



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

La Paz, Baja California Sur, a 14 de enero del 2021

- I. Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0076/03/20 - 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**

DELEGACION FEDERAL  
DE SEMARNAT



ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR

- VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 009/2021/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de enero del 2021.





**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**2020**

LEONA VICARIO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.458/2020

Clave de Proyecto: 03BS2020TD015

Bitácora 03/MP-0076/03/20

La Paz, Baja California Sur, a 13 de noviembre de 2020.

**C. JESÚS SALVADOR COTA GONZÁLEZ.**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0076/03/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **“Coral de las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”**, que consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de la lotificación de 43 lotes rústicos destinados a casa tipo campestre, vialidades, áreas ajardinadas, en una superficie total de 622,868.546 m<sup>2</sup> (62-28-68.546 ha), ubicado en una fracción del predio Las Playitas o Boca de la Muela, con clave catastral 1-03-032-0017, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del **Proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto, se le designará el **Promovente**, a la actividad del proyecto **“Coral de las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico

**“Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”**  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.

Página 1 de 29



y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º 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 20 de marzo de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 17 de marzo de 2020, mediante el cual el **Promoviente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de 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** tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de la lotificación de 43 lotes rústicos destinados a casa tipo campestre, vialidades, áreas ajardinadas, en una superficie total de 622,868.546 m<sup>2</sup> (62-28-68.546 ha), ubicado en una fracción del predio Las Playitas o Boca de la Muela, con clave catastral 1-03-032-017, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.
- III. Que el 24 de marzo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados.
- IV. Que el 17 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).
- V. Que el 30 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, con excepción de los trámites y procedimientos que se indican.
- VI. Que el 29 de mayo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados, con las excepciones que en el mismo se indican.

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.



- VII. Que el 02 de julio de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo que modifica el diverso por el que se hace del conocimiento del público en general, los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Órganos Administrativos Desconcentrados, con las excepciones que en el mismo se indican, publicado el 29 de mayo de 2020.
- VIII. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 10 de julio de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/022/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta\\_22-20.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_22-20.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 02 al 08 de julio de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del **Promoviente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 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, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- IX. Que de conformidad con el artículo 4º, 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.165/2020 del 10 de julio del 2020, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 20 de julio del 2020.
- X. Que el 10 de julio de 2020, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.166/2020, dirigido al Ing. Justo Cardoso García, Coordinador de actividades de la dirección local de la Comisión Nacional del Agua de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 23 de julio de 2020.



XI. Que el 10 de julio de 2020, 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, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/2020 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 21 de julio de 2020.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.168/2020 dirigido al Lic. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de la Paz, Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida vía correo electrónico el 23 de julio de 2020.

XII. Que el 04 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/541/2020, del 31 de julio de 2020, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IX anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con las obras antes descritas, así mismo no se encontró evidencia documental que permite inferir que ha dado inicio de obra en el sitio..."*

XIII. Que el 04 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.276-20, del 28 de julio de 2020, emitido por Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando XI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2015-2021:*

*El Plan estatal de desarrollo 2015-2021 (PEO 2015-2021) señala en su Eje I. Infraestructuras de calidad que se busca desarrollar una infraestructura física y humana apta a través de la aplicación de estrategias que permitan el mejoramiento de los recursos de conectividad, conocimiento, económicos, agropecuarios, de vivienda, intelectual y de salud con los que ya se cuenta, con el fin de darles el aprovechamiento necesario, lo que conducirá al favorecimiento del estado, mediante el crecimiento de su economía, garantizado así la generación de nuevos empleos y por ende el desarrollo y calidad de vida de sus habitantes .*

*En este mismo sentido el Eje No. 1, en su componente de Vivienda contempla como entre sus líneas de acción el estrechar la vinculación interinstitucional e intersectorial entre los tres niveles de gobierno que coadyuve en la ordenación de la política en materia de vivienda y de tenencia de la tierra y establecer las alianzas estratégicas con desarrolladores de vivienda privados, organismos sin fines de lucro y/u organizaciones no gubernamentales, entre otros.*

**"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."**  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



*Por su parte en el Eje IV Calidad de Vida, en su estrategia de Sustentabilidad busca garantizar la conservación de los ecosistemas y recursos naturales, lo cual es condición imprescindible para garantizar el bienestar de la población, identificando zonas para el aprovechamiento de los recursos naturales de forma sustentable, y evitar conflictos entre los sectores para un desarrollo con calidad de vida.*

*Derivado de lo anterior el desarrollo del proyecto denominado "Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S. ", con pretendida ubicación en predio "Boca de la Muela o Las Playitas", en la localidad de Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S. , con clave catastral 1-03-032-017, con una superficie total de 62-28-68.546 has, promovido por C. Jesús salvador Cota González; que consiste en la lotificación y vialidades de 43 lotes rústicos con medidas de entre 1 y 1.5 has, que posteriormente serán comercializados y conforme se vayan edificando y serán destinadas a casas tipo campestre de no más de 500 m2, y tomando en cuenta que el PEO 2015-2021 está orientado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, la infraestructura de calidad y la calidad de vida, como principales ejes de desarrollo; se observa que el Proyecto es acorde con las metas de desarrollo plasmadas en dicho instrumento (PEO 2015-2021) para garantizar a los habitantes del Estado de Baja California Sur una vivienda adecuada, segura y habitable.*

## INFRAESTRUCTURA

*La MIA-P en su apartado 11.1.2., señala que el sitio fue elegido porque tiene un uso de suelo apto para la Lotificación y Vialidades pretendidas en el presente proyecto, así como las facilidades de dotar de servicios, como energía eléctrica y agua potable y por estar inmerso en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-Pescadero-Las Playitas (PSDU-TPLP).*

*En este sentido se sugiere recomendar al Promovente apearse a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Baja California Sur y Reglamento de Fraccionamientos del Estado Baja California Sur.*

*Por otro lado se sugiere recomendar al promovente que previo al inicio de la etapa de comercialización o construcción del Proyecto denominado "Coral de las Playitas" se cuente con un Reglamento Interno de Construcción debidamente Registrado y Sancionado por la autoridad municipal correspondiente, en donde se establezca las condicionantes de construcción por sí o por terceros que contemple y garantice de manera enunciativa, mas no limitativa: que durante la construcción en cada lote, en su debido caso, se rescate del mayor número de especies incluidos en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la instalación colocación de sistemas y equipos ahorradores de agua, hermeticidad de los sistemas hidráulicos, eficiencia energética, conductividad y transferencia de calor, el retiro de residuos de la construcción de las obras civiles y el manejo y recolección de los residuos sólidos urbanos.*

## AGUA POTABLE

*La MIA-P específica en su apartado 11.1.2. y 11.1.7. y en el numeral 6 del apartado de conclusiones, que, en el sitio del proyecto, hay factibilidad de servicios, como energía eléctrica y agua potable y en la zona de Todos Santos, que es el poblado más próximo. Que, para el*

**"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."**  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



*caso del agua potable, se construirán cisternas en cada lote con capacidad de 10,000 litros e/u, las cual será abastecidas directamente mediante por pipas de un proveedor autorizado, para abastecer las necesidades del mismo y que más adelante solicitaran el servicio al municipio.*

*En este sentido y dado la ubicación del proyecto se sugiere solicitar al Promovente ampliar la información para que en su debido caso se garantice el abasto de agua para las diferentes etapas propuestas para el proyecto, en donde se garantice el cumplimiento de lo establecido en los lineamientos normativos y criterios de desarrollo urbano del Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos- Pescadero- Las Playitas, sin menoscabos del recurso para la localidad aledaña.*

## **DRENAJE Y ALCANTARILLADO.**

*La MIA-P en su apartado 11.1.1. señala que se instalará 1 biodigestor para cada lote y que el agua tratada del proyecto se utilizará para realizar el riego de las áreas verdes del proyecto.*

*Al respecto se observa que debido a que el proyecto se encuentra ubicado en una zona agrícola y cercana a una zona de playa y el mar patrimonial y considerando que se advierte que no se cuenta con la factibilidad de agua potable y alcantarillado municipal en la zona se sugiere solicitar al promovente ampliar la información al respecto del manejo de las aguas residuales provenientes de los sistemas alternativos de drenaje del proyecto durante la etapa de operación y mantenimiento y como se interconectarán, cada uno de los biodigestores en el sitio del proyecto y estos a su vez con el sistema de drenaje y alcantarillado de la localidad de Todos Santos, municipio de La Paz.*

*En este mismo sentido, de ser el caso se recomienda solicitar al Promovente la observancia de lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a 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 aguas residuales, ya sea individual/es o comunales.*

*Solo en aquellos casos excepcionales, en que las condiciones socioeconómicas y geofísicas lo justifiquen, podrán los ayuntamientos autorizar la construcción de letrinas y fosas sépticas".*

*Por lo anterior se sugiere solicitar al Promovente que al instalar sistemas individuales de aguas residuales (Biodigestores), que los efluentes deberán cumplir las Normas Oficiales Mexicanas: NOM- 001-SEMARNAT-1996; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales y NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.*



## RESIDUOS SÓLIDOS

La MIA-P identifica que se generarán residuos sólidos producto del despalme y limpieza del terreno, residuos sólidos urbanos producto de la actividad misma de los trabajadores, consistentes en trozos de madera, cartón, residuos domésticos producto de envases, restos de comida de los trabajadores según lo manifiestan en la Tabla 7. Generación de Residuos. Que estos se almacenarán en un lugar del predio hasta su disposición final en el Relleno sanitario municipal.

Al respecto se sugiere señalar al Promovente que es necesario establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final en un sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de La Paz, que incluya la identificación y señalización de un área destinada al almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos Urbanos generados en cada una de las etapas, perfectamente delimitada y con acceso controlado dentro del predio, con contenedores tapados, diferenciados por lo menos, en residuos orgánicos e inorgánicos, la implementación de barreras físicas para evitar que los residuos sean diseminados por la acción del viento o la fauna doméstica o feral, y la proliferación de fauna nociva y vectores, evitando la contaminación del suelo y playas adyacentes, así como señalando los tiempos de recolección o periodicidad para su disposición final. De igual manera se sugiere prohibir el traslado de los mismos hacia zonas aledañas, predios particulares vecinos, causes de arroyo y/o playas adyacentes, cañadas y/o caminos, dada la lejanía del área del proyecto con el sitio de disposición final municipal.

## BANCOS DE MATERIALES PÉTREOS.

La MIA-P en su apartado 11.2.2., menciona que el programa general de trabajo consiste principalmente en delimitar la zona en donde se realizará la lotificación y posteriormente a la comercialización la construcción de las obras civiles y mantenimiento de vialidades (Tabla. 6). En particular la etapa de preparación del sitio, contemplan acciones de acondicionamiento de terreno: levantamiento topográfico, despalme y nivelación para la construcción de la infraestructura civil y que los impactos negativos que destacan en la etapa de preparación del sitio son generados por las acciones de Desmonte, nivelación del suelo y movimiento de tierras. Por su parte en la Tabla 39 identifica como impactos la disminución de la calidad del aire por la incorporación de partículas aerotransportadas a la atmósfera,

Al respecto se advierte una potencial necesidad de utilizar derivados pétreos adicionales para las acciones de nivelaciones, relleno y compactación. En este sentido se sugiere que en su debido caso, los derivados pétreos sean obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los Artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y Artículos 20 y 21 fracción IV de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento, por lo que se recomienda requerir a los Promovente que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales.



De igual manera se sugiere que el transporte del material se realice por empresas transportistas locales y que cuenten con los permisos y autorizaciones pertinentes de los tres niveles de Gobierno y en particular los que para tal efecto, emita la SCT. Que a efecto de disminuir la emisión de polvos deberá realizar el riego de las áreas de trabajo con agua tratada.

Por otro lado debido a la naturaleza del proyecto y la zona donde se realizará el proyecto se sugiere recomendar al promovente asegurarse de que durante la ejecución del proyecto no se realicen reparaciones mecánicas menores o mayores, cambios de aceite y abastecimiento de combustible de los vehículos y maquinaria que intervienen en la construcción.

#### FLORA

La MIA-R en su apartado IV.2.1.3.1., señala que durante los muestreos de vegetación se observan algunas especies que se encuentre en estatus de protección, de conformidad con la NOM-059- SEMARNAT-2010, como se puede observar en la siguiente tabla, siendo éstas: la Biznaga (*Ferocactus peninsulæ*), El Viejito (*Mammillaria dñoica*, *Mammillaria radicularis* y *Mammillaria capensis*). Tabla 21. Composición de la vegetación del polígono del proyecto y estatus de protección.

En este sentido se sugiere recomendar al promovente que, elabore e implemente un Programa de Rescate y Reubicación de Flora debidamente sancionado y autorizado por la SENARNAT, en donde se garantice la reubicación de los individuos de las especies ahí encontradas y en particular el 100% de las especies incluidas NOM-059-SEMARNAT-2010, localizadas dentro del polígono en estudio, para ser utilizado en actividades de reforestación y para el aumento de cobertura vegetal de las áreas propuestas como áreas verdes o para que sean reubicadas dentro de superficies o ecosistemas iguales o similares de donde fueron rescatadas, de igual manera deberá evitar afectaciones a la vegetación adyacente en terrenos aledaños y garantizar que las actividades de desmonte y despalme se realizarán de forma paulatina, conforme el proyecto avance en superficie.

Se sugiere que el Rescate y Reubicación de Flora contemple las siguientes características, las cuales se enlistan de manera enunciativa, más no limitativa:

- Características técnicas de rescate por especie.
- Registro de cantidad de individuos por especie.
- Sitio de reubicación.
- Acciones de monitoreo y seguimiento.
- Indicadores de éxito para medir la eficacia y la eficiencia del rescate.
- Cronograma de actividades

Derivado de lo anterior se recomienda que el Promovente no inicié trabajo alguno como lo son el desmonte, despalme, corte, nivelación, excavación, compactación y/o construcción antes de realizar las acciones de rescate y reubicación previstas en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora



## FAUNA

La MIA-R en su apartado IV.2.1.3.1., señala que considerando los rasgos de distribución y desplazamiento de la fauna silvestre, en el área sujeta a cambio de uso de suelo, la presencia de los asentamientos humanos, el tránsito de personas en la zona y la escasa vegetación explican la escasa presencia de fauna en el área de estudio, por lo que se sugiere recomendar al promovente que previo al inicio de operaciones se deberán ejecutar acciones para ahuyentar la fauna nativa, considerando principalmente las especies en listada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059 SEMARNAT-2010 y aquellas otras de lento desplazamiento que se identifiquen en el área a desmontar..."

- XIV. Que el 18 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. DEEGA/1104/344/2020, del 17 de agosto de 2020, emitido por el H. Ayuntamiento de la Paz, Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando XI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...Por este conducto me permito, remitir a usted la Opinión Técnica solicitada a esta dependencia mediante Oficio Núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.124/2020, con relación a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto denominado "Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S." a desarrollarse al suroeste de la localidad conocida como Las Playitas, Todos Santos, Municipio de la Paz, Baja California Sur.*

*I. Las coordenadas del cuadro de construcción del polígono general del proyecto de la página 7 de la MIA (cap. I) no coinciden con la imagen de los planos e imágenes satelitales (figuras 1-5, 7, 10, etc.) proyectando una superficie menor y ubicada parcialmente en otro sitio.*

*II. En referencia a la Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos Aplicables en Materia Ambiental y en su Caso con la Regulación de Uso de Suelo la MIA presenta información parcial e incorrecta sobre el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos, El Pescadero y Las Playitas (PSDU-TS-EP-LP) vinculada a su proyecto:*

*1. Describe que el polígono del proyecto coincide con zonificación secundaria Residencial Turístico, (pág. 34) sin embargo, es una descripción imprecisa e incorrecta. Debido a que la zonificación que utiliza en su figura 10, corresponde al modelo de ordenamiento (zonificación primaria) donde le corresponde la UGA 4, como sí lo dice su figura 11.*

*2. A pesar de que muestra la tabla del modelo de ordenamiento de la UGA 4 en la figura 11, presenta información incorrecta de la misma, ya que debe decir: área natural con aprovechamiento urbano, sin aprovechamiento turístico, agropecuario ni Industrial.*

*3. Según la zonificación secundaria del mismo instrumento, al polígono de su proyecto le corresponde aproximadamente una cuarta parte de "Residencial Turístico", y el resto (tres cuartas partes) le corresponde "Campestre Residencial". Las principales diferencias entre ambas es básicamente que el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y la utilización total (C.U.S.) son menores en el Campestre Residencial: 0.15 y 0.40, versus los de Residencial*



*Turístico que son de 0.25 y 0.60. Esto implica que debe construir en menor densidad en cada lote. El PDSU plantea al Residencial Campestre como "áreas habitacionales de baja densidad, formando espacios habitables con características homogéneas, en equilibrio y convivencia con zonificaciones colindantes y entorno ecológico, mediante su función como área de transición de lo urbano a lo natural".*

*4. En la Tabla 11 sólo muestra información correspondiente a "Residencial Turístico" por lo que falta la de "Campestre Residencial" que corresponde a la mayor parte de su proyecto..."*

- XV. Que el 24 de agosto de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se levanta la suspensión de plazos y términos legales en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Órganos Administrativos Desconcentrados
- XVI. Que el 04 de septiembre de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0076/03/20, 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, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- XVII. Que el 08 de septiembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 27 de marzo de 2020, mediante el cual el **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Peninsular, el día 26 de marzo de 2020.
- XVIII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la opinión de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando X de la presente Resolución. Por lo que esta Delegación Federal, considera que dicha instancia de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XIX. 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 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



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

**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 obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, además de cualquier tipo de obra civil en ecosistema costeros, litorales o zonas federales, requieren de ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de 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 alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

**CUARTO.** Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría 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, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c, XIX 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

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



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-2015, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-081-SEMARNAT-1994 y el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-TSPLP), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, destacando los puntos siguientes:

#### **A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.**

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promovente** pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de lotificación para la posterior comercialización de 43 lotes rústicos destinados a casas tipo campestre, donde se edificarán viviendas de no más de 500 m<sup>2</sup> de superficie de desplante. Cada lote contará con su cisterna para almacenamiento de agua potable, así como un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y paneles solares para generación de energía eléctrica. La superficie del **Proyecto** destinada a lotificación será de 507,759.331 m<sup>2</sup> y la superficie destinada a vialidades será de 115,109.215 m<sup>2</sup>. Además, contará con áreas ajardinadas donde se reubicarán los ejemplares de flora rescatada por obras del cambio de uso de suelo. Lo anterior, se pretende desarrollar en una superficie total de 622,868.546 m<sup>2</sup> (62-28-68.546 ha), ubicado en una fracción del predio Las Playitas o Boca de la Muela, con clave catastral 1-03-032-017, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz , Baja California Sur.

#### **B). ASPECTOS ABIÓTICOS**

##### **Clima**

En el área del **Proyecto** se presenta el tipo de clima muy árido, semi cálido, lluvias entre verano e invierno mayores al 18% anual BWh (x'). Este subtipo de climas se presenta a todo lo largo de la franja costera en el margen pacífico del estado influenciando al poblado de Todos Santos. Este clima es también el que se presenta en el área del **Proyecto**.

Es el clima más cálido de los tipos muy secos con lluvias en verano, la temperatura media anual oscila de 18° C a 22° C. En algunas áreas este clima se extiende hasta las laderas de las sierras hasta una altura máxima de 700 m. Los meses de mayor precipitación son agosto y septiembre con un promedio mensual de 50 a 60 mm para cada mes, el resto de los meses las precipitaciones son insignificantes.



## Precipitación

La estación meteorológica de Todos Santos revelan niveles máximos de 272 mm de precipitación total anual y mínimos de solo 15.77 mm, el promedio es de 171.1 mm. El mes de mayor precipitación es septiembre con 125 mm aproximadamente y mayo es el mes más seco (menos de 4.0 mm).

## Temperatura

La temperatura media anual varía de 22° C, que se registra en la costa, a 18° C en la parte alta de la sierra. De acuerdo con los datos registrados en la estación 03-051 Todos Santos, la media anual registrada en su área de influencia es de 22° C.

Durante el período de noviembre-abril se presentan las temperaturas medias mínimas y medias máximas de 12° C y 27° C respectivamente, para la línea de costa, y de 6° C y 24° C, que se registran en las sierras. En el período de mayo-octubre, la temperatura media máxima en la zona costera es mayor de 33° C.

## Eventos meteorológicos extremos

En promedio se generan 14 ciclones en esta región cada año, siendo 1992 el año en que ocurrió el mayor número. Alrededor de un 52% de las tormentas tropicales pasan a categoría de huracán, esto es, alcanzan una velocidad de viento por arriba de los 117 km/h. Sólo cerca del 22% afectan las costas del sur de la península. Aproximadamente 7 ciclones alcanzan el rango de huracán cada año, pero únicamente se han registrado 11 huracanes de categoría 5 en los 51 años analizados. Los meses en los cuales son más frecuentes las perturbaciones tropicales son julio, agosto y septiembre, sin embargo, el mes en el cual Baja California Sur se ve más afectada es septiembre.

## Geología

En el predio geológicamente tiene un origen en el Período Cuaternario (Q), rocas sedimentarias, generando suelos Aluviales (Al), los cuales se caracterizan por ser suelos transportados por el agua específicamente del tipo Qhoar (Arenas-limos no consolidados) y Qholl (Arenas-limos litorales). Con presencia de cubierta vegetal.

## Fisiografía.

El área considerada en este estudio se localiza en la porción sur de la Península de Baja California, dentro de la Provincia de Baja California, Subprovincia de Llanos de Magdalena. La zona de El Pescadero Fisiográficamente tiene una estructura de lomerío ramificado con bajadas, esta región se encuentra por debajo de los 200 m.s.n.m. La composición de arenas finas limos y arcillas en el suelo nos denotan un ambiente de baja energía sin predominancia de zonas de erosión o depósito que conformen una geomorfología distinta a la de una planicie aluvial de baja energía.

Esta región está caracterizada por zonas aluviales, con bajos que suelen inundarse en épocas de lluvias debido a las crecidas de los arroyos, los principales sistemas montañosos se encuentran



orientados NW-SE, que comprende las sierras El Cordón de Piedra y La Sierra de la Victoria, caracterizadas por montañas cercanas a los 1200 m de altura, y pendientes fuertes.

### **Suelos**

Los suelos predominantes en la delegación de Todos Santos son los denominados Regosoles, estos son los de mayor distribución en la entidad pues cubren el 47.3% de la superficie, y el 83% de la superficie de la discontinuidad del Cabo.

Su origen es muy diverso, los hay residuales, litorales y aluviales y están formados por materiales no consolidados como la arena. Son suelos poco evolucionados que no presentan características diferenciales en el perfil, estos suelos se distribuyen desde las llanuras hasta las sierras, en general son de textura gruesa, de bajo contenido de materia orgánica; son poco profundos con excepción de los que se encuentran en las llanuras con dunas que alcanzan en promedio los 120 centímetros.

### **Hidrología**

La zona se encuentra localizada dentro de la Región Hidrológica RH 3 “Baja California Suroeste (Magdalena)”. Forma parte de la Cuenca A, correspondiente a la vertiente que drena hacia el Océano Pacífico.

El acuífero pertenece a la cuenca A “Arroyo Caracol - Arroyo Candelaria”, que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de BCS, desde Las Pocitas-San Hilario hasta Migrifño y continúa al sur, casi hasta llegar a Cabo San Lucas.

La región se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores precipitación bajos y escasez natural del agua, que ocasionalmente se ven alteradas debido a la presencia de huracanes. En ambos casos, los escurrimientos superficiales son de tipo intermitentes que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera.

### **Hidrología subterránea**

La hidrogeología subterránea del área de estudio comprende dos unidades principales:

Unidades con potencial alto. Está asociada a la presencia de sedimentos aluviales. La unidad tiene sedimentos de grano fino, sin consolidación alguna, por lo cual se consideran como un buen potencial para contener acuíferos. Además, la mayoría de los pozos activos se encuentran localizados en esta unidad. Aquí es esta unidad es donde se encuentra el **Proyecto**.

Unidades con potencial bajo. Esta unidad se relaciona espacialmente a las rocas cristalinas que forman montañas con pendientes fuertes. Estas rocas son muy compactas y presentan un grado de fracturamiento variable, por lo cual sus posibilidades de ser acuíferos son limitadas.



### C). ASPECTOS BIÓTICOS.

#### Flora

De acuerdo con la carta de Uso de Suelo y Vegetación, escala 1:50 000, SERIE IV, del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), en el área sujeta a cambio de uso de suelo, se presenta la vegetación de uso Matorral sarcocaulé.

La superficie forestal requerida para el cambio de uso de suelo es de 622,868.546 m<sup>2</sup>.

**Matorral sarcocaulé.** Es la comunidad que abarca una de las dos mayores superficies en el área de estudio, siendo en este tipo de comunidad vegetal aledaña a la unidad donde se ubica el **Proyecto**; se distribuye en áreas aparentemente conservadas con gran diversidad de especies arbóreas con talla modesta que pierden sus hojas en la época de sequía. El estrato arbóreo se encuentra por encima de los 2 metros de altura,

En la siguiente tabla se presenta la composición de la flora en la microcuenca donde está el sitio del **Proyecto**, y el estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

NO.	Especie	Nombre común	Forma de crecimiento	Estatus de protección en la NOM-059-SEMARNAT-2010
1	<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardón	Suculenta	-
2	<i>Ferocactus peninsulæ</i>	Biznaga	Suculenta	Protección especial
3	<i>Machaerocereus gummosus</i>	Pitahaya agria	Suculenta	-
4	<i>Echinocereus brandegeei</i>	Pitayita	Suculenta	--
5	<i>Opuntia cholla</i>	Choya pelona	Suculenta	-
6	<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Suculenta	Protección especial
7	<i>Mammillaria radicularis</i>	Viejito	Suculenta	Protección especial
8	<i>Mammillaria capensis</i>	Viejito	Suculenta	Protección especial
9	<i>Mimosa xantii</i>	Celosa	Arbustiva	-
10	<i>Yuca valida</i>	Yuca	Arbustiva	-
11	<i>Agave datylio</i>	Datilillo	Arbustiva	-
12	<i>Turera difusa</i>	Damiana	Arbustiva	-
13	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	Arbustiva	-
14	<i>Lycium californicum</i>	Frutilla	Arbustiva	-
15	<i>Olneya tesota</i>	Ejotón	Arbustiva	-
16	<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola	Arbustiva	-
17	<i>Melochia tomentosa</i>	Malvarosa	Arbustiva	-
18	<i>Desmanthus fruticosus</i>	Frijolillo dai	Arbustiva	-

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.



NO.	Especie	Nombre común	Forma de crecimiento	Estatus de protección en la NOM-059-SEMARNAT-2010
19	<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo Adán	Arbustiva	-
20	<i>Caesalpinia californica</i>	Vara Prieta	Arbustiva	-
21	<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla	Arbórea	-
22	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	Arbórea	-
23	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	Arbórea	-
24	<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado	Arbórea	-
25	<i>Bursera fagoroides</i>	Torote blanco	Arbórea	-
26	<i>Bursera hindsiana</i>	Copalquín	Arbórea	-

### Fauna

A continuación se presentan los resultados de fauna silvestre detectada, para cada grupo faunístico en el área sujeta a cambio de uso de suelo y su categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010:

No.	Especie	Nombre común	Estatus de protección en la NOM-059-SEMARNAT-2010
<b>Herpetofauna</b>			
1	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Cachora guera	-
2	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Lagartija	-
3	<i>Leptotyphiops humilis</i>	Culebra ciega	-
<b>Ornitofauna</b>			
4	<i>Catares aura</i>	Zopilote	-
5	<i>Myiarchus cinerescens</i>	Copetón cenizo	-
6	<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma ala blanca	-

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

#### Etapa de Preparación de sitio: Desmonte, nivelación del suelo y movimiento de tierras.

- Generación de polvos. Disminución de Calidad del aire por la incorporación de partículas aerotransportadas a la atmósfera. Muy localizado en la temporalidad de su actividad.
- Remoción de la vegetación natural. Cambio en la composición de la flora presente.
- Generación de ruido. Migración de la fauna nativa presente, pero igualmente restringida a una limitada temporalidad de su actividad.

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.



A continuación se presenta un **resumen de los impactos ambientales identificados en los distintos recursos presentes en el sitio del Proyecto.**

RECURSO	IMPACTO IDENTIFICADO	CONSECUENCIAS
<b>Geología y suelos</b>	Bajo a moderado, transitorio, afectación al suelo por remoción de la vegetación y descompactación.	Cambio en la composición botánica de natural a orgánica.
<b>Agua</b>	Modificación de las áreas de recarga de agua subterránea.	Modificación del proceso de balance hidrológico. No factible de cuantificación sin un estudio específico.
<b>Uso de suelos</b>	Cambio en el uso y vocación natural.	Modificación de las estructuras naturales, pérdida de biodiversidad.
<b>Recursos biológicos</b>	Remoción en caso extremo de las hectáreas totales del predio de superficie de flora comunitaria.	Cambio de la estructura y arquitectura de paisaje y los de los procesos naturales de flujo de energía y ciclos de nutrientes.
<b>Recursos visuales</b>	Alteración de las estructuras naturales.	Modificación de paisaje y alteración escénica.
<b>Ruido</b>	Emisión de ruido por la maquinaria durante el día durante la etapa de preparación del sitio.	Desplazamiento de fauna silvestre. Efecto temporal muy localizado en tiempo y espacio.

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

En la **MIA-P**, el **Promovente** identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el **TÉRMINO 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 el **Promovente**, se generarán durante las etapas 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

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.





y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Que de acuerdo a la Estrategia Territorial del Modelo de Ordenamiento Ecológico, previsto en el plano E-2, del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-TSPLP), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **Proyecto** se ubica en dos Unidades de Gestión Ambiental: U4 y U23, en las cuales se establece una política de Aprovechamiento y Protección, respectivamente. La política de aprovechamiento de la UGA 4, señala que es una zona destinada al desarrollo Campestre Residencial, los fraccionamientos de tipo campestre residencial serán destinados a uso habitacional y se ubicarán fuera de las manchas, debiendo presentar un reglamento Interno que será aprobado por la Dirección. La política de Protección de la UGA 23 Protección, señala que es una zona ecológica paisajística, se considera la utilización de los elementos naturales, en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.

Conforme a lo previsto en el plano E-2a: Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales (Zonificación Secundaria) del PSDU-TSPLP, el polígono del **Proyecto** abarca dos usos y destinos de suelo distintos, mismos que corresponden a Residencial Turístico (RT) y Campestre Residencial (CR).

El uso de suelo Residencial Turístico, es el que presenta menor proporción de superficie dentro del polígono general del **Proyecto**. Este uso de suelo señala una densidad neta de 5 viviendas por hectárea, un coeficiente de ocupación de suelo de 0.25 de la superficie total del lote y el coeficiente de utilización de suelo de 0.60 de la superficie total del lote.

El uso de suelo Campestre Residencial, es el que presenta mayor proporción de superficie dentro del polígono general del **Proyecto**. Este uso de suelo también señala una densidad neta de 5 viviendas por hectárea. Sin embargo, el coeficiente de ocupación de suelo es de 0.15 y el coeficiente de utilización de suelo de 0.2, valores menores que los permitidos para el uso de suelo residencial turístico. Se permiten como máximo 2 niveles de construcción y 7 metros de altura.

Aunque el **Promoviente** no señala en la **MIA-P** qué proporción de la superficie del polígono general del **Proyecto** corresponde a cada uno de los usos de suelo Residencial Turístico y Campestre Residencial, el **Proyecto**, por sus características, es compatible con ambos usos de suelo. Además, el **Proyecto** en los términos planteados, está en posibilidad de adecuarse a los parámetros de coeficiente de ocupación y uso de suelo más estrictos, que son los que corresponden al uso de suelo Campestre Residencial, siempre y cuando de cumplimiento a todos los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Por lo tanto, el **Proyecto** deberá ajustar la superficie de utilización de suelo, a un máximo de 124,573.7 m<sup>2</sup> de construcción total (en los distintos niveles de construcción de cada uno de los lotes del **Proyecto**), para estar en posibilidad de dar cumplimiento a lo previsto en dicho Programa Subregional.

“Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.





Respecto a la vigencia del **Proyecto**, el **Promovente** señala en la página 7 de la MIA-P, un plazo de 36 meses para realizar el cambio de uso de suelo y de 20 años para la operación y mantenimiento del **Proyecto**. Sin embargo, en el apartado de programa de trabajo de la **MIA-P**, señala un periodo de 20 años para la construcción de casas. Considerando que para evitar erosión, la superficie del terreno no deberá estar desprovista de vegetación hasta el momento en que se realicen las distintas construcciones. Por lo que se extenderá la vigencia de preparación de sitio y construcción hasta por 10 años. Sin embargo esta no podrá prolongarse hasta por 20 años como lo señala el **Promovente**, toda vez que en esta etapa es cuando se presentan los efectos más adversos al medio ambiente.

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. Jesús Salvador Cota González, **Promovente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir 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 adversa y significativa 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 el **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, e información adicional, 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:

## TÉRMINOS

**PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de lotificación para la posterior comercialización de 43 lotes rústicos destinados a casas tipo

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



campestre, a desarrollarse en una superficie total de 622,868.546 m<sup>2</sup> (62-28-68.546 ha), ubicado en una fracción del predio Las Playitas o Boca de la Muela, con clave catastral 1-03-032-017, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz , Baja California Sur. La ubicación del polígono general del **Proyecto** se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono general		
Vértices	X	Y
1	573692.89	2603716.39
2	573900.46	2603392.7
3	572591.41	2602452.78
4	572366.71	2602764.17
<b>Superficie total = 622,868.546 m<sup>2</sup></b>		

Distribución de áreas que conforman el **Proyecto**.

	Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)
1	Lotificación	507,759.331	50.7759331
2	Vialidades	115,109.215	11.51109215
	<b>TOTAL</b>	<b>622868.546</b>	<b>62.2868546</b>

### Características de las áreas que conforman el Proyecto

- 1. Lotificación:** La superficie total destinada a la lotificación del **Proyecto** será de 507,759.331 m<sup>2</sup>, misma que se dividirá en 43 lotes rústicos, con un área de 1 a 1.5 hectáreas cada uno. En los lotes se construirán casas tipo campestre.
- 2. Viviendas y servicios:** Las casas tipo campestre construidas en cada uno de los 43 lotes del **Proyecto**, podrán tener una superficie de desplante no mayor a 500 m<sup>2</sup> (o construcción en planta baja). Las viviendas podrán tener un máximo de dos niveles de construcción y 7 metros de altura. Cada lote contará con su cisterna para almacenamiento de agua potable, así como un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y paneles solares para generación de energía eléctrica.

La superficie total de construcción, en los diferentes niveles de la infraestructura del **Proyecto**, NO deberá exceder los 124,573.7 m<sup>2</sup>.

- 3. Vialidades:** Contarán con una superficie de 115,109.215 m<sup>2</sup>, para el desarrollo de vialidades que permitan el acceso a las diferentes áreas que contempla el **Proyecto**.
- 4. Áreas ajardinadas.** En estas áreas se reubicarán los ejemplares de flora rescatada producto de las obras del cambio de uso de suelo.



**SEGUNDO.** La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **10 (diez) años** para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de **20 (veinte) años**. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **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 el **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas en el primer párrafo de este Término.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el **Promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. 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 el **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 esta Resolución.

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

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

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

**QUINTO.** El **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones el **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 el Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación del 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 del 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

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

**Flora.**

1. Se llevará acabo el rescate y reubicación principalmente de las especies en algún estatus de protección, conforme a lo previsto en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
2. Previo al inicio de las actividades de remoción de vegetación del **Proyecto** se impartirá a todo el personal involucrado el curso denominado "Cuidado al medio ambiente en tu área de trabajo", el cual esta integrado por módulos enfocados a los diversos factores ambientales

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



3. Los residuos vegetales generados durante las acciones de apertura de vialidades se picarán y dispersarán en el suelo para facilitar su integración al mismo en áreas aledañas.

## Fauna

4. Se llevará a cabo el Programa de rescate y reubicación de especies de fauna silvestre, aplicando la metodología específica para grupo faunístico.
5. Se deberá clasificar e identificar los residuos orgánicos e inorgánicos que se generen durante el proceso para su disposición final y evitar que sean ingeridos por la fauna silvestre.
6. El desmonte o poda se llevará a cabo de manera paulatina y direccional a fin de permitir que las especies de fauna silvestre presentes en el área tengan posibilidad de alejarse del sitio.
7. Se comunicará a todos los trabajadores que el área donde realicen sus alimentos deberá permanecer libre de residuos debido a la posible generación y proliferación de fauna nociva y dispersión de estos.

## Suelo

8. Para evitar la erosión por el cambio de uso de suelo, sólo se removerá la vegetación correspondiente a las lotificaciones, y los lotes quedarán con su vegetación natural hasta que se lleve a cabo su edificación.
9. Inmediatamente después de realizar la remoción de vegetación de la superficie del área de vialidades, se aplicaran 2 riegos diarios (mañana y tarde).
10. 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.
11. Se realizará desrame, picado y dispersión del arbolado para facilitar su integración al suelo para su posterior utilización.
12. 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.
13. Se implementará un programa de residuos sólidos no peligrosos,

## Disminución de la infiltración del agua.

14. Con el propósito de mitigar la pérdida de agua infiltrada durante la preparación del **Proyecto**, se reubicarán 11,958 individuos de flora rescatados, por lo que el volumen de escurrimiento se verá disminuido.

**OCTAVO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal



determina que la 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, el **Promoviente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por esta Delegación Federal y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.
2. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales del **Proyecto**, deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
3. El **Promoviente** deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
4. El **Promoviente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
5. El **Promoviente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto** autorizado en el TÉRMINO PRIMERO de la presente Resolución.
6. El **Promoviente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
7. Previo al inicio de obras el **Promoviente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
8. Previo al inicio de obras, el **Promoviente** deberá presentar a esta Delegación Federal la Autorización de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz.
9. El **Promoviente** se asegurará que los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO NOVENO de la presente Resolución.
10. La superficie total de construcción, en los diferentes niveles de la infraestructura del **Proyecto**,

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.



NO deberá exceder los 124,573.7 m<sup>2</sup>, que corresponde a un coeficiente de utilización de suelo de 0.2, en cumplimiento a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

11. Se prohíbe a el **Promovente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.
12. El **Promovente** deberá asegurarse de que los biodigestores o sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, sean instalados dentro del polígono del **Proyecto** al menos a 30 m de distancia de pozos de agua y a 60 m de distancia a embalses o cuerpos de agua utilizados como fuentes de abastecimiento, de acuerdo a las especificaciones indicadas en la Norma Oficial Mexicana-006-CONAGUA-1997, Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba.
13. El **Promovente** deberá asegurarse de dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público. Como evidencia del cumplimiento de esta condicionante, deberá presentar conforme a lo previsto en el Término Noveno de la presente Resolución, los resultados de los análisis señalados en esta Norma Oficial Mexicana.
14. El **Promovente** deberá reutilizar el agua tratada proveniente del sistema de Tratamiento de Aguas Residuales para el riego de áreas verdes y otras actividades que considere adecuadas.
15. El **Promovente** NO deberá descargar en bienes nacionales las aguas tratadas provenientes de los biodigestores o plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.
16. El **Promovente** deberá de utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua de agua potable.
17. El **Promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.



18. El **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
19. 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 sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
20. Durante la etapa de operación del **Proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.
21. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
22. El **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
  - a) Objetivos y alcances.
  - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
  - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
  - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
23. El **Promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

#### ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

24. El **Promovente** deberá 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

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**. Para ello, el **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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 el **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

**NOVENO.** El **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas 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**.

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

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

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que

"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



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

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Se hace del conocimiento del **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

“Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S.”  
C. Jesús Salvador Cota González, Promovente del Proyecto.



información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el **Promoviente** 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.

**VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído a C. Jesús Salvador Cota González, **Promoviente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Geólogos Crispín N. Montoya Camacho y Guillermina Pérez López. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

**A T E N T A M E N T E**

**LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA 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**

<sup>1</sup>En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo 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/MARR/HPCM/ACM/mma/larp

- 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 del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
- C.c.p. Expediente.

**"Coral de Las Playitas, Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S."**  
C. Jesús Salvador Cota González, Promoviente del Proyecto.

