



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-0021/09/23- 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_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 12 de julio del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/ina/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII.pdf





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

COPIA ORIGINAL
PAZ Y BCS
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
01/05/24

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00816/24

Clave de Proyecto: 03BS2023UD070

Bitácora: 03/MP-0021/09/23

La Paz, Baja California Sur, a 30 de abril de 2024.

ARI HOME, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. ALON BERMAN

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0021/09/23** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**, de la obra denominada **"SUNSET HILL"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual plantea la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario con 12 unidades habitacionales tipo bungalos de dos niveles, estacionamiento, andadores, jardines, alberca y servicios, así como la instalación de una planta para el tratamiento de aguas residuales dentro de dos predios independientes colindantes cuya superficie total es de 4,000.00 m², ubicado en la localidad de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S., para lo cual requiere el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas de un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero y en promovido por la razón social ARI HOME, S. A. DE C. V. a través de su representante legal el C. Alon Berman, a quien se le designará el **promoviente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 18 de septiembre del 2023, 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*

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 1 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 383 00

www.gob.mx/semarnat



Handwritten marks and numbers: a large '9' and a signature-like scribble.



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 VII y 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 incisos O y 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 05 de octubre de 2023 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0043/23, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0043-23.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 28 de noviembre al 04 de octubre del 2023, 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 el 20 de septiembre de 2023, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0021/09/23 esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle 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 con fecha 28 de septiembre de 2023, se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el escrito del promovente, mediante el cual presentó el extracto del proyecto, publicado en el periódico *El Sudcaliforniano*, con fecha jueves 21 de septiembre de 2023, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos*



Handwritten signature or initials in blue ink.



Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

V. Que con fecha 27 de septiembre de 2023 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:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01334/2023, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 28 de septiembre de 2023.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.011336/2023, dirigido al Ing. Milena Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. Dicha solicitud fue recibida el 28 de septiembre del 2023.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01338/2023, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 28 de septiembre de 2023.

VI. Que con fecha 24 de noviembre de 2023, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.4/1804/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, el cual cita entre otros asuntos:

*"... Por lo que se indica que, después de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases de datos con los que se cuenta en esta Oficina de Representación, **no se encontró procedimiento administrativo abierto** a nombre del proyecto antes mencionado. Asimismo, se informa que, derivado de una visita técnica, realizada por personal adscrito a esta oficina de representación, el día 12 de octubre de 2023, se informa que al momento de la visita se observaron dos áreas de aproximadamente 2,000 m². Una primera área o predio señalado como parcela 2367, se observa afectación por la actividad de poda de algunos ejemplares de flora silvestres de las nominadas palo Adán, lomboy, torote entre otros. Observando en uno de sus extremos, el cruce de un camino tipo brecha. Una segunda área o predio señalado como parcela 2368 se observa el cruce de la misma brecha, el resto de la parcela se encuentra en su estado natural observar obras y/o actividades. No obstante, cabe mencionar que el camino tipo brecha que observa en el área visitada y la cual pasa por ambas parcelas, se corroboró a través de la herramienta Google Earth, en imágenes*

P
9
4



satelitales, se observa que dicha brecha se encuentra registrada desde el año 2010 aproximadamente. Se adjunta reporte de visita técnica para referencia."

VII. Que con fecha 26 de octubre de 2023 se recibió en esta ORSEMARNATBCS el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.539/2023 de fecha 16 de octubre de 2023, emitido por la SEPUIMM en respuesta a lo solicitado, 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 "SUNSET HILL" 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 23 de noviembre de 2023, mediante el OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01754/2023, esta ORSEMARNATBCS con fundamento en los artículos 35 Bis, de la LGEEPA y 22 del RLGEEPAMEIA, solicitó al promovente la siguiente información adicional:

1. Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

2. Autorización de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

3. Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios para el proyecto con su respectivo plano sellado y firmado que cumpla con las condiciones para el desplante en los predios de 2,000.00 m² cada uno y que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

4. Dictamen de Factibilidad Vial. En virtud de que la propuesta se trata de dos predios independientes aparentemente separados por una vialidad de 10 m de anchura, deberá demostrar la incorporación vial desde la carretera transpeninsular en el tramo que le corresponde y en predios colindantes. Y que le compete emitir al H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

5. Convenio por escrito con el titular de la Concesión de aprovechamiento de aguas nacionales vigente en el que se emita la factibilidad del suministro del volumen total requerido para todas las etapas del proyecto.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 4 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat

Handwritten signature in blue ink.



6. Factibilidades de suministro de energía eléctrica y para la disposición final y manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial emitidos por las autoridades locales competentes.

7. Definir el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, toda vez que haya inconsistencias en la información y se trata de dos predios independientes.

8. Deberá incluir un Programa de Vigilancia Ambiental, aplicable para el proyecto y no solo enunciar las generalidades de este y donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, deberá incluir cuando menos la siguiente información:

I. Objetivos y alcances.

II. Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.

III. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.

IV. Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

V. Establecer la periodicidad de cada medida de mitigación de acuerdo al programa de trabajo y darle cumplimiento.

9. Deberá incluir un Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa, que garantice la sobrevivencia de al menos el 80% de los individuos reubicados.

IX. Que con fecha 01 de marzo de 2024 esta ORSEMARNATBCS otorgó prórroga para la presentación de la información adicional, solicitada mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2024 y por un plazo de 30 días hábiles adicionales.

X. Que con fecha 22 de abril de 2024 ingresó a esta ORSEMARNATBCS la información adicional de manera parcial en impreso y digital memoria USB.

XI. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se ha recibido en esta ORSEMARNATBCS las manifestaciones que a derecho convinieran, ni opinión técnica por parte de la Presidencia Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz B. C. S.

XII. 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:

1. 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

P
9
4



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; 4°, 5° fracciones II y X; 28 primer párrafo fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos O y Q, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEOPAMEIA 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 5 de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta 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 RLGEOPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establecen 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; 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.

Con base en la información contenida en la MIA-P se resumen las características siguientes. El proyecto plantea la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario con 12 unidades habitacionales tipo bungalow de dos niveles, estacionamiento, andadores, jardines, alberca y servicios, así como la instalación de una planta para el tratamiento de aguas residuales en dos predios independientes colindantes cuya superficie total es de 4,000.00 m², ubicado en la localidad de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S., para lo cual requiere el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas de un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. El clima es cálido, de los tipos muy secos con lluvias en verano, la temperatura media anual oscila de 18° a 22° C.

Handwritten signature and initials in blue ink.



Temperatura. En cuanto a la temperatura, las medias mensuales más elevadas se presentan en agosto y septiembre y van de 29° a 35° C, mientras que el mes más frío es enero, con una media mensual entre los 8° y 10° C.

Precipitación. El mes de mayor precipitación es septiembre con un promedio de 110 a 125 mm, mayo es el más seco con un promedio de milésimas de mm.

Ciclones tropicales. El poblado de El Pescadero y en particular el área del proyecto, se localiza sobre la zona costera y de acuerdo a la información obtenida de la página electrónica del UNISYS y el Colorado State Tropical Prediction Center (CS/TPC), su posición geográfica los hace particularmente susceptibles a la incidencia de fenómenos ciclónicos.

Fisiografía. La fisiografía del área de estudio es de lomeríos tendidos con bajadas, algunas disectadas por arroyos secos. El relieve y la morfología de las estructuras sugieren que esta zona se encuentra dentro de un ciclo de erosión avanzado. La presencia de pequeñas mesetas en la parte superior de algunos cerros muestra la resistencia de las rocas que componen a esta parte del cerro a los efectos de los procesos exógenos.

Geomorfología. El sitio del proyecto se asienta sobre una estructura de loma de baja altura, en cierta forma aislada del resto de topoformas por sus dimensiones. La estructura interna de esta es de rocas metamórficas y en la parte superior se tiene una capa edáfica de color rojiza.

Geología. La geología del área de estudio está compuesta por rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias. El sitio del proyecto se localiza sobre la unidad litológica aluvión Q(al). El metamorfismo en esta zona es de dos tipos, uno llamado dinámico al producirse el plegamiento de las rocas sedimentarias preexistentes durante el proceso de la subducción y el otro es del tipo de contacto al presentarse la intrusión de las rocas bato líticas, las cuales en su ascenso hacia la superficie van deformando las capas de rocas más superiores.

Edafología. La edafología del área de estudio es dominada ampliamente por los suelos del tipo Regosol asociado a otros en menores proporciones. Los cambios en su textura, fases físicas y química son las principales variaciones que se presentan. En general, todas las unidades edafológicas presentes tienen muy buena permeabilidad (de media a alta), pero también una elevada erosividad.

Hidrología Superficial. La cuenca hidrológica que envuelve completamente a la zona de estudio es la A denominada Arroyo Caracol - Arroyo Candelaria con una superficie total



de 8,003.26 Km². siguiendo con la subdivisión jerárquica realizada por estas mismas instituciones, el sitio del proyecto se ubica dentro de la subcuenca denominada Santa Inés, la cual tiene un área estimada de 681.00 Km². La Comisión Nacional del Agua en su Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas, ubica al sitio en la Subcuenca denominada Santa Inés (3Ac) y estima un área de 800.486 kilómetros cuadrados, el arroyo de mayores dimensiones es el Arroyo Grande, ubicado en su parte central y el sitio del proyecto se localiza al sur del cauce en su parte baja, a una distancia corta de su desembocadura.

Hidrología Subterránea. Existe una gran número de obras de captación (pozos) de aguas subterráneas en esta zona, la mayor cantidad de agua extraída se utiliza en la superficie ocupada para riego agrícola, los niveles freáticos varían desde unos cuantos metros hasta varias decenas de profundidad, influye sobre todo la ubicación de la obra hidráulica con respecto a la cuenca hidrológica que la envuelve y posiblemente su cercanía a la línea de costa. Esta zona aún no ha manifestado la presencia del proceso de intrusión salina, eso significa que el gradiente hidráulico del agua dulce subterránea es todavía suficiente de tal manera que el gradiente ejercido por el agua de mar aún no se introduce tierra adentro.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. La vegetación existente en sitio del proyecto tiene muy baja densidad y diversidad, su cercanía con la línea de costa y exposición a los efectos de los vientos, tiene resultados en la fisonomía de las plantas, ocasionando un reducido crecimiento. También es evidente la influencia de la neblina ya que varios individuos se encuentran cubiertos con especies de epífitas. Algunas de las especies presentes que en otras localidades se observan con características y tallas arbóreas, en esta zona no pasan de 1.0 metros de altura, teniendo un aspecto más de arbusto que de árbol. El lote 2367 fue limpiado de herbáceas y arbustos, dejando en pie al estrato arbóreo y a las cactáceas. Estas actividades no fueron realizadas por la empresa promovente, ya que de acuerdo a los análisis de las imágenes de Google Earth, estas actividades se realizaron entre los años 2014 y 2016, y la empresa promovente adquirió los derechos de los lotes apenas en el año 2022. Especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 No existen especies mencionadas en esta norma presentes dentro de la superficie contemplada para el Proyecto Sunset Hill.

Fauna. En área del proyecto no se observan carnívoros mayores y solo se observó la presencia de algunas aves y reptiles, lo cual se puede atribuir a las características físicas



Handwritten signature in blue ink.



y biológicas del sitio y a la perturbación antropogénica con al que cuentan los predios en estudio. No se observaron especies dentro del predio y superficie solicitada para cambio de uso de suelo, especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

D. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Demografía y Estructura Poblacional. Se tomó como área de estudio a las localidades de Todos Santos, El Pescadero y Melitón Albán con una población de 9,074 habitantes en el 2010; que concentran el 3.6 por ciento de la población total del municipio de La Paz. El crecimiento del área de estudio muestra una tasa del orden de 3.24 por ciento, con respecto a los últimos cinco años (2005-2010); ubicándose por arriba de la media estatal y municipal. La estructura de la población por grandes grupos de edad muestra que en Todos Santos y El Pescadero predominan los habitantes que tienen de 15 a 64 años, seguido por el grupo de 0 a 14 años y finalmente los que tienen más de 65 años.

Social. La comunidad que habita en esa zona de El Pescadero ha mostrado un gran interés por la conservación de zona de playa, sobre todo la comunidad de origen extranjero que radica en esa zona es practicante de este tipo de actividades. La diversificación de conductas culturales favorecerá a la sociedad en general.

Economía. La economía del poblado de El Pescadero es muy baja, de reducido flujo, es posible que al desarrollar este tipo de proyectos favorezca la diversificación de actividades económicas.

Factores Socioculturales. El crecimiento del área de estudio muestra una tasa del orden de 3.24 por ciento, con respecto a los últimos cinco años (2005-2010); ubicándose por arriba de la media estatal y municipal.

Paisaje. En este sentido es importante destacar que la cobertura vegetal es muy reducida, las especies vegetales existentes no aportan o incrementan la calidad visual. Las aguas y el oleaje que se presenta en esta zona del Océano Pacífico, si bien no permiten el disfrute de las mismas, ofrecen el escenario ideal y seguro para admirar el paisaje natural marino. La relativa cercanía del sitio del proyecto a otros ambientes o sitios con mayor riqueza ambiental (palmares, cuerpo de agua, laguna de oxidación), permite observar el paso de diferentes especies de aves.

E. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

Etapas de preparación del sitio.

En la etapa de preparación del sitio se identificaron 41 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 8 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del



0
9
4



proyecto fue valorado como severo o crítico, dos son considerados como significativos causados por el desmonte y el despalle de la capa de vegetación; mientras que catorce resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio. A continuación se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

1. Disminución de la calidad del suelo.

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de prácticamente la totalidad de la superficie del proyecto y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de plantas. Se presentará sobre la superficie a ocupar por el proyecto y que aun contiene una cobertura vegetal forestal. Este impacto se valora como significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del proyecto, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies vegetales.

2. Afectación en la calidad del aire.

Este impacto se producirá por la presencia de maquinaria y personas realizando las actividades de limpieza, delimitación del área y desmonte. La disminución de la calidad del aire será de manera temporal ya que será mientras se lleven a cabo las actividades de limpieza, preparación del sitio y desmonte, dichas actividades se planean ejecutar en un lapso máximo de 12 meses y solamente en horario diurno.

Este impacto se valora como moderadamente significativo, debido a que su persistencia es temporal y su magnitud es baja, además el atributo ambiental recuperará su calidad habitual una vez finalizadas las actividades.

3. Desplazamiento de fauna.

El desplazamiento de fauna por la preparación del sitio tiene un efecto poco significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación será parcial. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado, y se trata de un trazo lineal que si bien establecerá barreras físicas que fragmenten o impidan el libre paso de fauna entre



[Handwritten signature]



uno y otro lado del trazo, este se mitigará con la construcción de las obras de drenaje que servirán como pasos de fauna.

4. Pérdida de singularidad en el paisaje.

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al desmonte se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas de matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental medio con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados, presencia de caminos y carretera. Este impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial.

Etapa de construcción.

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 41 impactos adversos y 14 benéficos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 14 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Cuatro de los impactos moderados son causados por los movimientos de tierra; cuatro por la pavimentación, tres más por la construcción de obras de drenaje, uno más por las actividades de acarreo de materiales y los 4 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de proyecto.

Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. A continuación se muestra la descripción y valoración de los impactos adversos más importantes.

5. Pérdida de singularidad en el paisaje.

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a la construcción será provocada por la presencia de elementos extraños en el paisaje natural del área, sin embargo, estos efectos en el paisaje podrán ser absorbidos por el paisaje actual ya que la carretera existente (corredor turístico) estará conectada a el proyecto.

De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados así como la carretera Transpeninsular. Este impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es media.

6. Pérdida de naturalidad en el paisaje.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 11 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 383 00
www.gob.ma/semarnat





La pérdida de naturalidad es un impacto que al igual que el anterior está determinado porque la vegetación es el elemento natural más importante en la composición del escenario. Sin embargo, en la valoración ambiental previa al proyecto el paisaje tiene un valor bajo y las modificaciones provocadas por la construcción del proyecto revisten menor importancia, ya que todas estas serán temporales, durante un período máximo de 12 meses. El impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de largo plazo.

7. Reducción de la naturalidad del paisaje.

El impacto de las actividades de tránsito por el proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que la operación del proyecto representa la aparición de objetos extraños en el escenario. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión. La intensidad de este impacto es media, limitada porque en la zona del proyecto existen otras obras viales y algunos desarrollos habitacionales, visitantes que llegan al área y en general el paisaje se encuentra moderadamente modificado. Otro de los impactos que reducirá la naturalidad del paisaje será la generación de residuos durante el mantenimiento del proyecto, sin embargo, con la aplicación de las medidas de mitigación propuestas este impacto será atenuado.

8. Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo.

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de vehículos y personas por las vías de acceso a otros sitios cercanos e incluso los de la misma carretera Transpeninsular. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y que estas actividades se ejecutarán de manera intermitente. Sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del proyecto.

9. Modificación de pendientes.

Los cortes que se requieren para llevar a cabo la construcción ocasionarán modificación de la pendiente del terreno. Esto puede tener consecuencias en el flujo de escurrimientos. La ubicación del sitio del proyecto en la parte baja de una ladera obliga a tomar en cuenta este impacto ambiental con el fin de evitar afectaciones a terceros, derivadas de escurrimientos superficiales no considerados.

Etapa de Operación y mantenimiento.

10. Generación de residuos



Handwritten signature or initials in blue ink.



Los residuos derivados del uso y habitabilidad de las unidades habitacionales estarán sujetos a un plan de manejo de residuos en forma de reglamento para los usuarios y/o habitantes. En este se dispondrán las condiciones en las cuales los residuos serán manejados y dispuestos en el vertedero municipal.

No se permitirá el uso de las unidades habitacionales como talleres ni se permitirá la disposición de otro tipo de residuos sin el consentimiento de los vecinos y/o propietarios.

11. Consumo de agua

Los consumos de agua deberán de ser optimizados y para tratar de lograrlo, la promovente instalará dispositivos ahorradores de agua en todas las unidades habitacionales. Considerando lo escaso de agua en todo el estado de Baja California Sur y particularmente en esta zona de Cerritos, se elaborará un reglamento de usuarios de agua en el que se propondrán multas y sanciones para todos aquellos inquilinos que se les descubra haciendo un mal uso de agua y/o desperdiándola.

12. Impermeabilización de superficies

La compactación y cobertura de la superficie a través de las plantillas de construcción, tendrán como resultado que una parte de la superficie de los lotes se impermeabilizará, reduciéndose de esta manera la superficie de captación e infiltración. Este impacto se considera poco significativo ya que en la zona donde se encuentran los lotes a desarrollar no se tienen las condiciones geológicas necesarias para la localización de un manto acuífero.

13. Reducción de la calidad paisajística

La inserción en el medio natural de las obras civiles a construir por parte del proyecto Sunset Hill, tendrán un impacto de baja significancia en el paisaje, esto se obtiene dado que el sitio donde se tiene el proyecto tiene una cuenca visual muy reducida, de tal forma, que la construcción no generará impactos mayores.

14. Consumo de energía eléctrica

La generación de energía eléctrica también enfrenta problemas, esto da lugar a problemas de abastecimiento en muchas zonas del estado. El aun uso de combustibles fósiles en la generación de energía eléctrica se considera como uno de los principales causantes en la generación de gases de efecto invernadero, los cuales a su vez, son muy importantes en el cambio climático global. El incremento en los requerimientos de energía para el proyecto podría dar lugar a la generación de impactos ambientales.



Handwritten signature in blue ink.



F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

Etapas de preparación del sitio.

Los impactos adversos más importantes que se identificaron para esta etapa del proyecto fueron sólo moderadamente significativos. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación de los principales impactos potenciales durante la etapa de preparación del sitio.

Actividad: Limpieza y Replanteo

Factor ambiental que se verá afectado: Suelo

Impacto: Disminución de la calidad del suelo por el efecto de los movimientos de tierras.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Programar las actividades específicas de la limpieza en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir la producción de partículas de polvo. Prevención
- ✓ Llevar a cabo las actividades bajo un programa de trabajo calendarizado y respetando los horarios de construcción autorizados. Mitigación
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte. Prevención
- ✓ La colocación de barreras y/o bardas perimetrales temporales ayudará a reducir la posibilidad de accidentes y reducirá el impacto visual de las obras y actividades. Mitigación
- ✓ Llevar a cabo pláticas de sensibilización y concientización ambiental con los trabajadores del proyecto con el objetivo de hacerles saber la importancia de conservar el equilibrio ecológico y el medio ambiente. Mitigación

Etapas de construcción.

Durante la etapa de construcción, catorce de los impactos adversos identificados resultan ser importantes (moderados). Los factores más afectados son el suelo, la fauna y el paisaje. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación de los impactos potenciales durante la etapa de construcción.

Actividad: Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra

Factor ambiental que se verá afectado: Suelo





Impacto: Disminución de la calidad del suelo.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Antes de iniciar las actividades de construcción se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas. Prevención
- ✓ Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo. Mitigación
- ✓ Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del proyecto para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo. Prevención
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte. Prevención

Actividad: Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra

Factor ambiental que se verá afectado: **Fauna**

Impacto: Disminución de la calidad de hábitat para la fauna.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Mitigación
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona. Prevención
- ✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como en aquellas adyacentes al mismo. Mitigación
- ✓ Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto. Mitigación



Actividad: Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra

Factor ambiental que se verá afectado: **Aire**

Impacto: Disminución de la calidad de hábitat para la fauna.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire. Mitigación
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire. Prevención
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Mitigación
- ✓ Si se advierte la existencia de nidos de aves, madrigueras o algún otro tipo de evidencia faunística, avisar al supervisor ambiental a cargo para llevar a cabo el protocolo necesario para el salvamento. Mitigación

Actividad: Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra

Factor ambiental que se verá afectado: **Paisaje**

Impacto: Disminución de la calidad de hábitat para la fauna.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje. Mitigación
- ✓ Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad visual del paisaje. Mitigación
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área. Prevención
- ✓ Si el programa de trabajo lo permite, llevar a cabo las actividades de mayor producción de partículas de polvo durante la temporada y horario de menor velocidad de los vientos, esto considerando la existencia de otras unidades habitacionales. Mitigación

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 16 de 33

Handwritten signature in blue ink.





Etapa de operación y mantenimiento.

Dos de los tres impactos adversos más importantes que se pueden producir en la etapa de operación y mantenimiento, valorados como moderados, sólo uno no es mitigable. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación para cada uno de ellos por cada indicador ambiental.

Actividad: Mantenimiento del desarrollo inmobiliario

Factor ambiental que se verá afectado: **Paisaje**

Impacto: Disminución de su calidad.

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje. Mitigación
- ✓ Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo. Prevención
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área. Prevención
- ✓ Establecer un reglamento cuyo objetivo principal sea el adecuado manejo de los residuos que se generen al interior del proyecto considerando que no se tiene la factibilidad de recibir el servicio de recolección de residuos por parte de la autoridad municipal. Mitigación
- ✓ Los residuos generados por la planta de tratamiento de aguas residuales deberán de contar con un Plan de manejo. Mitigación

Actividad: Mantenimiento del desarrollo inmobiliario

Factor ambiental que se verá afectado: **Fauna**

Impacto: Disminución de la calidad de hábitat para la fauna

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo, necesario durante las actividades de mantenimiento para minimizar las emisiones de ruidos y

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 17 de 33

Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat





contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona. **Prevención**

✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como en aquellas adyacentes al mismo. **Mitigación**

✓ Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto. **Mitigación**

✓ Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos. **Prevención**

✓ Programar pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador. **Prevención**

Actividad: Consumo de agua

Factor ambiental que se verá afectado: **Aire**

Impacto: Disminución de la calidad

CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

✓ Dar mantenimiento preventivo a los vehículos que se utilicen para realizar las actividades de mantenimiento, para disminuir las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire. **Prevención**

✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. **Prevención**

✓ Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales así como disminuir la calidad del aire en la zona. **Prevención**

Actividad: Habitabilidad del proyecto

Factor ambiental que se verá afectado: **Agua**

Impacto: Disminución de la calidad



Handwritten signature and initials in blue ink.



CONJUNTO DE MEDIDAS Y CLASIFICACIÓN

- ✓ Instalar en todas las unidades habitacionales dispositivos ahorradores de agua, si es posible, proponer a los vecinos la instalación de canaletas de agua en los techos con el fin de captar agua. **Prevención**
- ✓ Prohibir el vertido de sustancias que dificulten el tratamiento de las aguas residuales como aceites usados de cocina, pinturas, grasas, etcétera. **Mitigación**
- ✓ Las áreas ajardinadas solo deberán de ser regadas con aguas tratadas procedentes de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, se sugiere la elaboración de un programa de regado con el fin de optimizar el uso de las aguas tratadas. **Mitigación**

G. 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 las etapas de construcción y operación y mantenimiento del proyecto.

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 denominada Llanos de La Magdalena (**UAB-4**) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POEGT), la cual establece como política ambiental la Preservación y Aprovechamiento Sustentable 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 local: *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B. C. S.*, y con uso de suelo que le corresponde: Residencial Turístico (RT) con uso de vivienda unifamiliar. Sin embargo por las características del proyecto y toda vez que existen proyectos similares en las inmediaciones se considera que la propuesta puede ser compatible con las disposiciones de dicho instrumento siempre y cuando gestione el Dictamen de Uso de Suelo

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 19 de 33

Handwritten signature in blue ink.



correspondiente, así como el Dictamen de Sembrado y cumplir así a lo que establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

6. Que el predio del proyecto no se encuentra dentro de los límites de algún Área Natural Protegida de carácter federal, estatal o municipal.

7. Que toda vez que no se registraron especies de flora nativa y fauna silvestre incluidas en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, *Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo*, publicada en el DOF de fecha 30 de diciembre de 2010 (Actualizada el día 14 de noviembre de 2019) se considera viable el manejo de especies por medio de rescate y reubicación.

8. 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 8° 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; 4°, 5° fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos O y Q, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEPPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

RESUELVE:

"SUNSET HILL"
ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 20 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat



PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto denominado "SUNSET HILL" a ubicarse en las inmediaciones de la localidad de El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S.

SEGUNDO. Esta Autorización de Manera Condicionada es para la totalidad de la obra y actividades que consistirá en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario con 12 unidades habitacionales tipo bungalow de dos niveles, estacionamiento, andadores, jardines, alberca y servicios, así como la instalación de una planta para el tratamiento de aguas residuales dentro de dos predios independientes colindante cuya superficie total es de 4,000.00 m², ubicado en la localidad de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S., para lo cual requiere el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas de un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero.

TERCERO. No se autoriza obra y actividad en la franja colindante de aproximadamente 10.00 m de ancho entre ambos predios que está considerada como vialidad en *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B. C. S.* toda vez que no fue incluida en la MIA-P ni en la información adicional.

CUARTO. Esta Autorización está condicionada a la obtención y presentación ante esta ORSEMARNATBCS una vez completada de la documentación que no fue solventada en la información adicional requerida, sin la cual no será posible el inicio de las etapas del proyecto y que consiste en:

1. Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
2. Dictamen Técnico de Sembrado de Edificios para el proyecto con su respectivo plano sellado y firmado que cumpla con las condiciones para el desplante en los predios de 2,000.00 m² cada uno y que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 21 de 33



Handwritten signature and initials in blue ink.



3. Dictamen de Factibilidad Vial. En virtud de que la propuesta se trata de dos predios independientes aparentemente separados por una vialidad de 10 m de anchura, deberá demostrar la incorporación vial desde la carretera transpeninsular en el tramo que le corresponde y en predios colindantes. Y que le compete emitir al H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
4. Factibilidades de suministro de energía eléctrica y para la disposición final y manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial emitidos por las autoridades locales competentes.
5. Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa, que garantice la sobrevivencia de al menos el 80% de los individuos reubicados.

QUINTO. Las características y dimensiones que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES (m2)			
SUNSET HILL			
ELEMENTOS	DESPLANTE (m2)		CONSTRUCCIÓN TOTAL
	NIVEL 1	NIVEL 2	
BUNGALO 1	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 2	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 3	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 4	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 5	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 6	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 7	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 8	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 9	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 10	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 11	63.79	22.3	86.09
BUNGALO 12	63.79	22.3	86.09
CONSTRUCCIÓN	765.48	267.6	1,033.08
Estacionamiento	274.12		
Andadores	366.02		
Jardines	2,164.00		
Alberca y BBQ	371		

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 22 de 33

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Mejor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and initials



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Servicios e Instalaciones	54.88		
TOTAL	3,995.50		

SEXTO. Los predios que constituyen la superficie total del proyecto de 4,000.00 m² se muestran en la siguiente tabla:

PREDIO	SUPERFICIE(m ²)	CLAVE CATASTRAL
PARCELA 2367 Z1 P1/18	2,000.00	1-03-159-2367
PARCELA 2368 Z1 p1/18	2,000.00	1-03-159-2368

SÉPTIMO. Las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que constituyen cada uno de los predios se muestran en los cuadros de construcción siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
PARCELA 2367		
V	COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84	
	X	Y
1	593,889.25	2,581,877.19
2	583,864.59	2,581,845.69
3	583,903.96	2,581,814.87
4	583,928.62	2,581,846.36
SUPERFICIE =		2,000.00 m ²

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
PARCELA 2368		
V	COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84	
	X	Y
1	593,942.00	2,581,835.88
2	583,917.34	2,581,804.39
3	583,956.71	2,581,773.56
4	583,981.37	2,581,805.06
SUPERFICIE =		2,000.00 m ²

OCTAVO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **3 (tres) años** para la etapa de preparación del sitio y para la de construcción y **25 (veinticinco) años** para las etapas de operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la obtención del cumplimiento del RESUELVE CUARTO de la presente Resolución.

NOVENO. 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 la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la 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

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 23 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almalúa", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and initials in blue ink.



PROFEPABCS, 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.

DÉCIMO. Deberá gestionar y obtener la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para ambos predios conforme la legislación forestal vigente aplicable.

UNDÉCIMO. Para cubrir el requerimiento de agua potable el promovente será necesario formalice el Contrato respectivo con el Organismo Operador Local, sin el cual no podría ser viable el proyecto y en su caso con el Titular de la Concesión mediante Convenio por escrito para que se cubra el volumen necesario para la etapa de operación y mantenimiento. Será obligatorio incluya dicho Convenio al **Informe Anual** que se cita más adelante. En caso de no existir dicha factibilidad, el promovente será el responsable de cubrir tal aspecto mediante la tecnología actual mitigando los impactos ambientales adversos que se pudieran generar por esa opción dando aviso a esta ORSEMARNATBCS con por lo menos un mes de anticipación para lo conducente. En su caso deberá optar por otro medio ya sea por medio de pipas debidamente autorizadas o instalación de planta desalinizadora que en su momento deberá someterse a la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

DUODÉCIMO. 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 proyecto por el reúso en sanitarios y áreas verdes.

DECIMOTERCERO. Para los requerimientos de energía eléctrica se sugiere implementar un sistema fotovoltaico con interconexión a Comisión Federal de Electricidad. En caso contrario contar con la Factibilidad de Energía Eléctrica por parte de esa Dependencia Local.

DECIMOCUARTO. 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 correspondiente de esta Resolución. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 24 de 33



[Handwritten signature]



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.

DECIMOQUINTO. El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA 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.

DECIMOSEXTO. 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.

DECIMOSÉPTIMO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RLGEEPAMEIA 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.

DECIMOCTAVO. 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.



94



DECIMONOVENO. La ejecución del proyecto queda sujeto al cumplimiento de los siguientes

TÉRMINOS:

- I. 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 el promovente.
- II. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 párrafo cuarto 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 primer párrafo 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 y anexos, 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 Delegación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORSEMARNATBCS.
2. 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.
3. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.
4. El promovente deberá ejecutar el 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.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 26 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



5. El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Terminó 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:

- ✓ 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.



Handwritten signature and initials in blue ink.



✓ *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.*

6. El promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, 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.

7. Deberá mantener actualizada la factibilidad de suministro de agua potable.

8. El promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplares de flora considerada 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.

9. 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.

10. 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.

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.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 29 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



P
g
M



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.
14. No se autoriza: El uso de explosivos, la apertura de caminos, el derribo de arbolado, el aprovechamiento de individuos enlistados en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Capturar, coleccionar, comercializar, traficar y/o mantener en cautiverio individuos de especies de flora y fauna silvestres presentes en la zona durante todas las etapas del proyecto, en especial individuos enlistados en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición, Abandonar material residual de manera que obstruya el flujo natural durante la temporada de lluvias y el uso de productos químicos y la quema de materiales.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

15. En caso de pretender desistir del proyecto o de pretender 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.

III. El promovente deberá presentar ante la PROFEPABCS, **Informes Anuales**, para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P.

VIGÉSIMO. 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



Handwritten signature and initials in blue ink.



condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. El promovente será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEPA.

VIGÉSIMO CUARTO. 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 RLGEEPAMEIA.

VIGÉSIMO QUINTO. El promovente deberá mantener en el domicilio registrado, copias del expediente de la MIA-P, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas



Handwritten signature or initials in blue ink.



a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

VIGÉSIMO SEXTO. 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 6° 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 SÉPTIMO. 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 176 de la LCEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO OCTAVO. Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LCEEPA, 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 NOVENO. 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.

TRIGÉSIMO. 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.

TRIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

"SUNSET HILL"

ARI HOME, S. A. DE C. V.

Página 32 de 33

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23060, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat





TRIGÉSIMO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Alon Berman, representante legal de la razón social ARI HOME, S. A. DE C. V. promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. 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.

NOVENO. En su caso notifíquese a su acreditado el C. Raúl Ernesto Becerril Navarro, al Tel. [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."



RRQ/MAMV/JMS

- 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. p Dra. Andrea Marcala Geiger Villalpando, Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur
- C. c. p Expediente.