

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0035/12/16 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: 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 38), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 38).
- 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 18 de julio de 2017

*Handwritten red 'X' mark*

*Recibi Original 27/07/2017*

**OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17** ✓

EXPEDIENTE: 03/MP-0035/12/16 ✓

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2016FD073



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

**C. JUAN PABLO SOLÍS PALOMERA**  
**HÉROES DE INDEPENDENCIA #2560**



**PROFEPA**  
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE  
*Pdo 19*  
**01 AGO. 2017**  
HORA: *11:45* **87A**

**VISTO:** Para resolver el expediente número **03/MP-0035/12/16** respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del proyecto "**Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S.**", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 2,000 m<sup>2</sup> y la construcción, operación y mantenimiento de 6 cabañas de huéspedes (23.80 m<sup>2</sup>), una casa con dos habitaciones tipo cabaña (23.80 m<sup>2</sup> y de 30.80 m<sup>2</sup>), un estudio de grabación (109.72 m<sup>2</sup>) así como una cocina, sala comedor, baño y terraza en una superficie de 65.24 m<sup>2</sup>. En los espacios abiertos se localiza una palapa con cocina, mesas y mobiliario de terraza (88.23 m<sup>2</sup>), techados y alberca (31.12 m<sup>2</sup>), estacionamiento de 25 m<sup>2</sup>, una cuarto de máquinas y bodega (25 m<sup>2</sup>), un foro abierto (115.78 m<sup>2</sup>), caminos peatonales (853.71 m<sup>2</sup>) y área de jardines (555 m<sup>2</sup>) a desarrollarse en el lote 1580 con clave catastral 1-03-159-15, en el Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Juan Pablo Solís Palomera, Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, al C. Juan Pablo Solís Palomera, se le nombrará el **Promovente**; la actividad del proyecto será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados **MIA-P**; y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, 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; 1º, 2º, 3º fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX,

*Handwritten signature*



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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, 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, 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,

### RESULTANDO

- I.- Que el 15 de diciembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 12 de diciembre del mismo año, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el **Promoviente**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en el Lote 1580, en la zona conocida como El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- II.- Que el Proyecto tiene por objeto llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 2,000 m<sup>2</sup>, así como la construcción, operación y mantenimiento de 6 cabañas de huéspedes en forma de palafito, cada una con una superficie de 23.80 m<sup>2</sup>: una casa dos plantas, con dos habitaciones con una superficie de 23.80 m<sup>2</sup> y 30.80 m<sup>2</sup>, así como un estudio de grabación, cocina, sala comedor, baño y terraza. En los espacios abiertos una palapa con cocina, mesas y mobiliario de terraza, alberca, estacionamiento, cuarto de máquinas, bodega, caminos peatonales y área de jardines, así como, un foro abierto. Las obras tendrán la siguiente dosificación de superficies:

Concepto	Área (m <sup>2</sup> )
Habitaciones Tipo A	166.600
Habitaciones Tipo B	30.797

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Casa Planta Baja	109.722
Casa Planta Alta	65.244
Foro	115.784
Palapa	88.230
Alberca	31.120
Cuarto de Maquinas	25.000
Estacionamiento	25.000
Caminos	853.715
Jardinería	554.030
Aleros	92.265

Además se contará con una Planta de tratamiento de aguas residuales residencial (biodigestor),

III.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en el lote 1580, en la zona conocida como El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales del polígono del **Proyecto** en:

IV.- 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 por conducto del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.005/17, de fecha 02 de enero de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Que dicha solicitud fue recibida el día 13 de enero de 2017.

V.- Que 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 el 02 de enero de 2017, esta Delegación Federal, 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 al 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.006/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreño Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.007/17 dirigido al Lic. Armando Martínez Vega, Presidente Municipal de La Paz.

VI.- Que el 05 de enero 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, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/001/17 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [www.tramites.semarnat.gob.mx](http://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 15 de diciembre al 04 de enero de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promoviente** 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**.

VII.- Que el día 11 de enero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual el **Promoviente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Peninsular, el 19 de diciembre de 2016.

VIII.- Que el 12 de enero de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0035/12/16**, 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.

IX.- Que el día 25 de enero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/146/2017, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando II, manifiesta lo siguiente:

"... Me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases con los que cuenta a Subdelegación Jurídica, no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, asimismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde se

  
  
"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

asentó que no se observan obras hechas o en proceso, encontrándose la vegetación meramente forestal en estado natural. De igual forma, es de indicar que las coordenadas descritas en el oficio en comento, no se observan en el mismo sitio del proyecto.”

- X.- Que el día 13 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A./1104/027/2017, de fecha 09 de febrero de 2016, mediante el cual la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz, en respuesta a lo solicitado en el Resultado III anterior manifiesta lo siguiente:

“En revisión del documento, se detecta omisión en información al no atender la vinculación del marco jurídico con la normatividad ambiental estatal y municipal vigente, refiriéndome de manera precisa al apartado III. VINCULACION CON LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO, CON LA REGULACION DE USO DE SUELO (página 29). En donde, en lo correspondiente a la Regulación de Uso de Suelo y citando al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz, B.C.S., se tiene que:

#### 5.5.2. Normas Particulares

##### 5.5.2.2. G En Zonificación Residencial Turística (RT)

La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominantemente de vivienda unifamiliar, sin embargo puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

I. La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur.

- II. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.
- III. La superficie mínima del lote será de 2,000 m<sup>2</sup>.
- IV. El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.
- V. El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- VI. El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- VII. Las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de

13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banqueteta en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur. Las banquetetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m) para el tránsito de las personas, las banquetetas podrán ajardinarse con especies típicas de la región.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

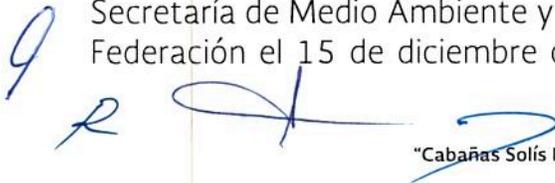
Por lo anterior y toda vez que no se presenta congruencia y constancia de uso de suelo expedida por la autoridad correspondiente estatal y municipal, en la cual se indiquen los usos permitidos, condicionados y los que estuvieran prohibidos, se recomienda que se destaque en este documento la correspondencia de estos con los usos que propone el propio proyecto.

Esta dirección considera pertinente que deberá subsanarse la falta de información previamente mencionada, resultando por el momento, que la viabilidad de este proyecto no cumple con las disposiciones en la materia.

- XI.-** Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de La Paz; de acuerdo con lo referido en el Resultando V del presente oficio, esta Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XII.-** Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y:

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, 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 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 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, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo,

  
"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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; 2º, 4º, 5º incisos O) y Q), 9º, 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.-** Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la **MIA-P** del **Proyecto**, esta Delegación Federal considera oportuno precisar las consideraciones siguientes:

Que de conformidad por lo dispuesto por el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes es de competencia federal y toda vez que el **Proyecto** en análisis pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costeros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O) y Q) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental por el Cambio de Uso de Suelo de áreas forestales, así como en Selvas y zonas áridas y la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero en una superficie de 2, 000 m<sup>2</sup>, a desarrollarse en el lote 1580 con clave catastral 1-03-159-15, en el ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, es de competencia federal, al tratarse de obras y actividades reguladas por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

**TERCERO.-** Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento previsto en el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

Para cumplir con dicha previsión el **Promoviente** presentó ante esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, una **MIA-P** para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de áreas forestales, así como en Selvas y zonas áridas y la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que afecta los ecosistemas costeros en una superficie de 2,000 m<sup>2</sup>, a desarrollarse en el lote 1580 con clave catastral 1-03-159-15, en el ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

**CUARTO.-** Que las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades para evaluar y, en su caso autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, así como la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidos 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 XXIII, XXV, 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, las Delegaciones Federales de esta Secretaría cuentan con facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

**SEXTO.-** 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 que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999, NOM-081-SEMARNAT-1996 y el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., del 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 **Promoviente** pretende llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales y la

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo costero constituido por 6 cabañas de huéspedes (de 23.80 m<sup>2</sup> cada una), una casa con dos habitaciones tipo cabaña (de 23.80 m<sup>2</sup> y 30.80 m<sup>2</sup>), un estudio de grabación (109.72 m<sup>2</sup>) así como una cocina, sala comedor, baño y terraza en una superficie de 65.24 m<sup>2</sup>. En los espacios abiertos se localiza una palapa con cocina, mesas y mobiliario de terraza (88.23 m<sup>2</sup>), techados y alberca (31.12 m<sup>2</sup>), estacionamiento de 25 m<sup>2</sup>, una cuarto de máquinas y bodega (25 m<sup>2</sup>), un foro abierto (115.78 m<sup>2</sup>), caminos peatonales (853.71 m<sup>2</sup>) y área de jardines (555 m<sup>2</sup>).

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal, sin embargo le es aplicable el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 10 de agosto de 2012.

## B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

### Clima

En la zona del **Proyecto** se presenta un clima subtipo BW (h') correspondiente al grupo de los climas secos con lluvias en verano, es decir muy árido, seco, cálido con precipitación invernal superior a 10% del total anual, el invierno es fresco, pero no se registran heladas. Enero y agosto se presentan temperaturas promedio extremas (fría y cálida), de 18° y 30°C respectivamente.

### Geología

La litología en el sitio del **Proyecto** está dominada por la presencia de rocas ígneas intrusivas de tipo granodioritas y depósitos sedimentarios consolidados y no consolidados, en menor grado sedimentos cuaternarios.

### Geomorfología

En el área precisa del **Proyecto** la topografía es muy irregular, y forma parte de una zona de lomerío, con elevaciones cercanas a los 100 metros de altura sobre el nivel medio de mar con pendientes de alrededor de 30 grados en algunos sitios

### Suelo.

Los suelos existentes en la microcuenca corresponden a la asociación de Regosoles, presentan una textura media y un alto grado de formaciones arenosas.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

#### Hidrología

El área de estudio está ubicada en la microcuenca San Juan del Aserradero al sur del poblado de Todos Santos, la cual desemboca en la costa en el Océano Pacífico, mientras que sus límites están determinados por las estribaciones de La Sierra Cordón de Piedra.

La hidrografía superficial de la zona de estudio está caracterizada por corrientes fluviales de tipo efímero, es decir, solo transportan agua en temporadas de lluvias, y mientras tanto permanecen secas.

Todas las corrientes que se encuentran en el área son de tipo intermitente, por lo que no se localizan puntos en donde existan manantiales, los cuales tienen agua la mayor parte del año.

El patrón de drenaje predominante en el área de estudio es de tipo dendrítico, controlado por la presencia de fallas y diaclasas en las rocas cristalinas, drenando hacia la Microcuenca. El drenaje principal se realiza a través del arroyo Grande, el cual está al norte del polígono del proyecto, y es alimentado por afluentes secundarios.

#### C).- ASPECTOS BIÓTICOS

##### Flora

En términos generales y considerando sus características fenológicas, la comunidad vegetal existente dentro del sitio del **Proyecto** es del tipo matorral **Sarcocaulle**.

Inventario de flora registrada en el sitio del **Proyecto**:

NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Opuntia cholla</i>	Choya Pelona
<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitahaya agria
<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardón
<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitahaya dulce
<i>Opuntia cholla</i>	Choya peluda
<i>Myrtillocactus cochal</i>	Cochal
<i>Eucelia farinosa</i>	Incienso
<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora
<i>Jarthropa sp.</i>	Lomboy
<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo adán
<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola
<i>Yucca valida</i>	Yuca
<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo
<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado
<i>Bursera odorata</i>	Torote blanco
<i>Forchameria watsonii</i>	Palo San Juan

**Fauna**

En el lote donde se pretende desarrollar el **Proyecto**, se observó el siguiente tipo de fauna terrestre.

Nombre Científico	Nombre Común	NOM-059- SEMARNAT-2010	
		Amenaza da	Protección especial
<i>Callisaurus draconoides</i>	Cachorón Güero	A	
<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Lagartija Cola Negra	A	
<i>Hypsiglena torquata</i>	Culebra Nocturna		Pr
<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguana Espinosa		Pr
<i>Sceloporus zosteromus</i>	Lagartija Escamosa de San Lucas		Pr
<i>Phyllodactylus xanti</i>	Salamanquesa del Cabo		Pr
<i>Petrosaurus thalassinus</i>	Lagartija de Piedra Bajacaliforniana		Pr
<i>Sceloporus hunsakeri</i>	Bejori		Pr
<i>Trimorphodon biscutatus</i>	Culebra cabeza negra		Pr
<i>Crotalus enyo</i>	Víbora de Cascabel		Pr



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

<i>Crotalus mitchelli</i>	Víbora de Cascabel		Pr
<i>Geothlypis beldingi</i>	Mascarita Peninsular		Pr
<i>Buteo jamaicensis</i>	Halcón Cola Roja		Pr
<i>Sterna antillarum</i>	Golondrina		Pr
<i>Bubo virginianus</i>	Búho Cornudo		
<i>Salvadora hexalepis</i>	Culebra Parchada		
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora		
<i>Sternum antillarum</i>	Chorran Mínimo		
<i>Tyto alba</i>	Lechuza Común		
<i>Calypte anna</i>	Colibrí		
<i>Calipe costae</i>	Colibrí Cabeza Violeta		
<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo		

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

**Calidad del aire**

La calidad del aire se verá afectada por dos causas: la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales durante los diferentes trabajos de preparación del sitio y construcción; y por las emisiones de gases producto de la operación de maquinaria y equipo que funcione a través de motores de combustión interna.

La agregación de polvos al ambiente, será el efecto más significativo durante los trabajos de desmonte, nivelación y todos aquellos que impliquen un movimiento de materiales. Constituirá un efecto negativo durante el proceso de construcción, con posibilidades de mitigación a partir de riegos con aguas tratadas, haciendo uso de lonas durante el transporte de materiales, etc.

Este efecto ocurrirá de manera más limitada, durante la construcción.

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Durante los trabajos de preparación del sitio, la emisión de gases provendrá de vehículos pesados y equipos funcionan con combustibles (diésel o gasolina), los cuales generarán emisiones de NOx, CO, SO<sub>2</sub>, partículas e hidrocarburos. Por la magnitud de estas obras y debido a que se encuentra aledaño a una zona ya urbanizada, se considera que el impacto será poco significativo, puntual, fugaz, reversible y mitigable en la medida que se provea el mantenimiento preventivo que especifique cada vehículo y maquinaria.

#### Ruido y vibración

La generación de ruido y vibraciones se presentará debido al uso de maquinaria y los vehículos pesados que tienen potencial de generación de hasta 108 decibeles. Este impacto será de tipo adverso no significativo aunque temporal, y solo afectará a los trabajadores de la construcción ya que la distancia existente entre el predio de estudio y las zonas habitadas y hoteleras limitarán el efecto al ámbito local. No obstante, la temporalidad del impacto, se contempla la aplicación de medidas de mitigación como el uso obligatorio del silenciador y el mantenimiento preventivo que especifique cada vehículo y maquinaria.

#### Capa orgánica

El suelo se verá afectado negativamente en forma permanente durante la preparación, ya que se eliminará o quedará sepultada la capa más superficial del suelo durante los trabajos de nivelación y la instalación de servicios de apoyo (oficinas, taller, bodegas, patios de maquinaria).

El impacto que esto ocasionará será adverso significativo, parcial ya que se dará a todo lo ancho del acceso, permanente, irreversible y mitigable, en la medida que pueda conservarse el suelo en el área de camellones o se acumule aledaño al acceso, para su posterior utilización en trabajos de restauración tanto en las áreas verdes como en la zona de conservación.

#### Formas del relieve

La modificación de las formas del relieve que está compuesto por ligeras ondulaciones, se dará por los trabajos de trazo y nivelación para la construcción de las calles y posteriormente para la edificación habitacional del lote.

Los impactos más importantes que se generan durante estas etapas, son de carácter adverso poco significativo, de extensión parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

#### Potencial de erodabilidad



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Durante el desmonte, la remoción de la cobertura vegetal expondrá la cubierta edáfica a los agentes del intemperismo y la erosión, principalmente el viento y en segunda instancia el agua. Debido a que se desmontará la superficie correspondiente al área que ocuparan el acceso y la vivienda y sólo de manera incidental la vegetación de áreas aledañas, se considera que no se incrementará de manera significativa el potencial de erodabilidad del suelo en esta zona, por lo que, este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz; reversible y mitigable.

#### Paisaje

El paisaje, se verá afectado negativamente y de manera significativa debido a la transformación de un paisaje natural en otros de carácter antropogénico, lo que propiciará la percepción de un ambiente de deterioro durante los trabajos de preparación del sitio (desmonte, trazo y nivelación); su extensión será parcial, la permanencia del efecto será temporal, reversible a mediano plazo y no mitigable.

#### Flora

Eliminación de la vegetación primaria y secundaria que se localice a lo largo de trazo del acceso que constituyen el **Proyecto**, misma que se compone por especies como *Opuntia sp*, *Fouquieria diguetii*, entre las más comunes, así como plantas que crecen a las orillas de la carretera transpeninsular o de las veredas que cruzan el predio.

Por lo anterior, se considera que el impacto a ocasionar será adverso, significativo, su extensión será parcial, permanente, irreversible dado que las construcciones a establecer en este predio perdurarán en el tiempo; y mitigable en la medida que se identifique vegetación que pueda permanecer en las áreas verdes o se realicen trabajos de propagación de vegetación regional para su utilización en la restauración de zonas localizadas en el predio para este proyecto.

#### Fauna silvestre

La afectación a la fauna silvestre, será de manera indirecta debido a la eliminación de la cubierta vegetal que constituye el hábitat de pequeños mamíferos, reptiles, aves e insectos, lo que ocasionará desplazamientos o migraciones de especies hacia otros sitios cercanos; no obstante en algunas zonas la vegetación muestra signos importantes de deterioro. Durante el trabajo de campo realizado, sólo se observaron algunos zopilotes, pero es muy probable la existencia de organismos menores, ya que el predio forma parte de una gran área natural, que se localiza a las afueras de la zona urbana.

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Por estas condiciones se considera que el impacto a ocasionar será adverso y significativo dado que la totalidad de la fauna identificada se encuentra bajo protección especial por la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y trece especies de las doce reportadas son endémicas.

#### **Etapas de Construcción.**

##### **Calidad del aire**

La calidad del aire se verá afectada por dos causas: la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales así como las emisiones de gases producto de la operación de maquinaria y equipo que funcione a través de motores de combustión interna.

En la etapa de construcción, estos dos tipos de impactos estarán presentes de manera más continua en el tiempo, ya que el movimiento de materiales, equipo y maquinaria será más intenso debido a que será la etapa en la que se creará la infraestructura para permitir el acceso.

La agregación de polvos al ambiente, estará relacionada con el movimiento y transporte de materiales, explotación de bancos de préstamo, conformación del terraplén, excavaciones y rellenos por la colocación de la tubería, ductos y poliductos para la dotación de servicios. Constituirá un efecto negativo poco significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable, ya que se realizarán riegos con aguas tratadas para disminuir la generación de polvos así como el uso de lonas durante el transporte de materiales.

La agregación de gases de combustión, será otro efecto negativo al ambiente, debido a la emisión de gases que provendrán de vehículos pesados y equipos que funcionan con combustibles (diésel o gasolina), los cuales generarán emisiones de Óxido nítrico (NOx), Dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), partículas e hidrocarburos.

Por la magnitud de estas obras y debido a que se encuentra aledaño a una zona ya urbanizada, se considera que serán efectos adversos poco significativos, de extensión parcial, permanencia fugaz, reversible y mitigable, en la medida que la empresa constructora provea el mantenimiento preventivo necesario a sus vehículos y maquinaria.

##### **Ruido y vibración**

La generación de ruido y vibraciones ocurrirá principalmente por el uso de maquinaria y vehículos pesados que tienen potencial de generación de hasta 108 decibeles.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Este impacto será de tipo adverso no significativo, puntual ya que sólo afectará a los trabajadores de la construcción, puesto que la distancia existente entre el predio de estudio y las zonas habitadas y hoteleras limitarán el efecto al ámbito local; de permanencia fugaz, reversible ya que se extinguirá al concluir la jornada de trabajo de cada día y al término de la etapa; y mitigable, en la medida que la empresa constructora provea el mantenimiento preventivo necesario a sus vehículos y maquinaria, asimismo se haga uso del silenciador.

#### **Escurrecimientos superficiales**

Las actividades de excavación, compactación y pavimentación afectarán de manera adversa poco significativa pero permanente, la dirección de los flujos superficiales difusos.

El Promovente, asevera que los trabajadores por ignorancia o negligencia pueden depositar desechos de construcción, grasas o aceites de la maquinaria o vehículos o bien desechos orgánicos, lo que constituye un efecto adverso, significativo, puntual, y reversible, porque obligara a la empresa constructora a responsabilizarse por las acciones de sus trabajadores, restituyendo los daños que se pudieran ocasionar, por lo que sería un impacto mitigable.

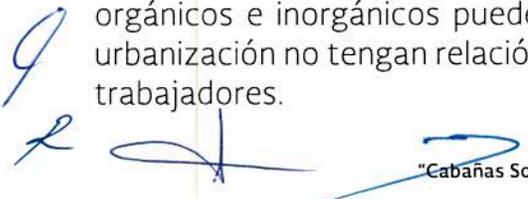
#### **Fuentes subterráneas de abasto**

Se creará una demanda adicional para satisfacer los requerimientos que este proceso implica. La forma de abasto será mediante camiones cisterna o a través de tomas de agua necesarias durante la construcción.

Esta demanda se considera un efecto adverso, poco significativo ya que se limitará a 15 m<sup>3</sup> por día durante los trabajos de urbanización y un máximo de 1 m<sup>3</sup>/por día en la construcción del lote habitacional. Su extensión será parcial, de permanencia fugaz, irreversible y mitigable, en la medida en que se aproveche óptimamente la disponibilidad de este recurso.

#### **Calidad de las aguas superficiales**

Aunque el escurrimiento que cruza por el predio no lleva agua la mayor parte de año, debido a la aridez del clima, la contaminación de su lecho con la disposición de desechos orgánicos e inorgánicos puede favorecer esta condición, a pesar de que las obras de urbanización no tengan relación directa, básicamente por ignorancia o negligencia de los trabajadores.

  
"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

**OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17**

Por estas características, se considera que se puede generar un impacto adverso, poco significativa, parcial, fugaz, reversible y mitigable en la medida de que se dé una adecuada vigilancia en el proceso de construcción y en su caso la empresa constructora se encargue de restituir los daños que se pudieran ocasionar.

### **Capa orgánica**

Durante la etapa de construcción se presentará afectación de los suelos en las superficies correspondientes al acceso, mismas que quedarán cubiertas por los materiales que conformen la base hidráulica y el concreto asfáltico, impidiendo cualquier posibilidad de regeneración del suelo. Lo mismo ocurrirá en la superficie de desplante de las construcciones correspondientes a cada lote, así como en todos los espacios que se cubran con un material permeable e impermeable, para el desarrollo de actividades diferentes a la vocación natural de este sitio.

Por lo que se considera que este impacto será adverso, significativo, parcial, permanente, irreversible y no mitigable. Aunque en esta etapa, también se llevará a cabo la reforestación de camellones y banquetas, lo que demandará en mínima proporción, de suelo que podrá obtenerse durante los trabajos de desmonte y despalme.

### **Permeabilidad**

Las acciones de formación y compactación, rellenos, y el desplante, formaran sobre la capa impermeable en el suelo, ocasionando un efecto adverso a la permeabilidad, ya que precisamente se acondicionará el suelo para desplantar estructuras que por su naturaleza deben ser impermeables; por lo que el impacto que ocasionaran estas acciones es significativo, de extensión parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

### **Formas del relieve**

En esta etapa quedará concretada la modificación al relieve por la construcción de las calles que conforman esta urbanización y posteriormente las edificaciones de cada lote, por lo que se considera adverso, poco significativo dado que el relieve es ligeramente ondulado, por lo que el impacto se considera parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

### **Potencial de erodabilidad**

Durante la etapa de construcción, no se incrementará de manera significativa el potencial de erodabilidad del suelo, ya que precisamente se llevarán a cabo una serie de acciones que cubrirán con material resistente (concreto hidráulico) la capa de materiales



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

que constituya la base del acceso, disminuyendo la efectividad de este proceso en el suelo, al término de los trabajos.

Por lo que este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz, ya que el desmonte se verá precedido por la construcción y la dotación de servicios; por lo que el proceso será reversible y mitigable en la medida que se concluyan los trabajos y no se desmonten áreas que no vayan a construirse.

#### **Cualidades estéticas**

Pero una vez que se vayan terminando los diferentes trabajos, se llevarán a cabo acciones de limpieza, pintura, desmantelamiento de elementos provisionales que darán una nueva imagen a esta zona, integrándola al paisaje urbano, por lo que al final del proceso de construcción, se tendrán un impacto benéfico poco significativo.

#### **Flora**

Al final de esta etapa, se tendrán efectos benéficos sobre el elemento flora, ya que se adecuarán los espacios correspondientes a las jardineras en las banquetas, con vegetación que se haya podido conservar o con especies nativas.

#### **Fauna**

Durante los trabajos de urbanización, la vegetación que permanecerá en el área correspondiente a la lotificación, constituirá el hábitat de pequeños mamíferos, reptiles, aves e insectos. Los cuáles serán desplazados paulatinamente por efectos del ruido y el tránsito de personas durante la construcción. Ese proceso de desplazamiento se intensificará durante la construcción del proyecto habitacional.

En virtud de lo anterior, se considera que será un impacto adverso, poco significativo ya que sólo se observaron aves, organismos que con facilidad pueden desplazarse. La principal afectación se dará durante los trabajos de desmonte, que implicarán la desaparición del hábitat; por lo que el impacto se considera parcial, persistente, irreversible y mitigable en la medida que se respete a los organismos que pudieran encontrarse en el frente de obra, permitiendo su desplazamiento a sitios que no se afectarán por las obras, no cazándolos ni capturándolos.

### **ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

#### **Calidad del aire**

El principal efecto adverso lo tendrá la agregación de gases de combustión, debido al tránsito continuo de vehículos particulares y de transporte proporcionen algún servicio a esta comunidad (gas, víveres, etc.); los cuales funcionan con combustibles (diésel o

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

gasolina), generando emisiones de NOx, CO, SO<sub>2</sub>, partículas e hidrocarburos; en menor proporción, aportarán los vehículos o maquinaria que se emplee en los trabajos de mantenimiento.

Por la densidad de esta zona se consideran 6.8 viviendas por hectárea, se considera que el impacto será adverso, significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable, en la medida que cada organismo o particular poseedor de un vehículo que funcione con diésel o gasolina, tome conciencia y le proporcione a sus unidades el mantenimiento preventivo y en su caso correctivo, que corresponda.

#### Ruido y vibraciones

Como efecto adverso provendrá principalmente de vehículos automotores que circulen por la carretera transpeninsular y de los propios habitantes de la urbanización o prestadores de servicio. Por lo que este impacto se considera adverso, poco significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable en la medida que no se lleven a cabo reparaciones de vehículos en la vía pública, se respeten los usos del suelo, evitando la instalación de talleres y su operación nocturna.

#### Fuentes de abasto

Se verán afectadas de manera adversa y significativa en la ocupación total del lote, ya que implicarán una demanda de agua potable estimada en 10 l/s; no obstante, es un gasto necesario para atender las demandas del crecimiento de población, por lo que se considera un impacto de extensión parcial, permanente, irreversible y mitigable en la medida que se aproveche racionalmente evitando desperdicios.

#### Calidad de las aguas superficiales

Durante la operación, los principales efectos adversos se darán por el manejo que se dé a los desechos generados durante las tareas de mantenimiento como son: bacheo, pintura en letreros y pavimentos, fumigaciones para el control de insectos; lo cual genera un potencial de contaminación al suelo y al agua, dependiendo del lugar donde se deposite. Por lo que se considera un impacto adverso, poco significativo, dada la dimensión de esta zona; parcial, fugaz, reversible y mitigable.

#### Capa orgánica

Se genera la posibilidad de contaminación al suelo en las inmediaciones, por la disposición inadecuada de desechos sólidos y líquidos, que pudieran hacer vecinos, o proveedores de servicios de esta zona. Lo que generaría un impacto adverso, poco significativo, ya que se tiene previsto una operación adecuada de la infraestructura y los



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

servicios, lo que disminuirá la posibilidad de que ocurra, por lo que el impacto se considera puntual, fugaz, reversible y mitigable.

#### Cualidades estéticas

Las cualidades estéticas se verán favorecidas por las diferentes acciones de mantenimiento que se provean en el área de la urbanización; no obstante, un manejo inadecuado de los desechos tanto en el área del proyecto como en las inmediaciones, por accidente o negligencia puede ocasionar un efecto adverso poco significativo parcial, fugaz, temporal, reversible y mitigable, a partir de que se implementen acciones de restauración.

#### Flora

Cabe señalar que existe la posibilidad de generar efectos adversos a este factor, por la introducción de flora exótica en jardines particulares y áreas verdes, lo cual sería un impacto poco significativo ya que se tratará de un ambiente transformado cuyas funciones se enfocan a las actividades humanas; puntual debido a que puede presentarse en algunas áreas de la urbanización, persistente, reversible en el mediano plazo y mitigable, en la medida que se utilicen especies nativas o aclimatadas que tienen menores demandas de agua.

#### Fauna

El ambiente transformado se convertirá en el hábitat de fauna nativa que haya permanecido sin afectación durante los trabajos de urbanización (pequeños reptiles y mamíferos) o que haya regresado al sitio (aves); lo cual se considera un impacto benéfico.

#### 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.

En opinión de esta Delegación Federal, el **Proyecto** va a afectar a especies de Fauna sujetos a riesgo y endémicas, sin embargo con el rescate y reubicación de las mismas puede llevarse a cabo una vez que el **Promovente** presente un Programa de Rescate de Fauna, que deberá ser validado por esta Delegación Federal, así como un Programa de

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Rescate de Flora, el cual, deberá ajustarse a lo establecido en la autorización en Materia de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales. De igual manera al aplicarse las medidas de compensación y mitigación de los impactos ambientales identificados en la **MIA-P** y con las condicionantes, el **Proyecto** es ambientalmente viable.

El Ayuntamiento de La Paz señala las reglas aplicables al proyecto de conformidad con el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur, sin embargo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente esta Delegación Federal está obligada a considerar los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas, entre otras disposiciones, por lo anterior, se condiciona al Promoviente a las disposiciones del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz, B.C.S, sin embargo no puede sujetarle a las del Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur, por lo que se le condiciona el inicio de obras a obtener la autorización de uso de suelo y el plano autorizado por parte del Ayuntamiento y el dictamen de uso de suelo del Gobierno del Estado.

Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, además, 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.

De conformidad con 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 **Promoviente**, se generarán durante la etapa de Construcción del **Proyecto**.

Que las obras y/o actividades del **Proyecto** relativas al cambio de uso de suelo y la construcción, operación y mantenimiento son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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. Juan Pablo Solís Palomera, en su carácter de **Promoviente**, 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 los rangos 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 **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, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

## TÉRMINOS

**PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 2, 000 m<sup>2</sup>, así como la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 6 cabañas de huéspedes, una casa con dos habitaciones tipo cabaña, un estudio de grabación y cocina, sala comedor, baño y terraza. En los espacios abiertos una palapa con cocina, mesas y mobiliario de terraza techados, alberca, estacionamiento, un cuarto de máquinas y bodega, un foro abierto, caminos peatonales y área de jardines.

Esta autorización está sujeta a la obtención de la autorización de cambio de uso de suelo en materia forestal, que expida esta Delegación Federal previa presentación del Estudio Técnico Justificativo, toda vez que esta autorización sólo evalúa los impactos

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

ambientales derivados del cambio de uso de suelo. Asimismo, se le condiciona a obtener y presentar copia certificada de la autorización de uso de suelo y el plano del Proyecto autorizado por el H. Ayuntamiento de La Paz, además deberá presentar el Dictamen de uso de suelo del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Obras autorizadas, descripción:

**Cabañas (6).** Construidas con estructura de concreto con columnas de 20 x 20 cm en forma de palafito, es decir despegadas del piso para permitir el paso de la ventilación, la vegetación y la fauna. Las dadas transversales son de concreto de 10 x 20 cm, tienen una tarima de madera con dueda de  $\frac{3}{4}$  que forma el piso de las cabañas, los techos serán de palapa y las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias quedarán alojadas en la estructura de concreto. Las cabañas contarán con detector de humo y extinguidores. Cada una tendrá una superficie de 23.80 m<sup>2</sup>.

**Casa Habitación.** Contará de dos plantas en la planta baja, se desplantarán dos habitaciones tipo palapa (de 23.80 m<sup>2</sup> y 30.80 m<sup>2</sup>) con las especificaciones antes señaladas y un estudio de grabación con una superficie de construcción de 109.72 m<sup>2</sup>, que será construido con muros de tierra compactada de 30 cm de ancho para favorecer al aislamiento térmico y acústico, la losa será de concreto de 20 cm, el estudio estará acondicionado con aire por medio de aire acondicionado (fan coil).

En la planta alta, se localizará la cocina techada con losa de concreto de 20 cm, la sala comedor estará techada con palapa y la terraza estará techada con pérgola de madera distribuidos en una superficie de 65.24 m<sup>2</sup>, la alberca contará con un sistema solar.

**Palapa.** La palapa que se utilizará como área común estará construida con columnas de concreto de 30 cm de diámetro, una dala de corona de 30 x 20 cm de concreto, estará techada con palapa con un orificio central en la parte más alta para ventilación y el piso será de tierra natural ya que esta cuenta con características que la hacen, filtrante, térmica y estética además de económica. Solamente el área de cocina tendrá piso de cemento pulido por higiene. Las instalaciones serán conducidas por la estructura de concreto y por el muro de respaldo de la cocina. La superficie desplantada será de 88.23 m<sup>2</sup>.

**Cuarto de Máquinas.** En el ingreso del conjunto se alojarán dos depósitos de agua de Rotoplas de 5,000 l cada uno, equipos de alberca, caldera, termo tanque, tableros eléctricos, hidroneumático, depósito de basura y bodega. Los muros del cuarto serán de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

tierra compactada, el piso de cemento pulido y la losa de concreto. El cuarto cuenta con ventilación para la caldera y para el depósito de basura. La superficie ocupada será de 25 m<sup>2</sup>.

**Foro.** Es un espacio abierto para pequeñas presentaciones musicales o escénicas con capacidad de 35 personas en una superficie de 115.78 m<sup>2</sup>, que consta de foro y gradería. Estará construido de cemento pulido. El foro se ubica en la parte más baja del terreno, su forma y materiales ayudarán a infiltrar el agua pluvial.

**Caminos Peatonales.** Serán de tierra natural por las mismas razones que se describen en la Palapa, buena filtración, aspecto, temperatura y costo ocupando una superficie de 853.71 m<sup>2</sup>.

**Alberca.** Estará construida con casco de concreto terminada en azulejo veneciano color azul y contará con equipo de filtrado, desalinizador e iluminación. La superficie de la alberca es de 31.12 m<sup>2</sup>.

**Estacionamiento.** Podrá recibir de 2 a 4 vehículos y será de piso de tierra, ocupará una superficie de 25 m<sup>2</sup>,

**Jardinería.** Se conservará la vegetación natural y solamente se trasplantarán palmeras típicas de la zona para el jardín de alberca y diferentes cactáceas en el resto de los jardines en torno de las cabañas Instalaciones. La superficie de distribución es de 555 m<sup>2</sup>.

**Planta De Tratamiento Aeróbica.** Las aguas tratadas serán utilizadas para riego en la zona de pasto junto la alberca. En la azotea del cuarto de máquinas se alojarán colectores solares y fotovoltaicos. El consumo estimado de agua se calcula en 1,500 l día promedio y el consumo eléctrico en 4 kW pico. No habrá desalojo de aguas de ningún tipo. También tendrá una planta de tratamiento de aguas residuales residencial (BIODIGESTOR). Para este propósito se requiere la realización de un hueco con dimensiones de 4.0 m de largo, 2.0 m de ancho por 2.0 metros de profundidad.

La dosificación de superficies será de la siguiente manera:

Concepto	Área (m <sup>2</sup> )
Habitaciones Tipo A	166.600
Habitaciones Tipo B	30.797

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

Casa Planta Baja	109.722
Casa Planta Alta	65.244
Foro	115.784
Palapa	88.230
Alberca	31.120
Cuarto de Maquinas	25.000
Estacionamiento	25.000
Caminos	853.715
Jardinería	554.030
Aleros	92.265

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en el lote 1580, en la zona conocida como El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales del polígono del **Proyecto** en:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
V	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	585,487.042	2,581,980.508
2	585,506.481	2,581,945.549
3	585,462.783	2,581,921.250
4	585,443.343	2,581,956.209
SUPERFICIE = 2,000.00 m <sup>2</sup>		

**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**, así como de **20 (Veinte) 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** 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.

25/38



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

**TERCERO.-** La presente resolución no autoriza la extracción de volúmenes adicionales a los previstos 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

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

**autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y 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 para el **Promovente**, sus trabajadores, subcontratistas y cualquier persona relacionada con el **Proyecto**, según lo establecido a continuación:

1. Se prohíbe la incineración de los desechos generados, para reducir la posibilidad de incendios de áreas colindantes y evitar la contaminación del aire a través de la generación de humos.
2. Se prohíbe proporcionar servicio de mantenimiento en el sitio del proyecto al equipo y maquinaria para evitar derrames de grasas, aceite, combustibles.
3. Se prohíbe el derrame, depósito o almacenamiento de residuos sólidos en el área del proyecto que puedan resultar riesgosos.
4. Deben colocarse sanitarios portátiles para evitar residuos sanitarios, al menos 1 por cada seis trabajadores.
5. Se prohíbe el uso de agroquímicos para eliminar la vegetación.
6. La nivelación se realizará minimizando la remoción de la vegetación y evitando el movimiento de grandes volúmenes de tierra.
7. Con el fin de evitar la contaminación del aire por el levantamiento del polvo, deberá esparcirse agua en los sitios de trabajo.
8. Se prohíbe molestar, cazar, capturar o dañar a los ejemplares de fauna que se localicen en el predio del Proyecto, deberá rescatar los ejemplares de fauna y liberarlos en áreas aledañas, debiendo presentar una memoria fotográfica de las acciones realizadas.

A continuación se proponen las medidas preventivas y de mitigación que pueden aplicarse para contrarrestar los impactos ambientales generados en las etapas del **Proyecto**. Las medidas de mitigación propuestas se describen en el siguiente cuadro, observándose hacia que recurso van dirigidas, así como la etapa de su aplicación.



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

FACTOR AMBIENTAL	MEDIDA	DESCRIPCION DE LA MEDIDA
Agua	Utilización de agua cruda o tratada.	El empleo de agua cruda para el humedecimiento del sustrato reduce la dispersión de particular solidas a la atmosfera, sin incrementar la demanda de agua potable en trabajos que no lo requieren.
Atmosfera	Mantener en buen estado el parque vehicular empleado en la obra así como la maquinaria pesada.	Un programa calendarizado de mantenimiento del parque vehicular y maquinaria pesada, además de la atención inmediata de cualquier falla registrada reduce significativamente la dispersión de gases y particular a la atmosfera.
	Verificación de emisiones del parque vehicular empleado y maquinaria utilizada en la obra.	Un programa calendarizado de mantenimiento del parque vehicular y maquinaria pesada, además de la atención inmediata de cualquier falla registrada permitirá que los vehículos cumplan con la normatividad en materia de emisiones a la atmosfera.
	Utilización de cubiertas (lonas) en vehículos utilizados para el traslado de material.	El empleo de lonas en vehículos que trasladan material evita la dispersión de partículas durante los traslados.
	Humedecimiento de sustratos en sitios donde se ejecuten movimientos de suelo.	Mediante el humedecimiento con agua cruda de los sustratos donde se realicen movimientos de suelo se reduce notablemente la dispersión de partículas a la atmosfera.
Suelo	Utilización de letrinas para el uso de trabajadores.	La distribución y uso de letrinas o sanitarios secos para el empleo de los trabajadores es indispensable para evitar la contaminación del suelo.



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

	Ubicación de bidones para desechos sólidos, disposición adecuada y recolección municipal.	Los residuos sólidos urbanos generados por el sitio deberán disponerse en contenedores metálicos que serán distribuidos en el sitio de la obra evitando su dispersión y/o disposición inadecuada.
--	---	---

**ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO**

La calidad del aire puede verse afectada por la emisión de partículas y de gases a la atmósfera provenientes de los vehículos y maquinaria usada. También es afectado el suelo parcialmente.

**ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

Durante esta etapa se llevarán a cabo actividades de nivelado del terreno, construcción de cimientos, construcción de las casas y acabados.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACION PROPUESTAS
Nivelación del terreno	Impacto al paisaje	Evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo. Utilizar al máximo la topografía natural del terreno.
	Impacto al suelo	<p>Afectar la menor superficie posible por el uso de maquinaria y también por las propias actividades de construcción.</p> <p>Garantizar que se cuente con sanitarios servicios en proporción de uno por cada 15 trabajadores.</p> <p>Adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos generados o no por las actividades de construcción y disponerlos en sitios indicados para tal fin.</p> <p>Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos</p>



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

		<p>y equipo adecuados para su disposición final.</p> <p>Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.</p> <p>Se prohíbe realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes.</p> <p>Se prohíbe realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes.</p> <p>Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.</p>
	<p><b>Impacto a la atmosfera (ruido, polvo, emisión de gases)</b></p>	<p>Realizar riesgos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.</p> <p>Previo al inicio de las actividades de construcción, instalar una malla geotextil perimetral en la zona de trabajo a manera de barrera para evitar la dispersión excesiva de polvos.</p> <p>El movimiento de maquinaria traerá consigo generación de ruidos y emisiones a la atmosfera, se deberá usar maquinaria en buenas condiciones mecánicas, dotada de filtros y silenciadores que mitiguen la emisión de ruidos, así mismo deberá estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente.</p>

<b>IMPACTO IDENTIFICADO</b>	<b>MEDIDAS DE MITIGACION PROPUESTAS</b>
-----------------------------	---



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

<p><b>Impacto a la atmosfera (ruido, polvo, emisión de gases)</b></p>	<p>Se deberá capacitar al personal en todos los aspectos de seguridad, salud y medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos.</p> <p>Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo.</p> <p>Todo el personal deberá respetar las señalizaciones y los cercos perimétricos temporales establecidos por el contratista.</p> <p>Los equipos, maquinarias, materiales que se utilizaran en el proyecto cumplirán con las especificaciones técnicas de control del fabricante que incluye pruebas e inspecciones.</p> <p>Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones mecánicas.</p> <p>Humedecimiento periódico en las zonas de trabajo, de acuerdo a las condiciones climáticas.</p> <p>Se mantendrán húmedas las pilas de almacenamiento de material producto de la excavación, para evitar la generación de polvo debido a la acción de los vientos.</p> <p>Realizar riesgos constantes en áreas que si lo requieran, para atenuar la generación de polvo.</p> <p>Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte.</p> <p>Se controlara la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos.</p> <p>No exceder la capacidad de carga de los vehículos.</p> <p>Los vehículos deberán estar en buen estado de funcionamiento y operatividad, considerándose los controles de mantenimiento correspondientes.</p> <p>Se debe evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas.</p> <p>Durante los trabajos se implementara el uso de silenciadores adecuados en los equipos pesados.</p>
<p><b>Impacto al suelo</b></p>	<p>La empresa contratista deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del proyecto.</p> <p>El personal involucrado en el proyecto estará capacitado en temas de salud e higiene ocupacional.</p> <p>Durante las faenas de construcción se realizara el movimiento de tierras en las áreas estrictamente necesarias de manera que se minimice la intervención en la superficie de suelo.</p> <p>Todo equipo, vehículo y maquinaria debe contar con herramientas y materiales para actuar en casos de</p>



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

	<p>derrames de combustibles y/o lubricantes, tales como picos, lampas, material absorbente y depósitos adecuados para suelos contaminados. En caso de ocurrencia de derrames accidentales de combustibles y/o lubricantes, se procederá al retiro inmediato de todo suelo contaminado. Únicamente se reabastecerá de combustible y/o lubricante en campo, aquellos equipos y/o maquinarias que por sus propias actividades destinadas a las obras o tamaño (dimensión), no pueden trasladarse hasta las zonas de abastecimiento. Se debe instalar un baño portátil por cada 15 personas que laboren en la construcción del proyecto. Restringir las áreas de intervención, movilización de los vehículos y maquinarias solamente a zonas establecidas para las actividades constructivas. Solo se trabajara en turnos diurnos.</p>
--	--

**ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Las medidas a implementarse durante la etapa de operación y mantenimiento son las siguientes:

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACION PROPUESTAS
Impacto a la atmosfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones.
Impactos generales al ambiente	Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras.
Impacto a la atmosfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de vías de acceso.
Impactos generales al ambiente	Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras. Ubicación estratégica de contenedores de basura. Contratación de una empresa a cargo del transporte de residuos.

**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

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

### Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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 **Promoviente** deberá obtener la autorización de cambio de uso de suelo en materia forestal ante esta Delegación Federal, previa presentación del Estudio técnico Justificativo para su evaluación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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, el **Promoviente** haya obtenido dicha autorización.
2. El **Promoviente** deberá obtener la autorización de uso del suelo ante el Ayuntamiento de La Paz y el dictamen técnico de uso de suelo del Gobierno del Estado y presentarla copia certificada de las mismas, así como el plano autorizado en un plazo de 3 (tres) meses. La dosificación de superficies del Proyecto se ajustará a dicha autorización conforme al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz, B.C.S.
3. El **Promoviente** 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.
4. El **Promoviente** deberá presentar a esta Delegación Federal 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.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

- 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.
5. El **Promovente** deberá garantizar el rescate de la fauna presente el área del proyecto, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría de riesgo establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma. Para tal efecto deberá presentar un Programa de Rescate de fauna silvestre, incluyendo una memoria fotográfica de las acciones realizadas.
6. Se prohíbe interrumpir los corredores biológicos de fauna silvestre, por lo anterior se deberá tomar las medidas necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna. El **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, con copia para la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, de las acciones realizadas para tal fin.
7. 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, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua. El Promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.
8. Se informa al **Promovente** que de conformidad con lo establecido en el artículo 56, de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur, NO SE PERMITE EL USO DE FOSAS SÉPTICAS como alternativa de manejo de aguas residuales.
9. La disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá realizarse cumpliendo con las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

10. Las aguas provenientes de la Planta de Tratamiento deberán ser utilizadas para riego de las áreas verdes dentro del polígono del **Proyecto**, siempre y cuando reúna las condiciones sanitarias adecuadas.
11. El **Promoviente** deberá presentar ante esta Delegación Federal un Programa de Rescate de Flora, que deberá ser validado por el Departamento de Recursos Naturales y Vida Silvestre. El Programa de Rescate de Flora deberá ajustarse a lo establecido en la autorización en Materia de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
12. El **Promoviente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras del **Proyecto**, de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California sur y conservar las facturas autorizadas por el mismo.
13. El **Promoviente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
14. El **Promoviente** deberá efectuar el cambio de uso de suelo conforme se vaya construyendo, a fin de evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo. Para garantizar que así se efectuó el Promoviente deberá presentar una memoria técnica y fotográfica del proceso constructivo, paso a paso.
15. El **Promoviente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas al Proyecto al término de la construcción de las obras.

**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 esta Delegación Federal con 3 (tres) meses de antelación para determinar las acciones a realizar. Para ello, el **Promoviente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

aplica de igual forma en caso de que el **Promoviente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

**OCTAVO.-** El **Promoviente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, con copia a esta Delegación Federal, cada seis meses, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe.

**NOVENO.-** La presente resolución a favor del **Promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** pretendan 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** será el único 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**, así como a la información adicional presentada.

"Cabañas Solís Palomera, El Pescadero, Municipio de La Paz, B.C.S."  
Juan Pablo Solís Palomera



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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 y en su caso las medidas de compensación ambiental que sean aplicables en términos de lo dispuesto en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

**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 **Promoviente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias 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, así como cualquier otro documento oficial que derive de la presente autorización.

**DÉCIMO CUARTO.**- Si derivado de las actividades que realice el **Promoviente**, 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, entre otras disposiciones aplicables.

**DÉCIMO QUINTO.**- Se hace del conocimiento al **Promoviente**, 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

37/38



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.357/17

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, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE** el presente proveído al C. Juan Pablo Solís Palomera, en su carácter de **Promoviente** 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, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

Así lo resolvió y firma,

**EL DELEGADO FEDERAL.**

**DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.**

DELEGACION FEDERAL  
SEMARNAT



ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR

JICP/MCMPU/REFS/LOCR

Copias siguiente página

- C.c.e.p. **Lic. Gabriel Mena Rojas.**- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- [gabriel.mena@semarnat.gob.mx](mailto:gabriel.mena@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](mailto:contacto.dgira@semarnat.gob.mx)
- C.c.p. **Ing. Saúl Colín Ortiz.**- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.-Para los efectos jurídicos a que haya lugar.
- C.c.p. **Expediente**