



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0002/11/22 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular.
- 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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**  
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_02\_2024\_SIPOT\_4T\_2023\_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_02\\_2024\\_SIPOT\\_4T\\_2023\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf)





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN  
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01614/23

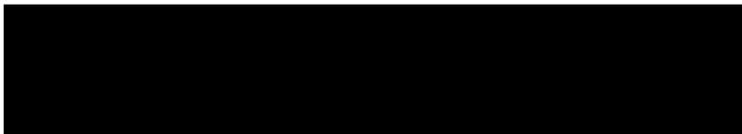
Clave de proyecto: 03BS2022TD073

Bitácora: 03/MP-0002/11/22

La Paz, Baja California Sur, a 06 de noviembre de 2023.

Reliido ORIGINAL  
CESAR AMORA MORA  
H-1000-2023

**EHELON DEVELOPMENTS, S. A. DE C. V.  
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL  
C. CÉSAR AMORA MORA**



07/11  
12:46  
Vizna el libro B

**PRESENTE:**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0002/11/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P** de la obra denominado **"CONDOMINIOS BAHÍA BELLA"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual propone la edificación de un conjunto habitacional en régimen condominial con 21 unidades de 1 y dos niveles, vialidades internas, áreas de servicio, estacionamiento y área de donación, en un predio con superficie de 25,352.020 m2 (2.5352020 ha) ubicado en la zona costera de la localidad de El Centenario, Municipio de La Paz, B. C. S. y promovido por la razón social **EHELON DEVELOPMENTS, S. A. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado Legal el C. CESAR AMORA MORA que se le designará el **promoviente** y

**RESULTANDO:**

I. Que con fecha 01 de noviembre 2022, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORSEMARNATBCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa* con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º inciso **Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).





**II.** Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA el 10 de noviembre de 2022 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0053/22, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2022/gaceta\\_0053-22.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2022/gaceta_0053-22.pdf) el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 03 al 09 de noviembre del 2022, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que esta ORSEMARNATBCS en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

**III.** Que con fecha 09 noviembre 2022 una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0002/11/22 esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

**IV.** Que el 09 de noviembre de 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS escrito del promovente mediante el cual presentó el extracto del proyecto publicado en el periódico *El Sudcaliforniano* con fecha 04 de noviembre del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.

**V.** Que el 22 de noviembre de 2022, esta ORSEMARNATBCS 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 con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 24 y 25 de su RLGEEPAMEIA:

- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.607/2022 dirigido a la Mtra. Pamela Rojas Silva, encargada de la oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 06 de diciembre de 2022.
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.608/2022, dirigido al ing. Marco Antonio Gutiérrez de la Rosa, de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movimiento, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 06 de diciembre de 2022
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.609/2022, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 06 de diciembre.
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.610/2022 dirigido al Ing. Julio Cesar Villareal Trasviña Director Local de la Comisión Nacional del Agua, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 06 de diciembre de 2022.



**VI.** Que el 04 de enero del 2023 se recibió en esta ORSEMARNATBCS, documento emitido por la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur, mediante Oficio PFPA/10.1/8C.17.5/008/2023 de fecha 22 de noviembre de 2022 el cual cita entre otros asuntos lo siguiente:

*"... al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva los archivos y bases de datos con los que se encuentran esta Oficina de Representación no se encontró Procedimiento Administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Asimismo se indica que en los archivos de esta unidad administrativa no se cuenta con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas.*

**VII.** Que el 08 de febrero del 2023, se recibió en esta oficina el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.035/2023 de fecha 06 de diciembre de 2022, emitido por la secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur en respuesta a lo solicitado en Resultado V, manifestando lo siguiente:

*"... esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "Condominio Bahía Bella" es FACTIBLE en materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables.*

**VIII.** Que con fecha el 09 de febrero de 2023 esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/2023 otorgándole un plazo de 60 días hábiles.

**IX.** Que con fecha 12 de junio del 2023 el promovente solicitó prórroga para dar cumplimiento a la integración de la información adicional solicitada.

**X.** Que con fecha 19 de junio de 2023 se otorgó prórroga por 30 días hábiles adicionales para dar cumplimiento a lo anterior, mediante OFICIO.ORE.SEMARNAT-BCS.00672/2023 recibido en fecha 23 de junio de 2023.

**XI.** Que con fecha 20 de julio de 2023 se recibió la información adicional mediante escrito y anexos impresos y en formato digital en dispositivo USB.

**XII.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se ha recibido opinión por parte de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos ni de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua, en Baja California Sur.

**XIII.** Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y

"CONDOMINIO BAHÍA BELLA"  
ECHOLON DEVELOPMENTS, S. A. DE C. V.  
Página 3 de 22

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono no: (612) 12 593 00  
www.gob.mx/semarnat



XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEEMAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5º de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que ORSEMARNATBCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEEMAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el *Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California y Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B. C. S., Ordenamiento Ecológico General del Territorio* y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

## A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto pretende desarrollar infraestructura inmobiliaria habitacional de 21 condominios en régimen de Condominio Horizontal, vialidades, áreas de servicio, estacionamiento y área de donación, en un predio con una superficie de 25,352.020 m<sup>2</sup> (2.5352020 ha) a ubicarse en las inmediaciones de la localidad El Centenario, Municipio de La Paz, Baja California Sur considerada como obra y actividades en ecosistema costero por su colindancia con la zona costera. El predio no se encuentra en condiciones naturales debido a que previo a su adquisición había sido alterado por un proyecto previo desconociendo sus características.

Se cuenta con la factibilidad para agua potable y alcantarillado por del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de La Paz, según consta en OFICIO No. DG/DT/FAC-0775/2023 de fecha 14 de junio de 2023.

## B. ASPECTOS ABIÓTICOS

**Clima.** corresponden a BW (h') muy seco muy cálido y cálido y el BWh muy seco semicálido, predominando el muy seco.

**Fenómenos hidrometeorológicos.** incidencia de ciclones tropicales y sequías. Los riesgos asociados con los ciclones tropicales, especialmente con los huracanes son: marejada, vientos fuertes, intensas precipitaciones, deslizamientos e inundaciones. La intensidad de un huracán es un indicador que generalmente refleja el potencial destructor del mismo. La sequía es un fenómeno meteorológico que ocurre cuando la precipitación en un período de tiempo es menor que el promedio, y cuando esta deficiencia de agua es lo suficientemente grande y prolongada como para dañar las





actividades humanas. Se presentan escurrimientos en eventos meteorológicos considerables tormentas tropicales, huracanes durante los meses de julio a septiembre.

**Temperatura.** temperatura media anual mayor de 22°C, temperatura del mes más frío mayor de 18°C.

**Precipitación.** rango de precipitación anual de 173.0 mm. El soporte de la información de precipitación comprende de 1984 a 2014. Teniéndose una precipitación del año más seco de 27.5 mm y el año más lluvioso de 424.6 mm.

**Geología.** La topografía del área de estudio corresponde a una morfología anaclinal de graben y horst (cuencas y pilares), transversalmente disectada por estructuras cataclinales. La falla La Paz constituye el límite occidental del área de estudio. El Istmo de La Paz es la cuenca que limita la Región del Cabo hacia el norte y está rellena por sedimentos pliocénicos y pleistocénicos, desde la apertura del Golfo

**Geomorfología.** En el área precisa del proyecto la topografía es muy regular y forma parte de una zona de llanura aluvial, con poca. En la región considerada se encontraron las siguientes unidades geomorfológicas las cuales son documentadas espacialmente en el plano geomorfológico. Llanura Aluvial. Este sistema de topofomas se caracteriza por ser un terreno relativamente plano (sin elevaciones o depresiones prominentes), con un conjunto de lomas con elevaciones de poca altura, normalmente de forma redondeada. Esta se ubica cercana a la costa y forma parte de la mayoría del sistema ambiental y el área de influencia. Lomerío tendido con bajadas. Esta unidad está conformada por lomas con pendientes suaves y aspecto alargado, asociadas a los piedemontes de las laderas de las montañas. Las alturas de estas lomas son del orden de 80 metros, con pendientes moderadas que varía de 6 a 25° y una alta tasa de disección de drenaje. La unidad no tiene una alta susceptibilidad a la erosión por procesos hídricos, debido a lo cual se observan cárcavas de pequeñas proporciones producidas por la erosión del agua en temporadas de lluvias, especialmente donde se ha perdido la capa superficial de vegetación.

**Edafología.** El polígono del proyecto existe gran estabilidad edafológica, ya que se encuentra en una llanura, lo cual evita que la erosión se presente en grandes magnitudes, viéndose esto solo en temporada de ciclones. Las obras que se implementan darán una estabilidad adicional, previniendo con ello la erosión y reforzando la estabilidad edafológica.

**Hidrología Superficial.** El predio no se encuentra afectado por escurrimientos superficiales que cumplan con características de ser un bien nacional bajo la custodia y administración de la CONAGUA, según consta en Oficio No. B00.903.04.-2007 de fecha 08 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección Local de la CONAGUA en B. C. S., no obstante deberá considerar el drenaje pluvial local evitando afectaciones a terceros y predios colindantes.

Para el caso del área de estudio, se identifica la Región hidrológica RH06Af: A Salvioso Datilar 2 (Región Hidrológica Baja California Sur-Este (La Paz) / Cuenca La Paz-Cabo San Lucas / Subcuenca la cual superficialmente se encuentra dentro de la cuenca del valle de La Paz y subterráneamente dentro del acuífero de La Paz, Lo que deriva en que no se cuenta con escurrimientos pluviales (corrientes de aguas superficiales), la topografía natural del sitio permite que en época de lluvias (tormentas tropicales y huracanes) el agua se canaliza de manera natural por pequeños escurrideros que buscan su cauce.



**Hidrología Subterránea.** El área de estudio se ubica dentro de la zona de mayor concentración de pozos del acuífero de La Paz, es de suponerse que los pozos de esa zona cuenten con volúmenes de extracción considerables, pudiendo dar lugar a conos de abatimiento de grandes dimensiones considerando también en esto, las características hidráulicas de los materiales hidrogeológicos que constituyen al acuífero.

## C. ASPECTOS BIÓTICOS

**Flora.** No obstante que el predio fue alterado previo a su adquisición, aun existen remanentes de flora nativa al interior y sus inmediaciones. La composición florística del área de estudio es de 26 especies distribuidas en 14 familia, con una estimación de 1,003 plantas muchas de ellas en estado de perturbación, por acumulación de basura. Encontramos especies como el Cardón (*Pachycereus pringlei*), Mezquite (*Prosopis glandulosa*), Lomboy (*Jatropha cinerea*), Choya (*Opuntia cholla*), Viejito (*Mammillaria spp*), Mangle dulce (*Maytenus phyllantoides*), Garambullo (*Lophocereus schottii*), Palo verde (*Paysonia floridum*), Frutilla gorda (*Lycium brevipes*), Pitahaya dulce (*Stenocereus thurberi*), Torote colorado (*Bursera microphylla*), Pitahaya agria (*Stenocereus gummosus*), Ciruelo (*Cyrtocarpa edulis*), Copal (*Bursera hindsiana*), Palo blanco (*Lysiloma candida*), Guaje (*Leucaena lanceolata*), Otatave (*Vallesia glabra*), Toji (*Phoradendron sonoreae*), Palma colorada (*Washingtonia robusta*), Chamizo (*Atriplex sp.*), Saladilla (*Batis maritima*), Mariola (*Solanum hindsianum*), Malva rosa (*Melochia tomentosa*), Palo de arco (*Tecoma stans*), Palo estaca (*Erythrostemon pannosus*) y Yuca (*Yucca capensis*). El sitio en estudio se clasifica como Asentamiento Humano, con vegetación no forestal de acuerdo a la carta de uso de suelo de INEGI, por lo que el sitio es meramente zona urbana, análisis que se puede obtener mediante el SIGEIA. No existe vegetación endémica. Se registro la especie de *Lophocereus schotti* (Pr) la cual está catalogada en la NOM-059- SEMARNAT-2010.

**Fauna.** El componente faunístico en el sitio del proyecto se ha visto disminuido y/o desplazado por las condiciones de alteración del medio, como son las actividades humanas (crecimiento de la zona urbana (conjuntos habitacionales, infraestructura de vialidades, comercio, etc.). El baldío del polígono el cual con anterioridad a la instalación del proyecto ya presentaba alteración debido al área donde se ubica, por lo que no se registró la presencia de ningún tipo de fauna silvestre. Las especies de posible ocurrencia para el sitio del proyecto se presenta en los siguientes: Aves de posible presencia en la zona. Gaviota (*Larus californicus*), Garza blanca (*Egretta thula*), Garza azul (*Ardea erodias*), Pelicano (*Pelecanus occidentalis californicus*), Paloma alas blancas (*Zenaida asiatica*), Aura (*Cathartes aura*), Gorrión mexicano (*Passer domesticus*), Cenzontle (*Mimus polyglottos*), Paloma café (*Zenaida macroura*). Mamíferos de posible presencia en la zona. Rata común (*Rattus rattus*), Ratón domestico (*Mus musculus*), Liebre (*Lepus californicus*), Rata de campo (*Neotoma spp*), Mapache (*Procyon lotor*). Reptiles de posible presencia en la zona. Cachora de arena (*Callisaurus draconoides*), Iguana del desierto (*Dipsosaurus dorsalis*), Bejori (*Sceloporus zosteromus*), Lagartija de mancha (*Uta stansburiana*), Camaleón del litoral (*Phrynosoma coronatum*), Cachora de árbol (*Urosaurus nigricaudus*), Cachora (*Gambelia copei*), Cascabel blanca (*Crotalus mitchellii*), Chirriónera (*Masticophis fuliginosus*).



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

Del total de 292 interacciones de impactos positivos y negativos generados por el proyecto relacionado con los componentes ambientales y sociales se obtuvo lo siguiente: Los impactos dan un total de 75 negativos (25.68%) y 217 positivos (74.32%). Los impactos negativos se desglosan específicamente en 73 (97.3%) de efecto adversos no significativos y 2 (2.6%) de efecto adverso significativo. Los impactos positivos se presenta un total de 182 (83.8%) de efecto benéfico no significativo y 35 (16.1%) de efecto benéfico significativo. Del análisis de la metodología empleada, específicamente en el cribado de la matriz de impactos, y una vez obtenidos la cuantificación de los impactos tanto positivos como negativos, se concluye que el proyecto aun cuando se tendrán impactos negativos (puntuales) estos son mitigables; así mismo estos impactos negativos contrastan notablemente con los impactos positivos, que si bien estos suman un total de 217, se verán reflejados más notablemente en la economía local, al ser un proyecto de ocupación indefinida y generando empleos directos e indirectos.

#### **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 correspondiente de la presente Resolución, siendo las siguientes:

##### **Preparación del sitio**

- El proyecto no modificará el drenaje superficial natural de gran magnitud, no se obstruirán los flujos de drenaje natural.
- El suministro de agua para la etapa de preparación e inicio de construcción, será proveniente de los pozos autorizados, sin causar afectación a la demanda de agua local. Suministro por una fuente autorizada por la autoridad competente.
- El consumo de agua para los trabajadores, se abastecerá mediante botellones de 20 litros, considerando 1 por cada 10 trabajadores
- Aplicación de riegos en áreas de caminos para reducir polvos. Durante el almacenamiento y manejo de materiales se deberá de evitar la dispersión de polvos, se señalará con letrero que anuncien velocidad máxima, así como entrada y salida de vehículos y camiones de carga.
- Se realizará la revisión y mantenimiento periódico de los vehículos.
- Durante el almacenamiento y manejo de materiales se deberá de evitar la dispersión de polvos, se señalará con letrero que anuncien velocidad máxima, así como entrada y salida de vehículos y camiones de carga.
- Reubicar los individuos susceptibles de rescate





- Dar un seguimiento de las áreas de Reubicación fuera del predio del proyecto.
- Reportar los resultados de acuerdo a los avances del proyecto.
- La vegetación no susceptible de rescate se destinará como residuo vegetal que puede utilizarse como mejoramiento de suelo (abono) previa trituración, o en su caso deberá de destinarse en un lugar apropiado para su depósito.
- Se aplicará el procedimiento de campo de recorrido del sitio del proyecto.
- Se realizará el rescate y reubicación de especies (reptiles y mamíferos).
- Selección y aplicación de técnicas de rescate por especie, de acuerdo a los siguientes grupos: - Reptiles. - Empleo de equipo especializado para su captura (bastones herpetológicos, trampas de embudo, sacos para trasportación de reptiles, recipientes de plástico), resguardo temporal en caso necesario y transporte a zonas con vegetación que mantenga condiciones ecológicas similares a las de donde se obtuvieron los ejemplares y que no vayan a ser modificados por algún tipo de obra en un futuro cercano. - Mamíferos. - Empleo de equipo especializado para captura de individuos y su traslado a las áreas similares de hábitat (trampas tipo caja o TomaHawk).
- El reporte de resultados de Rescate y reubicación de fauna considerará lo siguiente: - Listado de especies existentes en el sitio, destacando aquéllas que se encuentren en estado de conservación según la NOM-059-SEMARNAT-2010, en veda, en el calendario cinegético, o que sean especies indicadoras de la calidad del ambiente. - Listado de especies de valor científico, comercial, estético, cultural y para consumo.
- Se instalarán servicios sanitarios en cantidad suficiente por el número de trabajadores con la relación 1:15 (1 letrina por cada 15 trabajadores) considerando instalaciones portátiles.
- Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.), distribuidos estratégicamente.
- Recolección y depósito de basura doméstica y del producto de la limpieza de las instalaciones, en tambos señalizados para tal fin y que posteriormente serán transportados al relleno sanitario municipales o donde indique la autoridad competente. Esto como parte de las medidas de Manejo y Disposición de Residuos Sólidos, incluido en el componente de Gestión Ambiental.
- Queda prohibida la quema de basura doméstica.
- La recolección, almacenamiento temporal, transporte y disposición final la realizará una empresa autorizada, cumpliendo con la normativa ambiental vigente (NOM-055-SEMARNAT-1993). Se presentará comprobante de la contratación y el compromiso de recolección, durante toda la etapa de construcción.

## **Construcción**

- No se permitirán los tiraderos de materiales fuera del proyecto se almacenarán de manera temporal.



Handwritten signature or initials



- Se limitará la circulación de vehículos sólo a los caminos de acceso y zonas de operación del proyecto.
- Se instalarán servicios sanitarios en cantidad suficiente por el número de trabajadores con la relación 1:15 (1 letrina por cada 15 trabajadores) considerando instalaciones portátiles.
- Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.), distribuidos estratégicamente.
- Recolección y depósito de basura doméstica, residuos vegetales y del producto de la limpieza de las instalaciones, en tambos señalizados para tal fin y que posteriormente serán transportados al relleno sanitario municipales.
- La recolección, almacenamiento temporal, transporte y disposición final la realizará una empresa autorizada, cumpliendo con la normativa ambiental vigente (NOM-055-SEMARNAT-2003). Se presentará comprobante de la contratación y el compromiso de recolección, durante toda la etapa de construcción
- El proyecto no modificará el drenaje superficial natural de gran magnitud, no se obstruirán los flujos de drenaje natural.
- El suministro de agua para la etapa de preparación e inicio de construcción, será proveniente de los pozos autorizados, y abastecido por empresas debidamente registradas para prestar el servicio de transportación de agua (pipas). Suministro por una fuente autorizada por la autoridad competente.
- Se evitará el depósito inadecuado de residuos sólidos o materiales estériles en sitios donde se encuentren localizados escurrimientos superficiales.
- Estará prohibido el vertimiento de materiales y residuos en los cuerpos de agua cercanos o aledaños al área del proyecto.
- Determinación del destino de los individuos rescatados y reubicados:
- Reforestación en el predio y de áreas públicas (escuelas, vialidades, parques o jardines) previo convenio con autoridades municipales.
- Se evitará el desmonte y despalme en áreas no autorizadas.
- Se propondrá y se llevará a cabo un Programa de Seguimiento y Supervivencia de Vegetación Nativa Rescatada y Reubicada
- No será introducida ninguna especie de fauna exótica o rara.
- La construcción de los conjuntos y todas las obras que se realicen se realizarán en armonía con el paisaje.

### **Operación y Mantenimiento**

- Se vigilará y dará seguimiento a los equipos en el proyecto con el fin de cumplir con la normatividad ambiental vigente.



- Se cuidará que los niveles de ruido por debajo del límite establecido en la NOM-081-SEMARNAT-1994,
- La disposición final de los residuos deberá de estar comprobada por el contratista con la presentación de manifiesto de disposición final.
- Se instalarán depósitos para basura en la zona del proyecto ligado a un plan de retiro de basura semanal.
- Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.).
- En caso de derrames accidentales de pinturas, combustibles, solvente o demás productos que contaminen el suelo, será almacenado para su disposición final por una empresa autorizada. Esta acción deberá de presentar comprobante de disposición vía manifiesto.
- Se consideran obras de drenaje pluvial (vados), como medida de manejo en el proyecto.
- Se contará con un plano de detalle de los vados para drenaje pluvial (canalización de los escurrimientos pluviales.)
- Determinación del destino de los individuos rescatados y reubicados: o Reforestación en el predio y de áreas públicas.
- Se fomentará la reforestación de especies mediante la reubicación de individuos provenientes de las zonas de aprovechamiento definidas en el Capítulo II.
- Se propondrá y se llevará a cabo un Programa de Seguimiento y Sobrevivencia de Vegetación Nativa Rescatada y Reubicada.

## Abandono del sitio

- Se vigilará y dará seguimiento a los equipos en el proyecto con el fin de cumplir con la normatividad ambiental vigente.
- Se cuidará que los niveles de ruido por debajo del límite establecido en la NOM-081-SEMARNAT-1994,
- La disposición final de los residuos deberá de estar comprobada por el contratista con la presentación de manifiesto de disposición final
- No se permitirán los tiraderos de materiales fuera del proyecto, deberán de estar en el marco del polígono del proyecto y de manera temporal.
- Se instalarán servicios sanitarios en cantidad suficiente por el número de trabajadores con la relación 1:15 (1 letrina por cada 15 trabajadores) considerando instalaciones portátiles.
- Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.), distribuidos estratégicamente.
- Queda prohibida la quema de basura doméstica.



- Se garantizará en caso de derrames o a sitios donde se manejen residuos peligrosos, combustibles, sustancias químicas se proteja el suelo con materiales impermeables.
- La recolección, almacenamiento temporal, transporte y disposición final la realizará una empresa autorizada, cumpliendo con la normativa ambiental vigente (NOM-055-SEMARNAT-2003). Se presentará comprobante de la contratación y el compromiso de recolección, durante toda la etapa de construcción.
- Se evitará el depósito inadecuado de residuos sólidos o materiales estériles en sitios donde se encuentren localizados escurrimientos superficiales.
- Estará prohibido el vertimiento de materiales y residuos en los sitios de escurrimientos pluviales.
- Se fomentará la reforestación de especies en el sitio del proyecto
- Se contará con un Programa de Monitoreo y Seguimiento de Supervivencia de las Especies Reforestadas.
- Habrá un mantenimiento enfocado al componente de vegetación, como parte del ambiente con gran importancia ecológica posterior a la etapa de abandono.
- Se restaurarán las áreas afectadas

## F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promovente se generarán durante todas las etapas del proyecto. El impacto a la flora y fauna será de menor grado toda vez que el predio se encuentra alterado por ocupación previa. Con la ocupación por desplante de infraestructura se evitará la erosión de suelos además que se ocuparán áreas ajardinadas para evitar dispersión de polvos. Con base en las medidas propuestas se llevará a cabo un manejo integral de residuos.

3. Que el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la SEMARNAT 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.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 4 (UAB-4) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POEGT), la cual establece como estrategias coadyuvantes del territorio el turismo cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

5. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: *Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California*, con los sectores con aptitud predominante Turismo (aptitud alta) y



Conservación (aptitud alta), uso de suelo que le corresponde: UGCI Asociada principalmente al desarrollo urbano turístico de La Paz, por lo que la propuesta es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y cumpliendo así, conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

**6.** Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: *Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B. C. S.*, su ubicación y su uso de suelo factible es compatible con el desarrollo en la zona ya que en esta zona se ubican ASENTAMIENTO HUMANO, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

Por lo anterior y con base en 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 en tanto se dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución. 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 resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEPEAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto "**CONDOMINIOS BAHÍA BELLA**" a ubicarse dentro de un predio con superficie total de 25,352.00 m<sup>2</sup> (2.5352020 hectáreas) y clave catastral 1-01-350-0005, en la zona costera de la localidad El Centenario, Municipio de La Paz, B. C. S.

**SEGUNDO.** Los elementos que incluirá el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

ELEMENTOS	SUPERFICIE DE DESPLANTE (CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA) (m <sup>2</sup> )	NIVELES DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EN NIVELES (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE LIBRE DE SELLAMIENTO, ÁREA PERMEABLE (m <sup>2</sup> )
Condominio 1	239.21	1	239.21	674.08



Handwritten signature or initials



Condominio 2	260.66	1	260.66	654.04
Condominio 3	239.21	1	239.21	676.88
Condominio 4	260.66	1	260.66	656.81
Condominio 5	239.21	1	239.21	581.45
Condominio 6	223.85	2	338.46	529.15
Condominio 7	223.85	2	338.46	529.09
Condominio 8	223.85	2	338.46	529.02
Condominio 9	223.85	2	338.46	528.95
Condominio 10	223.85	2	338.46	479.23
Condominio 11	223.85	2	338.46	479.23
Condominio 12	223.85	2	338.46	479.23
Condominio 13	223.85	2	338.46	479.23
Condominio 14	239.21	1	239.21	511.83
Condominio 15	239.21	2	239.21	671.83
Condominio 16	239.21	2	239.21	673.14
Condominio 17	913.72	1	260.66	653.06
Condominio 18	820.68	1	260.66	560.02
Condominio 19	820.68	1	239.21	581.47
Condominio 20	527.63	1	120.00	407.63
Condominio 21	751.04	1	260.66	490.38
Condominio 22	751.04	1	260.66	490.38
Vialidades	--	--	--	6,238.77
Área de donación	--	--	--	622.00
Caseta de entrada	25.19	1	25.19	170.74
Caseta de servicio	--	--	--	656.72
Estacionamiento	--	--	--	173.25
<b>Total</b>	<b>5,174.42</b>		<b>6,091.30</b>	<b>20,177.61</b>

**TERCERO.** El proyecto edificará un conjunto habitacional en régimen de condominio horizontal, con 21 (veintiuno) unidades de 1 y 2 noveles con 3 modelos, Club House, área de servicios, área de donación, área de acceso común, caseta de entrada y un área común de estacionamiento.

Condominios (3 modelos):

- Prototipo 1: estancia, comedor, cocina, recamara principal con baño, recamara 2 con baño, medio baño, área de despensa, lavandería, garaje, terraza y alberca.
- Prototipo 2: estancia, comedor, cocina, recamara principal con baño, recamara 2 con baño, recamara 3 con baño, medio baño, área de despensa, lavandería, garaje, terraza y alberca.
- Prototipo 3: planta baja contara con estancia, comedor, cocina, recamara principal con baño, área de despensa, terraza y alberca. La planta alta con recamara 1 con baño y closet, recamara 2 con baño, 2 áreas de terraza

**CUARTO.** Para la viabilidad del proyecto se deberá con los servicios necesarios para su urbanización: energía eléctrica, agua potable, vialidades de acceso, drenaje y alcantarillado, telefonía e internet, combustibles para maquinaria pesada y acceso vial entre otros. Para su obtención deberán realizarse las gestiones necesarias para su implementación.



**Red de Agua Potable:** Una vez realizada la interconexión con el sistema operador del agua, este será compatible a la red municipal de agua potable o red de distribución en apego a la NOM-001-CONAGUA-2011.

**Vialidad y Banqueta:** Las vialidades y banquetas considerarán las pendientes requeridas para funcionar como drenaje pluvial superficial.

**Alumbrado Público:** se considerará instalar infraestructura ahorradora de energía de infraestructura dual que permita funcionar con energía solar a través de baterías y su funcionamiento con energía proveída por CFE al realizar la interconexión con eficiencia energética, luminaria tipo LED y focos para uso exterior o interior y todas las instalaciones acordes a las normas aplicables.

**Drenaje Sanitario:** Las aguas residuales se conectarán al sistema de drenaje cercano con instalaciones hidráulicas para drenaje acorde a las especificaciones de las normas aplicables.

**Combustibles:** El suministro de combustibles será adquirido directamente en las estaciones de gasolina cercanas de la localidad.

**Gas LP:** será adquirido directamente a los vehículos surtidores de las diferentes empresas para uso doméstico.

**QUINTO.** El predio con superficie total de 25,352.00 m<sup>2</sup> (2.5352020 hectáreas) se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
CONDOMINIO BAHÍA BELLA					
COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84					
V	X	Y	V	X	Y
1	558686.05	2667123.22	7	558666.697	2666955.489
2	558817.594	2666951.317	8	558654.695	2666971.231
3	558724.433	2666880.136	9	558627.297	2667007.325
4	558709.271	2666899.924	10	558595.297	2667049.288
5	558697.107	2666915.8	11	558593.217	2667051.986
6	558691.025	2666923.738	12	558626.114	2667077.198
SUPERFICIE =			25,352.00 m <sup>2</sup>		

**SEXTO.** La presente autorización se otorga con vigencia de **02 (dos) años** para la etapa de preparación del sitio y para construcción y **25(veinticinco) años** para operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar 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 compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta ORSEMARNATBCS previo a la conclusión de la vigencia. Dicha solicitud deberá adjuntar un Informe con información detallada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPABCS, a través del cual dicha

*[Handwritten signature]*



instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento. En caso contrario no será procedente dicha gestión.

**SÉPTIMO.** La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté enlistada en el RESUELVE correspondiente 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 ORSEMARNATBCS la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

**OCTAVO.** Se deberá considerar a futuro en mediano plazo la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Tercera Generación que funcionan con tecnologías avanzadas como la oxidación avanzada, la membrana de ultrafiltración y la desinfección con luz ultravioleta para reutilizar las aguas residuales en la operación del mismo hotel por el reúso en sanitarios y áreas verdes.

**NOVENO.** El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS 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.

**DÉCIMO.** El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del RLGEEPAMEIA, 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 ORSEMARNATBCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**UNDÉCIMO.** De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales de las obras y actividades** descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

**DUODÉCIMO.** 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.

**DECIMOTERCERO.** La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente.

**DECIMOCUARTO.** Se deberá contar con un Reglamento Interno del Conjunto en el que se establezcan las obligaciones ambientales de los habitantes para evitar deterioro y contaminación del sitio y sus inmediaciones.

**DECIMOQUINTO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 de la LGEEPA, 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 del su RLGEEPAMEIA 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 ORSEMARNATBCS determina que el proyecto estará sujeto a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

## CONDICIONANTES:

1. El promovente 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 PROFEPABCS, con copia a esta Oficina de representación.
2. Deberá ejecutar Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa y Fauna Silvestre. Deberá presentar un Informe de Finiquito del programa detallando las acciones que se lleven a cabo ilustrado con anexo fotográfico correspondiente. Asimismo se deberán realizar las acciones necesarias para asegurar al menos el 85% de la sobrevivencia de los ejemplares de flora silvestre rescatados, poniendo especial atención en aquellas que se encuentren listadas en alguna categoría de riesgo dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
3. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto cuyos propietarios sean diferentes a los del promovente. De requerirlo deberá someter a evaluación dichas obras asociadas para determinar lo conducente con el respectivo convenio con los terceros.
4. Queda prohibido utilizar ejemplares de flora consideradas como invasoras en las zonas ajardinadas del proyecto, 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.
5. Queda prohibido realizar apertura de accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.



6. El promovente deberá elaborar y ejecutar 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 en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:

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

7. El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Termino correspondiente. Las acciones de monitoreo y seguimiento deberán ser aplicadas mediante los siguientes temas:

- 1.- *Manejo integral de residuos sólidos urbanos.*
- 2.- *Manejo integral de residuos de manejo especial.*
- 3.- *Manejo integral de residuos peligrosos.*

**1.- El Manejo integral de residuos sólidos urbanos**, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ *Desde el inicio de obras, se deberán colocar contenedores con bolsas de plástico en las principales áreas de trabajo de personal para que se deposite la basura común en estos recipientes.*
- ✓ *Dichos recipientes deberán estar permanentes durante estas etapas del proyecto. Los contenedores se deberán limpiar diariamente. Para ello, el responsable de cada área deberá designar personal específico para ejecutar las acciones de limpieza y recolección en el área de la que estén a cargo.*
- ✓ *Se deberá establecer un área para "almacén temporal de residuos sólidos urbanos" debidamente delimitado y señalizado y preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.*
- ✓ *Posteriormente los residuos acumulados serán trasladados por medio de camiones al tiradero municipal de la localidad y/o sitios autorizados para su disposición final.*
- ✓ *El traslado deberá realizarse de forma diaria o en la periodicidad que lo ameriten la generación de residuos por las actividades realizadas, de tal forma que se evite la acumulación excesiva de residuos en el almacén.*
- ✓ *El encargado de esta actividad deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos sólidos urbanos".*

**2.- El Manejo integral de residuos de manejo especial**, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

29



- ✓ Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.
- ✓ Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio adecuada para el tipo de residuos y según la autoridad municipal lo disponga.
- ✓ El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos de manejo especial".

**3.- El Manejo integral de residuos peligrosos,** consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.
- ✓ Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.
- ✓ Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.
- ✓ Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores; así como la mezcla con la basura común y escombros.
- ✓ En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (Tormentas tropicales, huracanes, etc.) los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio, resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.
- ✓ Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.
- ✓ Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.
- ✓ **QUEDA PROHIBIDO DAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.**

**8.** 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.

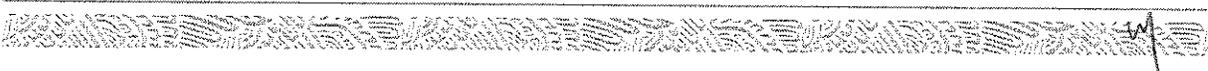
9. Deberá mantener actualizada la factibilidad de aprovechamiento de agua.
10. El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
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, en arroyos y en cuerpos de agua. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.
12. El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.
13. 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.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

14. En caso de pretender desistir del proyecto o de abandonar el sitio el promovente deberá notificar a esta ORSEMARNATBCS con por lo menos 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello el promovente deberá presentar un Programa de Restitución del Sitio en el que se describan las obras y 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.

**DECIMOSEXTO.** El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS, informes anuales para el seguimiento 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.

**DECIMOSÉPTIMO.** La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del RLGEEPAMEIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORSEMARNATBCS 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.





**DECIMOCTAVO.** 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 ORSEMARNATBCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.

**DECIMONOVENO.** 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.

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

**VIGÉSIMO PRIMERO.** La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la PROFEPABCS, 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 RLGEPPAMEIA

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** 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.

**VIGÉSIMO TERCERO.** 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.

**VIGÉSIMO CUARTO.** 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 ORSEMARNATBCS, 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



Handwritten signature and initials



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

**VIGÉSIMO QUINTO.** Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEEPAMEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

**VIGÉSIMO SEXTO.** 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

**VIGÉSIMO NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. Cesar Amora Mora Representante Legal de la empresa ECHELON DEVELOPMENTS, S. A. DE C. V., promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo #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 acreditado C. Gabriel Calderón Benítez a los teléfonos [redacted] y/o a los correos electrónicos a [redacted].

Así lo resolvió y firma,

**ATENTAMENTE**  
**SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES ENCARGADO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN B. C. S.**

**M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA**

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

"CONDOMINIO BAHÍA BELLA"  
ECHELON DEVELOPMENTS, S. A. DE C. V.  
Página 21 de 22



RRQ/MAMV/JMS/eor

- C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Ceiger Villalpando. Delegada de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C. c. p. - Expediente.