra de La Giganta y parte de Discontinuidad Del Cabo, sobre sierras altas, mesetas, lomerío, bajadas, llanuras y algunos valles, y su fisonomía es de tipo matorral subinerme y de cardonal.

Para el presente **Proyecto**, se detectaron 14 familias y 21 especies de plantas, encontrándose que la familia mejor representada fue la Leguminoseae con 5 especies seguida por la Cactaceae con 3 especies, seguida por la Euphorbiaceae con dos especies y el resto de las familias solo presentaron una especie En la siguiente tabla se presenta el inventario de flora registrada en el sitio del **Proyecto**:

NOMBRE COMÚN	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	ABUNDANCIA	ESTATUS
Mezquite	Leguminoseae	*Prosopis articulata*	1	-
Dai		*Desmanthus fruticosus*	1	-
Vinomara		*Acacia famesiana*	9	-
Tarabatillo cenizo		*Aeschynomene nívea*	3	-
Ejoton		*Pithecellobium confine*	3	-
Cardon	Cactaceae	*Pachycereus pringlei*	31	-
Cholla		*Opuntia cholla*	19	-
Pitahaya dulce		*Stenocereus thurberi*	3	-
Lomboy	Euphorbiaceae	*Jatropha cinérea*	23	-
Pimientilla		*Adelia virgata*	2	-
Ciruelo cimarrón, Sumac	Anacardiaceae	*Cyrtocarpa edulis*	5	-
Lengua de gato	Boraginaceae	*Bourreria sonorae*	2	-
Torote colorado	Burseraceae	*Bursera microphylla*	2	-
Palo colorado	Rhamnaceae	*Colubrina glabra*	2	-
Mangle dulce	Celastraceae	*Maytenus phylantoides*	26	-

Salvia	Brandegee	*Salvia similis*	*3*	-
Malva rosa	Sterculiaceae	*Melochia tormentosa*	*15*	-
Palo de arco	Bignoniaceae	*Tecoma stan var. Angustata*	*2*	-
Espolon del diablo	Martyniaceae	*Proboscidea altheaefolia*	*16*	-
Incienso	Compositae	*Encelia farinosa*	*13*	-
Frutilla amarga	Simaroubaceae	*Castela peninsularis*	*9*	-
21	**14**	**21**		**-**

Fauna

El área del **Proyecto** cuenta con tres polígonos integrados, en los cuales se reporta la presencia de aves y reptiles, pero supuestamente ninguna especie en riesgo de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Se registraron seis especies de aves pertenecientes a cinco familias y todas con distribución regional, así como dos especies de reptiles y la presencia de excretas de liebre en el predio.

AVES:

NOMBRE COMÚN	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	ABUNDANCIA	ESTATUS
Colibrí de cabeza violeta	Trochilidae	*Calypte costae*	*2*	-
Carpintero de desierto	Picidae	*Melanerpes uropygialis*	*1*	-
Matraca del desierto	Troglodyditidae	*Campylobrinchus brunneicapillus*	*2*	-
Cenzontle norteño	Mimidae	*Mimus polyglottos*	*1*	-
Bolsero enmascarado	Icteridae	*Icterus cucullatus*	*3*	-
Bolsero tunero	Icteridae	*Icterus parisorum*	*2*	-
Chara de collar	Corvidae	*Aphelocoma californica*	*1*	-
Buitre americano - zopilote	Cathartidae	*Cathartes aura*	*3*	-
Paloma de ala blanca	Columbidae	*Zenaida asiatica*	*3*	-

REPTILES:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	ABUNDANCIA	ESTATUS
Huico rayado	*Aspidoscelis hyperythra*	*1*	*Amenazada*
Cachorón güero	*Dipsosaurus dorsalis*	*1*	-

	Urosaurus graciosus	2	-

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

El 84.9% de los impactos son mitigables, de estos la mayoría son impactos temporales que se eliminan una vez concluida la etapa de construcción, mientras que el 15.1% no son mitigables.

Durante la preparación de las obras.

Los trabajos de preparación implican efectuar los trazos para la delimitación de las diferentes áreas que contempla la construcción. Esta etapa implica limpieza del terreno y desmonte, por lo que se afectará directamente a flora y fauna local. El suelo también se verá afectado en la medida que se hagan las preparaciones para cortes y nivelaciones del terreno.

Para mitigar el efecto negativo sobre la vegetación producto del desmonte se realizara un rescate de especies silvestres de vegetación, tratando de rescatar el mayor número posible de organismos y reubicándolos dentro del polígono que conforma el proyecto o bien en un vivero temporal para su integración en las áreas verdes del proyecto.

La zona estará marcada por movimiento humano ya sea directamente o a través de maquinaria, por lo que la fauna requerirá de tratamiento pasivo para que no sea afectada directamente.

Durante la construcción de los módulos.

El flujo de vehículos pesados aumenta así como los materiales que se depositan en distintas secciones del predio.

Un impacto inmediato es debido a las excavaciones para las nivelaciones del predio, aunque estas serán mínimas que obliga a la acumulación de suelo excavado. Se genera mayor cantidad de polvo al ambiente y se predispone a un mayor arrastre de sedimentos en el caso de realizar estos trabajos durante la temporada de lluvias. El desmonte del predio será más activo que en la etapa anterior por lo que se deberá continuar con los trabajos de rescate y forestación en las áreas verdes dentro del polígono, sin embargo es importante considerar que los módulos no se construirán de manera simultánea, por

lo que el desmonte y afectación al suelo será de manera gradual conforme a los avances de obra.

Durante la operación de la obra

Una vez construidos los primeros tres módulos los impactos negativos son reducidos básicamente al movimiento humano dentro del área y a sus efectos como generación de residuos domésticos, ruidos y movimiento, los cuales pueden reducir significativamente los efectos nocivos al poner en práctica medidas de mitigación pertinentes, esta serie de impactos serán repetitivos ya que en el mediano plazo se construirán los dos módulos restantes y el área de alberca.
Indicadores de impacto no deseado.

Actividad	Preparación	Construcción	Operación
Cambio de Uso de suelo	Eliminación de la cobertura vegetal natural		
Excavaciones		Apertura de zanjas sin protección. Acumulación de material dentro del predio y su posible arrastre hacia zonas aledañas durante temporada de lluvias. Ruidos excesivos fuera del horario normal de trabajo. Polvos excesivos por la falta de humectación del suelo. Señalización no adecuada ni suficiente.	
Casa en operación			Ahuyentamiento de especies protejidas de áreas cercanas al proyecto por aumento de luces, ruidos y movimientos.

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

Derivado de la revisión a los títulos de propiedad que obran en el expediente de la **MIA-P** y con los que se acredita la legal propiedad a nombre del **Promovente** de los tres

predios identificados con las claves catastrales a) 1-03-159-1990, b) 1-03-159-2016 y c) 1-03-159-2957 y con superficies respectivas de a) 2000.11 m^2, b) 1000 m^2 y c) 1000 m^2 en los que se llevaría a cabo el **Proyecto**, se observa un traslape de los polígonos de los predios a) y b), correspondientes a las claves catastrales c) 1-03-159-2957 y a) 1-03-159-1990; toda vez que el vértice 2 del predio identificado como b) 1-03-159-2016 de acuerdo a lo descrito en la escritura tres mil setenta y siete de la notaría pública número veinticinco del poblado de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, dentro de lo que correspondería al área del polígono con clave catastral a) 1-03-159-1990, registrado en la escritura pública número mil novecientos veinticuatro de la notaría número doce de la ciudad de La Paz, Baja California Sur. Dicha circunstancia fue observada y notificada al **Promovente** mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.166/17 de solicitud de información adicional, el cual a su vez fue respondido mediante escrito recibido en esta Delegación Federal con fecha del 02 de Mayo del 2017, y donde el Promovente solicita se tengan por solventados los requerimientos planteados en el oficio de solicitud de información adicional emitido por esta Delegación Federal.

No obstante que hay evidencia del traslape entre los polígonos, una superficie de 128 m^2 queda fuera de la autorización, sin embargo, no existe impedimento legal ni ambiental para llevar a cabo el proyecto en la superficie que ocupan los polígonos en su conjunto, toda vez que se apercibió al Promovente que únicamente se autoriza el desarrollo de las actividades descritas en el Término Primero.

De conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-Las Playitas-Pescadero, el Proyecto es de tipo Residencial-Turístico con una densidad máxima de 4 viviendas por hectárea, una superficie mínima de lote de 2,000 m^2 y un coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.25 y un coeficiente de uso de suelo (CUS) de 0.60 de la superficie total del lote, por lo anterior, el Proyecto deberá ajustarse a dichas densidades y como el Promovente determina que el Proyecto es de tipo Residencial Alto los coeficientes de ocupación y uso del suelo no concuerdan; por lo anterior se condiciona al Promovente a ajustarse a la clasificación que determina el Municipio o bien a revisar sus autorizaciones de uso de suelo y presentar copia certificada de las mismas a esta Delegación Federal.

Respecto a la Figura número 26, así como las Tablas XXVI, XXVII y XXVIII, en el apartado de evaluación de los impactos están presentadas en la MIA de tal forma que no permiten una evaluación completa de los impactos ambientales del Proyecto y en consecuencia

de las medidas de mitigación, por lo que podría considerar que no se satisfacen plenamente las condiciones del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; sin embargo, con la información complementaria que presentó el Promovente es procedente aprobar el Proyecto.
En el oficio D.E.E.G.A./1104/100/2017 el Municipio de La Paz asevera en su oficio de opinión que existe omisión y falsedad en la información presentada por el Promovente, toda vez que en la MIA-P se precisa que todo el Proyecto cuenta con autorización de uso de suelo ante esa oficina, sin embargo el citado documento indica que no se presenta congruencia y constancia de uso de suelo expedida por la autoridad correspondiente estatal y municipal de los tres predios del Proyecto, por lo que emiten opinión técnica de viabilidad negativa, sin embargo, el Municipio observó en su autorización de uso del suelo que los predios a y b se intersectan y queda una fracción de 128 m^2 sin autorización, como se ha precisado previamente en este dictamen.

Por lo antes expuesto, esta Delegación Federal considera, 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 el **Promovente**, se generarán durante la etapa de Construcción del **Proyecto** 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, que los efectos en el o los ecosistemas 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.

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C.P. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, en su carácter de **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, si afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, así como también, afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que proponen que se utilizará en el **Proyecto**, se deberá ajustar a límites máximos permisibles establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y a la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el **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, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

T É R M I N O S

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 3,872.11 m^2 y la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un complejo residencial turístico, constituido por cinco módulos con dos departamentos cada uno, con una superficie de desplante común de 196.38 m^2, así como 10 cajones de estacionamiento con una superficie de125 m^2 y áreas comunes integradas por palapa, alberca, y áreas verdes y barda perimetral, que serían desarrollados en tres predios contiguos que abarcan una superficie total de 3,872.11 m^2.

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en tres predios colindantes, identificados con las siguientes claves catastrales: 1-03-159-1990; 1-03-159-2957 y 1-03-159-2016, en la localidad de Los Cerritos, subdelegación de el Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, localizándose el **Proyecto** en las siguientes coordenadas UTM.

Polígono a) Clave catastral 1-03-159-1990		
Vértices	COORDENADAS UTM	
	X	Y
9668	584,364.5161	2,580,628.7225
9714	584,382.9740	2,580,595.5291
9713	584,329.0512	2,580,565.5442
9671	584,316.0003	2,580,589.0141
9668	584,364.5161	2,580,628.7225

Polígono b) Clave catastral 1-03-159-2016		
Vértices	COORDENADAS	
	X	Y
8	584,392.6937	2,580,578.0498
7	584,348.9954	2,580,553.7505
4	584,358.7152	2,580,536.2711
1	584,402.4135	2,580,560.5707
8	584,392.6937	2,580,578.0498

Polígono c) Clave catastral 1-03-159-2957		
Vértices	COORDENADAS UTM	
	X	Y
2	584,362.9740	2,580,595.5291
3	584,339.2757	2,580,571.2298
7	584,348.9954	2,580,553.7505
8	584,392.6937	2,580,578.0488
2	584,362.9740	2,580,595.5291

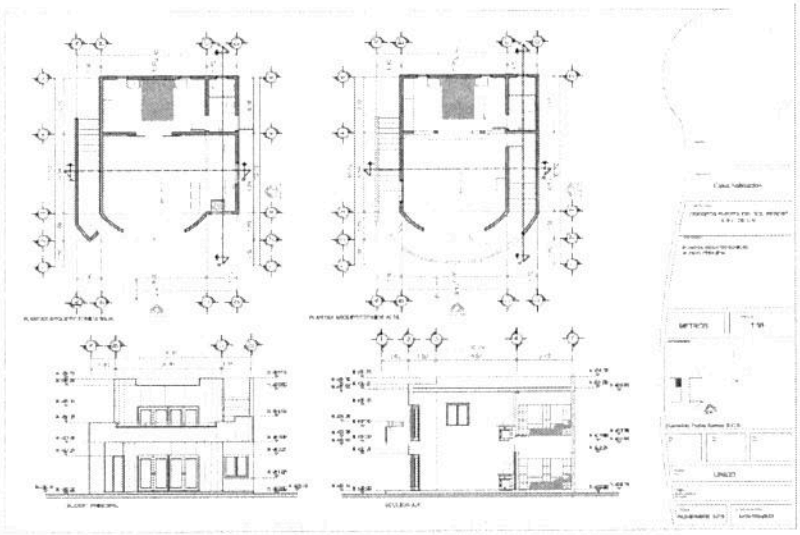
Las superficies de ocupación del Proyecto se describen a continuación:

No.	Concepto	Superficie (m²)	%
1	Área impactada por construcción permanente por cinco módulos tipo dúplex	500.00	12.49%
2	Aéreas de estacionamiento (10 cajones)	125.00	3.12%
3	Áreas ajardinadas y áreas comunes	3,252.11	81.3%
4	Área de alberca	123.00	3.07%

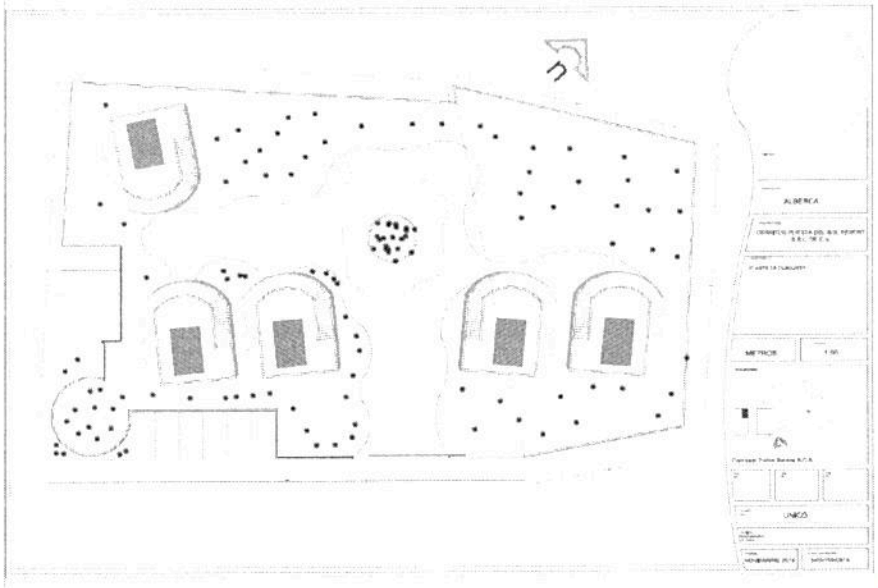
	Total	**4,000.11**	**100%**

Los cinco módulos cuentan con dos departamentos cada uno, construidos en dos niveles, que tienen una superficie conjunta de 196.38 m^2 y un área de afectación de 100 m^2 en planta.

Planos de construcción de cada módulo.



Plano de conjunto



SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **5 (Cinco) años** para cubrir las etapas de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, Preparación del sitio y construcción del **Proyecto** y de **25 (veinticinco) años** para las etapas de Operación y Mantenimiento, las cuales comienzan a contarse a partir de la notificación del presente Resolutivo.

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

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la realización de obras adicionales a las previstas en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- El **Promovente** queda sujeta 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 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.- De conformidad con 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 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 el Promovente, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de el 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- La aplicación y cumplimiento de las medidas preventivas y de mitigación propuestas en la **MIA-P** son de carácter obligatorio.

El Promovente consideró las siguientes medidas:

Ambiente	Elemento de Modificación	P*	C*	O*	Medida de Mitigación
Suelo	Contaminación química	X	X	X	La contaminación química, se puede producir por descuidos en la operación de maquinaria por lo que los medios de mitigación irán encaminadas a. 1) evitar en la mayor medida realizar reparaciones dentro del área del proyecto, para lo que es más recomendable verificar previo al inicio del proyecto el buen funcionamiento mecánico de los vehículos. 2) en caso de no evitar colocar tapetes sanitarios anticontaminantes. 3) implementar bitácoras de trabajo diario. 4) Si se llegara a utilizar detergentes, herbicidas, solventes o insecticidas que estos sean biodegradables.
	Contaminación orgánica	X	X		1) Colocación y uso de baños químicos durante la preparación y construcción. 2) Colocación de botes de basura con tapadera en diferentes áreas del proyectó. 3) Platicas de concientización para el manejo adecuado de residuos, dirigido a trabajadores y visitantes en general del área del proyecto.
	Contaminación inorgánica		X	X	1) Colocación de botes para residuos sólidos inorgánicos. 2) Platicas de concientización para el manejo adecuado de residuos dirigido a trabajadores y visitantes en general del área del proyecto.

Atmósfera	Ruido	X	X	X	El ruido se producirá en las tres etapas del proyecto, este será de tipo o permanente, bajo y establecido, las medidas de mitigación consisten básicamente en el establecer honorarios fijos del trabajo.
	Polvo		X		El polvo es autorremediable y se producirá por un tiempo corto y temporal. Las medidas de mitigación irán encaminadas a cubrir los camiones de volteo con una lona solo en caso de traslado de materia fragmentado (tierra o arena) en una distancia mayor a 1km de la zona de proyecto.
	Humo	X	X		1) Se puede utilizar filtros para la disminución de gases en maquinarias pesadas y vehículos. 2) Dar mantenimiento preventivo a vehículos que se vayan a utilizar.
	Olor	X	X		1) Utilizar filtros en maquinaria pesada. 2) Dar cumplimiento a la normatividad vigente para manejo y uso de combustible.
Vegetación	Vegetación	X	X		1) Llevar a cabo un programa de rescate de flora. 2) Realizar y llevar a cabo un programa de concientización a trabajadores y usuarios en general del área del proyecto sobre la importancia del respeto y conservación de especies. Creación de áreas verdes que el gobierno indique.
	Especies de vegetación en estatus	X	X		
	Vegetación rescatada			X	1) Incentivar el uso de especies nativas en jardines y áreas verdes.
Fauna	Fauna	X	X		1) Realizar un programa de concientización a trabajadores y usuarios del proyecto para establecer la importancia del respeto y conservación de la fauna silvestre que pueden ocasionalmente encontrar en el sitio. 2) Dejar y respetar los correderos biológicos que se pueden seguir manteniendo del predio.
Paisaje	Paisaje		X	X	1) Favorecer el uso de colores que mantengan un equilibrio con los colores del desierto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que establece que una vez evaluada la **MIA-P,** la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la etapa de preparación del sitio del **Proyecto,** estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. El Promovente deberá obtener la autorización previa de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante esta Delegación Federal, para lo cual deberá presentar un Estudio Técnico Justificativo para su evaluación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 117, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 120, 121, 123, 124, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo anterior, la presente autorización surtirá efecto legal siempre y cuando la **Promovente** haya obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales por parte de esta Delegación Federal.

2. El **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante la presente Resolución, a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y presentar copia de la misma a esta Delegación Federal, a fin de poder evaluar el cumplimiento de condicionantes del **Proyecto**.

3. El **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, en un plazo de 15 días hábiles copia certificada del Dictamen de Uso de suelo expedido por el Gobierno del Estado, así como copia certificada de la autorización de uso del suelo expedido por el Ayuntamiento de La Paz y el original del plano de uso de suelo autorizado por el Ayuntamiento de La Paz.

4. El **Promovente** deberá ajustarse al Coeficiente de Uso del Suelo que determine el Ayuntamiento de La Paz, por lo que con las documentales precisadas en la condicionante anterior, deberá presentar una modificación del Proyecto con la dosificación de superficies que se autoricen.

5. El **Promovente** no podrá llevar a cabo ninguna obra o actividad en el polígono de 128 m^2 que resulta de la intersección de que los predios a y a (con las claves catastrales 1-03-159-1990y 1-03-159-2016, respectivamente), toda vez la misma no forma parte de esta Resolución y, por tanto, no cuenta con autorización. Por lo anterior, una vez modificadas las coordenadas UTM del predio b, se deberá solicitar la modificación de la resolución.

6. El **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, mediante el que se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:

a) Objetivos y alcances.
b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

7. El **Promovente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos urbanos de manejo especial generados o no en las actividades autorizadas en este Resolutivo y durante su operación y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatal y Municipal competentes.

8. Las actividades autorizadas mediante el presente **Resolutivo** deberán realizarse de tal forma que no interrumpan los corredores biológicos terrestres existentes en el predio, debiendo el **Promovente** tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local, presentando una memoria fotográfica de las medidas tomadas para garantizar esta situación.

9. Durante las actividades del **Proyecto**, cuando se encuentren ejemplares de fauna que pudieran ser afectados, el **Promovente** deberá se deberán llevar a cabo el rescate de dicha fauna, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.

   Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, el **Promovente** deberá realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto se llevarán a cabo, el cual deberá ser remitido de conformidad a lo establecido en el Término Octavo del presente.

10. Se prohíbe verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.

11. El **Promovente** deberá establecer un programa de supervisión ambiental, en el que se designe un responsable con capacidad técnica suficiente para detectar aspectos nocivos o críticos, y facultado para tomar decisiones, definir estrategias y modificar actividades nocivas y presentarlo ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

12. El **Promovente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado, por lo que deberá conservar las facturas autorizadas junto con este resolutivo.

13. El **Promovente** deberá efectuar el cambio de uso de suelo de manera progresiva a la construcción de las obras autorizadas en esta Resolución, a fin de evitar la pérdida de suelo y la absorción de agua por erosión e intemperismo.

14. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

15. 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, el **Promovente** presentará a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

OCTAVO.- El **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur y a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Dicho informe deberá ser

presentado cada seis meses y deberá incluir una memoria fotográfica de las obras y de cumplimiento de condicionantes.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **Promovente** es personal conforme a lo dispuesto por el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **Promovente** deberán 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 el **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Cabe 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 al **Promovente** en el presente Resolutivo.

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

DÉCIMO PRIMERO.- El **Promovente** será el único responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a la información adicional presentada.

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 SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, 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 TERCERO.-. El **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copia del expediente, de la **MIA-P** y de la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO CUARTO.- Si derivado de las actividades que realice el **Promovente**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o, cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

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

DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE esta Resolución a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales procedentes.

"Cerritos Sunrise"
Javier Alejandro Ruiz Ortiz

DÉCIMO SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído al C.P. Javier Alejandro Ruiz Ortiz, en su carácter de **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifiques a sus acreditados los C.C. Lic. Manuel Barajas Meza y Geol. Crispín Nepalí Montoya Camacho.

Así lo resolvió y firma.

DELEGACION FEDERAL SEMARNAT ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

EL DELEGADO FEDERAL

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

JICP/MCMPU/REFS

C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx.
C.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Expediente