



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
EJECUTIVA MADRE DE LA PATRIA

**Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica**

La Paz, Baja California Sur, a 17 de Noviembre de 2020

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0044/04/19 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- 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 LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 139/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





**Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales**

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.047/2020

Bitácora 03/MP-0044/04/19

Clave 03BS2019TD028

La Paz, Baja California Sur, a 31 de enero de 2020.

**Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Interacciones**

Por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios
Haile Girma y/o Marsha Anne Rose

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0044/04/19** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el **Proyecto** denominado **“Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S.”**, el cual consiste en realizar cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 610 m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación unifamiliar de dos niveles, en el Lote 0337 con Clave Catastral 1-03-159-0337, en un predio con una superficie total de 1,563.297 m², en la Zona el Gavilán, Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo a Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose, se le nombrará la **Promovente**; la actividad **“Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S.”**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, e información adicional serán designados **MIA-P**.

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; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 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

“Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S.”
Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracciones VII y IX, 30, 35, 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 II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 23 de abril del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de la esta Delegación Federal, la **MIA-P del Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación unifamiliar de dos niveles, en el lote 0337 con Clave Catastral 1-03-159-0337, con un área de conservación de 953.297 m² dentro de la que se destinará una superficie de 510 m² para la reubicación y conservación de la flora objeto del cambio de uso de suelo. Lo anterior se pretende desarrollar en un predio con una superficie total de 1,563.297 m², en la Zona el Gavilán, Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 25 de abril del 2019, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/022/19 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 17 al 24 de abril del 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- IV. Que de conformidad con el artículo 4°, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 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 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.281/19, del 26 de abril del 2019, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





Proyecto, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 02 de mayo del 2019.

V. Que el 26 de abril de 2019, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se notificó la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a las siguientes dependencias; con el fin de que manifestaran lo que a su derecho convenga mediante los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.IA.282/19, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 02 de mayo de 2019.
- SEMARNAT-BCS.02.IA.283/19, dirigido al Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 02 de mayo de 2019.

VI. Que el 07 de mayo del 2019, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0044/04/19**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.

VII. Que el día 15 de mayo del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promoviente** ingresó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular de La Paz B.C.S., el 29 de abril del 2019, en la página Nacional 31.

VIII. Que el 20 de mayo del 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/664/2019, del 15 de mayo del 2019, mediante el cual la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV anterior, manifiesta lo siguiente:

"...Después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto, motivo por el cual personal adscrito a esta Delegación en fecha 06 de los corrientes se constituyó en el sitio, donde se observó que no existe ningún tipo de obra, actividad y/o infraestructura relacionada con el cambio uso de suelo, ni construcción de algún tipo dentro de la superficie de 1,563.297m²..."

IX. Que el día 12 de junio del 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A./1104/261/19, del 07 de junio del 2019, mediante el cual la Dirección de Ecología,



Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, manifiesta lo siguiente:

"...

- Se realizó la búsqueda en archivo de la Dirección de Planeación y Regulación Urbana del H. Ayuntamiento de La Paz, y se decretó que el proyecto no cuenta con Autorización de uso de suelo de esa dirección.
- El promovente no presenta una delimitación exacta tomando en cuenta estas restricciones para el área de dunas costeras.
- La dosificación de las superficies no es congruente, ya que en la tabla 1 de la página 10 completa una superficie de lote de 1,563.297m² y un COS de 610m² y en la página 70 el promovente manifiesta una superficie de lote de 1,344.996m² y un COS de 642.91m².
- Se detecta que la información del estudio se contradice en cuanto a las especies de la NOM-059-SEMARNAT-2010, ya que en algunos apartados menciona que se registraron 2 especies bajo algún estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Viejito Mammillaria y Garambullo *Lophocereus schottii*) (página 14) y apartados siguientes menciona que no hay especies bajo algún estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Página 41).
- Se detecta que en el párrafo segundo página 247 menciona que solamente se utilizan especies nativas para áreas jardineras, esto se contradice en el párrafo tercero de página 249 donde se menciona que se introducirán especies exóticas.
- Deberá respetar la normatividad municipal en cuanto a las restricciones ambiental en cuanto al sistema de dunas costeras..."

- X. Que el 25 de junio del 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.346.19 del 17 de junio del 2019, mediante el cual la Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del estado, de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior manifiesta lo siguiente:

"...

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2015-2021

EL PED 2015-2021 señala como líneas de acción en su Eje No. IV, componente de sostenibilidad, el identificar las zonas para el aprovechamiento de los recursos naturales de forma sustentable y evitar conflictos entre los sectores productivos por el uso del territorio y promover los programas, acciones y proyectos de conservación, restauración y protección de los ecosistemas.

Derivados de lo anterior este proyecto es congruente con la visión del programa estatal de desarrollo 2015-2021.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:

X





El proyecto se encuentra sujeto a lo establecido en materia de ordenamiento Ecológico por el **"programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio" (POEGT)**, mismo que se comprende por **Unidades Ambientales Biofísicas (UAB)**, dentro del análisis y vinculación con este instrumento, se ubicó al proyecto dentro de la región ecológica 2.32 de la **UAB-4**, inmerso en algunas de las siguientes estrategias, dentro del **Grupo I. Dirigidas a lograrla sustentabilidad ambiental del territorio**, por tanto considerando lo anteriormente mencionado, es muy importante que para obtener la autorización del cambio Uso de Suelo en Terrenos Forestales se tomen en cuenta todas aquellas disposiciones de los diferentes instrumentos jurídicos aplicables.

Por tanto, el proyecto es compatible con el proyectado dentro del programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio...

...

AGUAS RESIDUALES

Con el objeto de evitar la contaminación de suelo, se sugiere requerir al promovente para que todas las instalaciones de drenaje sean totalmente herméticas, incluyendo el biodigestor.

Por otra parte, se recomienda establecer que el efluente del biodigestor, cumpla con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, asimismo, para que los lodos provenientes de biodigestor, sean manejados de conformidad con lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, protección ambiental.- lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

No omito señalar que en el Estado de Baja California Sur las fosas sépticas no están permitidas, de conformidad con el artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que la letra dice: " que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus agua residuales, ya sea individuales o comunales.

AGUA

Con el objetivo de evitar el desperdicio de agua potable, se recomienda requerir al promovente para que, durante la etapa de construcción, observe lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba, particularmente en los aspectos de hermeticidad que deben cumplir todas las instalaciones hidráulicas.

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose



Así mismo, recomendar al promovente la colocación de inodoros sanitarios que cumplan con las normas oficiales mexicanas NOM-009-CONAGUA-2001, inodoros para uso sanitario-Especificaciones y métodos de prueba, u otros equipos ahorradores de agua, en todas sus instalaciones, tales como: regaderas, llaves de cocina y lavabos.

Por otra parte, se recomienda requerir al promovente para instalar los aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado, a fin de almacenarla para su uso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios, limpieza, etc.; o para inyectarlos al suelo a través de pequeños pozos de absorción...

...

FLORA

El promovente señala que: el desmonte se realizara tanto manualmente como por maquinaria, aplicando cada uno, los mecanismos de trituración de la vegetación, para el estrato arbóreo se requiere de del uso de maquinaria. Los residuos vegetales serán picados y transportados y, al igual que en el caso arbustivo, serán reincorporados al suelo o serán remitidos al basurero de la localidad mediante vehículos, propiedad del promovente, conforme se vayan generando.

Se recomienda requerir el programa de rescate de flora y fauna, así como en ningún caso utilizarse fuego o químicos para la remoción de la vegetación.

RESIDUOS

Al respecto se sugiere solicitar al promovente, establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación, en su sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de La Paz, que incluya la identificación de un área destinada al almacenamiento temporal de Residuos Sólidos Urbanos perfectamente delimitada y con acceso controlado dentro del predio, con contenedores con tapas, diferenciados en residuos orgánicos e inorgánicos, lo anterior para evitar la dispersión de los mismos por la acción del viento y la fauna doméstica o floral, y la proliferación de fauna nociva y vectores...

...

ZOFEMAT

Se sugiere requerir al promovente para que evite la instalación de elementos que restrinjan el libre acceso de personas a la ZOFEMAT, así como el libre tránsito de personas por la misma..."

- XI.** Que el 18 de junio de 2019, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.430/19, esta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Promovente** la siguiente información adicional:

2





“...

Sobre el capítulo III de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables.

De acuerdo con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, el uso actual del suelo corresponde a terrenos con vegetación forestal de zonas áridas. Vincule su proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables y dé trámite a los correspondientes para cumplir con la Regulación de Uso de Suelo.

1. Presente Dictamen Técnico de Uso de Suelo asociado al predio y/o Autorización de Uso de Suelo, así como su factibilidad, para dar cumplimiento al marco jurídico estatal y municipal vigente.

Es importante que los datos referentes a CUS, COS, superficies, vialidades que refieren en la Tabla 1.- Vinculación con Residencial Turística del Programa Subregional, se refieran únicamente a la información del proyecto, sin sobre estimar, subestimar o dar por entendido los valores reales. Por lo anterior presente los aspectos con la vinculación correcta y completa para su evaluación.

El Promovente deberá identificar los instrumentos jurídicos, normativos o administrativos que regulan la actividad que integra su proyecto, inmediatamente deberá hacer un Análisis que determine la congruencia o cómo se ajusta el proyecto a las disposiciones de dichos instrumentos.

Todos los contenidos de este capítulo son de importancia medular para que la autoridad pueda evaluar el proyecto. La carencia de análisis y vinculación de un instrumento aplicable puede ser causa suficiente para que la autoridad declare la no autorización del proyecto. La no presentación de un trabajo de análisis que se requiere en este capítulo, será razón suficiente para no autorizar el proyecto, incluso aunque únicamente se hubiera presentado una lista de instrumentos que, a criterio de quien elaboró la MIA, tengan relación con el proyecto.

Sobre el Capítulo IV de la MIA-P: Descripción del sistema ambiental (SA) y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del Proyecto.

Presente los análisis de la riqueza, cobertura, estructura, composición y diversidad de las comunidades terrestres y/o acuáticas que definen el tipo de vegetación y su distribución en el SA, determinando grado de conservación y las fuentes de deterioro que les están afectando.

Es necesario que se incluya la delimitación geográfica y la cobertura para cada uno de los tipos de vegetación presentes en SA y en los casos que por la superficie que se pretende utilizar una caracterización de la condición sucesional de los distintos tipos de vegetación. De igual forma es altamente recomendable que se incluya un análisis comparativo del estado ambiental que



se reportan las principales comunidades para ofrecer una base que extrapole esa situación al resto del SA.

De identificarse especies con algún régimen de protección derivado de la normatividad nacional (NOM-059-SEMARNAT-2010) deberá presentarse un análisis de la distribución e importancia ecológica de las especies de flora presentes en el SA.

Incluir la descripción la técnica o metodología empleada y memorias de cálculo **únicamente a la información del proyecto** o su área de influencia para reforzar y justificar la información presentada.

Sobre el capítulo VII de la MIA-P, Pronósticos Ambientales y en su caso, Evaluación de Alternativas.

El promovente deberá hacer un análisis para visualizar los posibles escenarios futuros de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto, considerando en primer término al escenario sin proyecto, seguido de otro escenario con proyecto y finalmente, uno que incluya al proyecto con sus medidas de mitigación. Es conveniente que la construcción de escenarios se respalde en datos georreferenciados (delimitación de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto).

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

A partir del diagnóstico ambiental (capítulo IV), se formulará un escenario para la zona de influencia y sistema ambiental sin considerar el proyecto como variable de cambio. Se trata, por un lado, de definir informada y razonablemente aquellos cambios derivados de las tendencias o bien del rompimiento de éstas y, por otro lado, de la suposición de eventos nuevos que pudiesen llevar a plantear situaciones futuras diferentes en cuanto a los elementos ambientales de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto y sus interacciones.

Descripción y análisis del escenario con proyecto.

La construcción de este escenario se realizará tomando como base las tendencias de cambio descritas anteriormente y sobreponiendo los impactos ambientales relevantes que generará el proyecto en la zona de influencia y sistema ambiental. En este apartado no se incluyen las medidas de mitigación.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

Para el desarrollo de este escenario se deberán considerar tanto las medidas de mitigación propuestas como las correspondientes medidas de compensación por los impactos ambientales relevantes destacando las mejoras que pudieran presentar la zona de influencia

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





y sistema ambiental del proyecto en estudio por la implementación de las mismas.

Pronostico ambiental.

A partir del análisis de los tres apartados anteriores, deberá concluirse con el propósito ambiental de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto en estudio..."

- XII.** Que el 15 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida por esta dependencia durante el proceso de evaluación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.430/19 del 18 de junio de 2019, conforme a lo indicado en el Resultando XI de la presente Resolución.
- XIII.** Que el 08 de octubre de 2019, mediante oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.645/19 notificado el 11 de octubre del mismo año, determinó ampliar el plazo de evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, conforme a lo dispuesto en los artículos 35 Bis, último párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 46, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como lo dispuesto en el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, aplazado por causa de fuerza mayor ajenas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- XIV.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales.

CONSIDERANDO

PRIMERO. 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; 3º y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 3º, fracción XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II, IX y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, tanto la Dirección General de Impacto



y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos.

SEGUNDO. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **Proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que consisten en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación unifamiliar de dos niveles, en el Lote 0337 con Clave Catastral 1-03-159-0337, con una superficie de 1,563.297 m², en la Zona el Cavilán, Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo previsto 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.

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

CUARTO. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, así como el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-Todos Santos), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, destacando los puntos siguientes:

"Casa Cirma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Cirma y/o Marsha Anne Rose





A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** menciona que "Casa Girma, consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación unifamiliar de dos niveles, en el lote 0337 con Clave Catastral 1-03-159-0337, con un área de conservación de 953.297 m² dentro de la que se destinará una superficie de 510 m² para la reubicación y conservación de la flora objeto del cambio de uso de suelo. Lo anterior se pretende desarrollar en un predio con una superficie total de 1,563.297 m², en la Zona el Gavilán, Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur. La **Promovente** pretende desarrollar la vivienda con la siguiente distribución de superficies:

CONCEPTO	ÁREA (m ²)
Casa principal, interiores	245.00
Exteriores y piscina	202.00
Casita, interiores	145.00
Exteriores y cubiertos	18.00
Total	610.00
Jardines interiores y reubicación de flora	443.297
Conservación	510.00
Total del lote	1563.297

B) ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El tipo de clima presente en el predio donde se llevará a cabo el **Proyecto**, corresponde al grupo de los climas muy secos, muy cálido y cálido BWh'(x') con una temperatura media anual que fluctúa entre los 20 y 22 °C, con una temperatura del mes más frío de 18 °C, con lluvias de verano e invierno, donde el porcentaje de precipitación invernal es de 10.2 %.

Así mismo, de acuerdo a la información de la estación climatológica indican que el predio se encuentra inmerso en zonas con variación terminas muy marcadas, en primavera y verano (abril a septiembre) con una temporada de calor con temperaturas medias que oscilan entre los 24 - 29 °C, y una temporada de frío que inicia en diciembre, continúa hasta febrero con reportes de temperaturas mínimas que varían de 17 a 19 °C.

Temperatura

La temperatura máxima normal reportada para el predio es de 30.9°C, la temperatura media anual es de 21°C, mientras la temperatura mínima anual es de 16.2°C.



Precipitación

La incidencia de lluvia más intensas se presenta en los meses de agosto a septiembre, con registros máximos en el mes de septiembre mayor a los 83.6 mm, así mismo se presente una estación de estiaje del mes de febrero al mes de junio.

La precipitación anual para el predio es de 255.8 mm, sin embargo, se reporta que se han presentado lluvias superiores a las normales mensuales con valores hasta de 401.5 mm en el año 2007.

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

Geología

La descripción de las características geológicas de la zona ha sido realizada con base en la carta geológica minera Todos Santos, clave F12B33 editada por el Servicio Geológico Mexicano en escala 1: 50 000, y complementada con base en el reconocimiento de campo, mediante visitas al predio.

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

La zona en la cual se encuentra localizado el **Proyecto** comprende la parte suroeste de la península, en la cual la geología es diversa, destacando rocas intrusivas de edad Cretácico inferior y superior, y cubiertas en algunas porciones por rocas sedimentarias de origen fluvial y coluvial, desde no consolidados hasta moderadamente consolidados.

Calidad del aire

La calidad de aire en el predio se ve influenciada por las emisiones vehiculares ya que se ubica colindando a la carretera cuatro carriles La Paz - Los Cabos, así como la emisión de partículas de polvo por la circulación de vehículos por calles no pavimentadas aumenta la contaminación.

Fenómenos climatológicos

En el predio en donde se desarrollará el **Proyecto** no se presentan fenómenos que pongan en riesgo las construcciones como al medio ambiente, en caso de tormentas eléctricas, granizo y niebla en el predio son casi nulos.

El área del **Proyecto**, por la morfología y elevación del terreno (53 msnm), no es una zona susceptible a inundación.





Suelos

En forma específica en el predio donde se construirá el **Proyecto**, solo afecta una unidad edáfica Regosol éutrico del tipo Re+YI+I/1/L.

Son suelos con características predominantes a la roca que les da origen, son ricos o muy ricos en nutrientes (Ca, Mg, Na, K) al menos dentro de los primeros 50 cm de profundidad, con suelo secundario de Fluvisol éutrico.

Hidrología superficial

Cerca del sitio en donde se construirá el **Proyecto** se presenta una (1) corriente superficial afluyente del arroyo San Juan del aserradero, esta corriente es de carácter intermitente debido a la escasa precipitación, donde el gasto de agua en la mayor parte del año (99 %) es de 0 mm³/s, y mínimo en temporada de lluvias con un gasto menor a 2.88 mm³/s, este fenómeno solo se presenta en lluvias extraordinarias y solo por tiempos cortos menores a 10 horas.

En este sentido en el área del **Proyecto** se concluye que no existen cuerpos de agua (naturales) permanentes, cabe mencionar que el cuerpo de agua más cercano es la Poza de Todos Santos, ubicado aproximadamente a 8 kilómetros al noroeste, esta poza no sufrirá riesgo alguno en ninguna de las diferentes etapas del **Proyecto** simplemente porque no se encuentra en la misma microcuenca.

C) ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

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

Familia	Especie	Nombre común	Forma de crecimiento	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Euforbiáceas	<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla	Arbustiva	-
Asfodelaceae	<i>Aloe vera</i>	Sábila	Suculenta	-
Burseraceae	<i>Bursera odorata</i>	Torote blanco	Arbóreo	-
Ramnaceae	<i>Colubrina glabra</i>	Palo colorado	Arbustiva	-
Anacardeaceae	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	Arbóreo	-
Compuestas	<i>Eucelia farinosa</i>	Incienso	Arbustiva	-
Euforbiáceas	<i>Jarthropa sp.</i>	Lomboy	Arbóreo	-
Euforbiáceas	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	Arbustiva	-
Koerberliniaceae	<i>Koerberlinia spinosa</i>	Corona de cristo	Arbustiva	-
Solanaceae	<i>Lycium californicum</i>	Frutilla	Arbustiva	-
Cactaceae	<i>Mammillaria capensis</i>	Viejito	Suculenta	Protección especial
Celastráceas	<i>Maytenus phyllanthoides</i>	Mangle dulce	Arbustiva	-
Cactaceae	<i>Opuntia cholla</i>	Choya Pelona	Suculenta	-



Anacardeaceae	<i>Pachycormus discolor</i>	Copalquín	Arbóreo	-
Cactaceae	<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitahaya agria	Suculenta	-
Cactaceae	<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitahaya dulce	Suculenta	-

Fauna

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

Familia	Especie	Nombre común	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Herpetofauna			
<i>Colubridae</i>	<i>Masticophis flagellum</i>	Culebra chirrionera	Amenazada
<i>Phrynosomatidae</i>	<i>Callisaurus draconoides</i>	Lagartija cola de zebra	Amenazada
	<i>Uta stansburiana</i>	Lagartija costados moteados	-
	<i>Sceloporus orcutti</i>	Lagartija escamosa	-
<i>Teiidae</i>	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Huico garganta anaranjada	-
Ornitofauna			
<i>Pelecanidae</i>	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelícano	-
<i>Fregatidae</i>	<i>Fregata magnificens</i>	Tijereta	-
<i>Laridae</i>	<i>Larus livens</i>	Gaviota pata amarilla	Protección especial
<i>Odontophoridae</i>	<i>Callipepla californica</i>	Codorniz californiana	-
<i>Neomorphidae</i>	<i>Geococcyx californianus</i>	Correcaminos norteño	-
<i>Columbidae</i>	<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma alablanca	-
	<i>Columbina passerina</i>	Tórtola o coquita	-
<i>Picidae</i>	<i>Melanerpes uropygialis</i>	Carpintero del desierto	-
<i>Remizidae</i>	<i>Auriparus flaviceps</i>	Verdín	-
<i>Icteridae</i>	<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero encapuchado	-
Mastofauna			
<i>Leporidae</i>	<i>Sylvilagus audubonii</i>	Conejo del desierto	-
<i>Sciuridae</i>	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Juancito	-
<i>Canidae</i>	<i>Canis lupus familiaris</i>	Perro	-
<i>Felidae</i>	<i>Felis silvestris catus</i>	Gato	-

D) IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

A continuación, se transcriben los impactos que la **Promoviente** identificó en la **MIA-P** para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**.

Etapas de preparación del sitio.

Condición de confort

La condición de confortabilidad en la zona es baja, debido al clima seco desértico propio de esta zona.

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."
Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





Esta condición se verá afectada durante las acciones de desmonte y despalme, debido a que el suelo quedará al descubierto, exponiendo una mayor superficie a la acción directa de los rayos solares, lo que ocasionará un incremento de la temperatura durante el día y un mayor enfriamiento durante la noche.

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.

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, SO2, 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 o arable del suelo

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 erosionabilidad

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 erosionabilidad del suelo en esta zona, por lo que, este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz; reversible y mitigable.

Cualidades estéticas

La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas 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*, *Fouquiera digueti* y, entre las más comunes, así como plantas ruderales, que crecen a las orillas de la carretera transpeninsular ó de las veredas que cruzan el predio; solo se identificaron dos especies (Viejito y Pitayita) que se encuentran en algún estatus de conservación, de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

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, ó se realicen trabajos de propagación de vegetación regional para su utilización en la restauración de zonas localizadas en el predio para este **Proyecto**.

X





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.

Por estas condiciones se considera que el impacto a ocasionar será adverso, poco significativo, parcial, permanente, reversible a mediano plazo y mitigable.

Etapas de Construcción.

Condición de confort

Como se mencionó en párrafos anteriores, la condición de confortabilidad en la zona es baja, debido al clima seco desértico propio de esta zona. Esta condición se verá afectada durante las acciones de construcción, habrá movimiento de vehículos y maquinaria, acarreo de materiales. Una vez terminados, se iniciará también un proceso de mejora de las condiciones de confort, ya que será el momento en que se realicen los trabajos de reforestación de los espacios deteriorados.

Por estas características, se considera que será un impacto adverso poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz, reversible, y mitigable en la medida en que se cuiden y fomenten áreas verdes, que favorezcan las condiciones de humedad y temperatura para que haya menos superficies de caldeoamiento del aire.

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 provendrá de vehículos pesados y equipos funcionan con combustibles (diésel o gasolina), los cuales generarán emisiones de NOx, CO, SO2, 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.

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.

Escurremientos superficiales

Las actividades de excavación, compactación y pavimentación afectarán de manera adversa poco significativa pero permanente, la dirección de los flujos superficiales difusos. El cauce principal que cruza por el predio no se tiene previsto afectar por las obras, incluso el puente programado, tiene por objetivo unir las dos áreas de manera segura sin ocasionar obstrucción alguna a este cauce que se encuentra canalizado como una medida de control de riesgo.

No obstante, los trabajadores por ignorancia o negligencia pueden depositar desechos de construcción, grasas o aceites de la maquinaria o vehículos o bien desechos orgánicos, constituyendo un efecto adverso, poco significativo, puntual, fugaz, reversible, dado que se obligaría 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 de agua

Durante la etapa de construcción 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 la diferente toma que se vayan poniendo en operación durante la construcción.

Esta demanda se considera un efecto adverso, poco significativo ya que se limitará a 15 m³ por día durante los trabajos de urbanización y un máximo de 1 m³/por día en la construcción del lote





habitacional. Su extensión será parcial, de permanencia fugaz, irreversible y mitigable, en la medida en que se aproveche óptimamente la disponibilidad de este recurso.

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.

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 o arable del suelo

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 erosionabilidad

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

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 y de que 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.

Etapas de Operación y Mantenimiento.

Condición de confort

Se verá afectada benéficamente con el barrido y recolección de desechos sólidos de la vía pública, el mantenimiento a las áreas verdes, así como por la implementación de campañas de control de fauna nociva (insectos, alacranes, roedores, etc.).

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 gasolina), generando emisiones





de NOx, CO, SO2, partículas e hidrocarburos; en menor proporción, aportarán los vehículos o maquinaria que se emplee en los trabajos de mantenimiento (p.e. la recolección de basura, bacheo, etc.).

Por la densidad de esta zona (6.8 Viv/Ha), se considera que el impacto será adverso, poco 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 les 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 u arable del suelo.

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

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.

Existe la posibilidad de proliferación de fauna doméstica (perros y gatos), por la falta de control en su reproducción, lo que puedan constituirse en un problema de salud; constituyéndose en un impacto adverso, poco significativo, puntual, fugaz, reversible y mitigable a partir de que se promueva entre la población la atención adecuada a las mascotas.

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

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

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

Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, estable ce que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Que el **Proyecto** se encuentra ubicado en una zona de uso y destinos de suelo que corresponde a Residencial Turístico (RT), conforme a lo previsto en el plano E-2C: Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales (Zonificación Secundaria) del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-todos Santos), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Por lo que el **Proyecto**,





es congruente con el uso y destino de suelo contemplado por dicho Programa. Sin embargo, se establece que para el uso de suelo Residencial Turístico, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el coeficiente de utilización de suelo, no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote, criterios a los que el **Proyecto** deberá ajustarse con el fin de dar cumplimiento a dicho Programa.

Por lo tanto, conforme a lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en congruencia con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, el **Proyecto** deberá ajustar la superficie de ocupación de suelo o desplante, a un máximo de 390.82 m² de construcción, para estar en posibilidad de dar cumplimiento a dichas disposiciones.

Que la **Promovente** manifiesta en la **MIA-P** que pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 1,563.297 m², sin embargo señala en la página 18 de la **MIA-P** que el **Proyecto** constará de una superficie de Conservación de 953.297 m². Asimismo, en la página 22 del mismo estudio, indica el cuadro de construcción en coordenadas UTM donde destinarán una superficie de 510 m² para reubicación y conservación. Por lo anterior, se ajustó la superficie autorizada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, con la finalidad de estar en posibilidad de mantener la superficie que la **Promovente** pretende destinar a conservación y reubicación, conforme a lo señalado en al **MIA-P**.

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 Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose, **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas.

Esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como 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, esta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."
Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose



TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 610 m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación unifamiliar con una superficie máxima de desplante de 390 m² (superficie de construcción en planta baja). La casa contará con dos niveles de construcción, un área de conservación de 953.297 m², dentro de la que se destinará una superficie de 510 m² para la reubicación y conservación de la flora objeto del cambio de uso de suelo. El **Proyecto** se ubica en el Lote 0337 con Clave Catastral 1-03-159-0337, con una superficie total de 1,563.297 m², en la Zona el Gavilán, Ejido El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur. Los límites del lote donde se desarrollará el **Proyecto** se indican en la siguiente tabla, en coordenadas UTM:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 0337		
Vértice	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	583077.99	2582172.69
2	583028.64	2582136.11
3	583013.40	2582156.96
4	583060.75	2582192.27
SUPERFICIE = 1,563.297 m²		

La superficie de ocupación de suelo o de desplante será del 25% de la superficie total del predio, que corresponde **a un máximo de 390.82 m² de construcción** en planta baja para el **Proyecto**, conforme a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

Servicios urbanos de la vivienda:

- Agua potable. Para el suministro de agua potable, la **Promovente** instalará una cisterna de 10,000 lt aproximadamente, la cual será rellena periódicamente por medio de pipas con un proveedor autorizado.
- Energía eléctrica. Se abastecerá por medio de Paneles solares, los cuales se instalarán en el techo de la vivienda.
- Manejo de aguas residuales. En cuanto al drenaje la **Promovente** instalará un Biodigestor con capacidad aproximada de 2000 lts.

A





El **Proyecto** tendrá la siguiente distribución de superficies:

Concepto	Área (m ²)
Superficie máxima de construcción en planta baja o superficie de desplate	390.82
Superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales	610.00
Área de conservación	953.297
Superficie total del lote	1563.297

Dentro del área de conservación de 953.297 m², se destinará una superficie de 510 m² para la reubicación y conservación de la flora objeto del cambio de uso de suelo, la cual se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

Área de reubicación y Conservación		
Vértices	X	Y
1	583028.88	2582168.06
2	583013.4	2582156.96
3	583028.94	2582136.11
4	583044.49	2582147.99
Superficie = 510.00 m²		

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 5 (cinco) años para la etapa de preparación de sitio (que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales) y la etapa de construcción, así como veinte (20) años para la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**. El plazo inicia a partir de la notificación de la presente Resolución.

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

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la **Promovente**, mismo que deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga



constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente.

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

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

QUINTO. La **Promovente** en el 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.

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

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Heile Girma y/o Marsha Anne Rose





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

Queda bajo la más estricta responsabilidad de la **Promovente** la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

SÉPTIMO. La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la **MIA-P** de conformidad con lo que señala el artículo 44 fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, son de carácter obligatorio según lo establecido a continuación:

Medidas de prevención y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre el componente Biodiversidad por las actividades del Proyecto a ejecutar.

- La ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales se hará de manera paulatina y por franjas a fin de mantener la mayor parte de tiempo posible la vegetación en su sitio, con lo que se minimiza la exposición del suelo.
- El suelo producto de la nivelación del terreno, será almacenado por un mes aproximadamente, a fin de utilizarlo posteriormente en las labores de reubicación en las áreas ajardinadas del **Proyecto**.
- Para la conservación del suelo vegetal, se contará con un área en el mismo predio, la cual se cubrirá con una lona una vez colocado el suelo en ella; reduciendo así la polución y aumento de partículas en suspensión.
- Se deberán realizar riegos para mantener el suelo húmedo en las áreas de trabajo, a fin de evitar la erosión por efecto del viento y pérdida de éste.
- Los residuos vegetales se picarán y mezclarán con el suelo producto del despalme para acelerar su descomposición e integración al mismo como materia orgánica, esto contribuirá con el enriquecimiento del mismo a favor de las áreas ajardinadas.
- En el despalme y nivelación del terreno, solo se considerará la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para evitar que se produzca la erosión.
- El tránsito de los vehículos y el transporte de los materiales requeridos durante la obra, se harán dentro de los accesos existentes.
- Con respecto al control de escurrimientos la reubicación de la vegetación y el rescate del suelo en las áreas ajardinadas, servirán como un mecanismo de captar agua y evitar la pérdida o su disminución.
- Se proponen tanto el Programa de Flora como el de Fauna.



Medidas de prevención y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre el componente Suelo por las actividades del Proyecto a ejecutar.

- Después de realizar la remoción de vegetación del **Proyecto** se aplicarán 2 riegos diarios (mañana y tarde).
- Con la finalidad de conservar la riqueza y estructura florística del tipo de vegetación afectado en la microcuenca hidrológico-forestal con el cambio de uso de suelo, se llevará a cabo el rescate y reubicación de al menos 16 especies de importancia ecológica con al menos 57 individuos totales.
- Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, deben manejarse y disponerse de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- Se realizará desrame, picado y dispersión del arbolado para facilitar su integración al suelo para su posterior utilización en el área de reubicación del **Proyecto**.
- Durante la realización de las actividades de cambio de uso de suelo se colocará un sanitario portátil por cada 15 personas, esto con la finalidad de mantener un estricto control de los residuos fisiológicos y evitar las evacuaciones al aire libre, y que estas se filtren, posteriormente los residuos deberán ser trasladados a los sitios donde indique la autoridad local, para lo cual deberá contratarse a una empresa especializada y autorizada para el manejo y disposición de los mismos.

Medidas de prevención y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre el componente Agua por las actividades del Proyecto a ejecutar.

- Se mantendrán áreas ajardinadas y sin remoción de vegetación para favorecer la infiltración del agua en la superficie del **Proyecto**.
- Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, se manejarán de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- Durante la realización de las actividades de cambio de uso de suelo se colocará un sanitario portátil por cada 15 personas de ser posible, esto con la finalidad de mantener un estricto control de los residuos fisiológicos y evitar las evacuaciones al aire libre, y que estas se filtren, posteriormente los residuos deberán ser trasladados a los sitios donde indique la autoridad local, para lo cual deberá contratarse a una empresa especializada y autorizada para el manejo y disposición de los mismos.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto y fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 45, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establecen 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 sujetándose a las medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos; y 47, primer

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





párrafo del mismo reglamento citado, que establece qué, la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva; así como el 48 del mismo que estipula que la Secretaría señalará las condiciones y requerimientos que deban observarse en las diferentes etapas del **Proyecto**, esta Delegación Federal determina que la construcción y operación del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de obras deberá contar con la autorización de Cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por ésta Delegación Federal y, deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, y su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.
2. La **Promovente** deberá dar aviso a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
3. Deberá colorar mojoneras o señalamiento temporal para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
4. De conformidad con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, el **Proyecto** no deberá exceder una superficie de construcción del 25% del área total del predio, que corresponde a un **máximo de 390.82 m² de construcción en planta baja**.
5. Previo al inicio de obras del **Proyecto**, deberá contar con el Dictámen Técnico de Uso de Suelo emitido por el Gobierno del Estado, así como la Autorización de Uso de Suelo emitida por el Ayuntamiento de La Paz.
6. Las obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del **Proyecto**, deberá realizarse lo más próximo al inicio de construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
7. La **Promovente** deberá abstenerse de utilizar fuego o químicos para la remoción de la vegetación forestal.
8. No deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de servicios o cualquier otro fin, fuera del polígono del **Proyecto**.



9. Los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas, por el Gobierno del Estado. La **Promovente** deberá contar con evidencia documental de dichas autorizaciones.
10. El biodigestor o sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá de instalarse atendiendo lo previsto por la NOM-006-CONAGUA-1997, en particular en relación a su instalación a una distancia mínima de 60 metros a cuerpos de agua, de 30 m a pozos, 15 m a corrientes de agua y a 5 m de predios colindantes.
11. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de fertilizantes), así como residuos peligrosos.
12. Durante la etapa de construcción, deberá observar lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba, particularmente en los aspectos de hermeticidad que deben cumplir todas las instalaciones hidráulicas.
13. El manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá cumplir con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.
14. Las aguas tratadas provenientes de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que se reutilicen para el riego de áreas verdes, deberá cumplir con lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.
15. Deberá instalar equipos ahorradores de agua en la vivienda, así como sistemas para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
16. Deberá implementar un **Programa de Rescate de Fauna** nativa, considerando de ser necesario, reubicar en áreas aledañas al **Proyecto** los nidos o madrigueras que se pudieran ver afectados.
17. La **Promovente** deberá establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos desde su generación, hasta su disposición final en un sitio autorizado, en todas las etapas del **Proyecto**, que incluya la identificación de un área destinada al almacenamiento temporal de Residuos Sólidos Urbanos, dentro del predio con contenedores, diferenciados en

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose





residuos orgánicos e inorgánicos, lo anterior para evitar la dispersión de los mismos por la acción del viento.

18. Mantener los vehículos que se utilicen para la operación del **Proyecto** en constante mantenimiento, de igual manera para los aparatos que produzcan algún contaminante al ambiente.
19. La **Promovente** deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.

Dicho Programa deberá someterse a consideración de ésta Delegación Federal, a fin de dar cumplimiento a ésta condicionante.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

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



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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. La **Promovente** será 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**.

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

DÉCIMO TERCERO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los





artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la 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 SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la **Promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

DÉCIMO OCTAVO. La presente resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el **Promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

DÉCIMO NOVENO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."

Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose



VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose, **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditados, los CC. Guillermina Pérez López y Crispín Neptalí Montoya Camacho. (██████████).

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."



LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

¹ En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos 104 y 105 del primer y segundo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

DQP/ACM/HPCM

- C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- C.c.p. M. en C. Jorge Elías Angulo. Encargado de la PROFEPA en el Estado Expediente.

"Casa Girma, El Pescadero Municipio de La Paz, B.C.S."
Banco Interacciones, S.A., Intitucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones,
por conducto de sus Fideicomisarios Cesionarios Haile Girma y/o Marsha Anne Rose

